

The image features a dark silhouette of a city skyline against a warm, sunset-colored sky. The word "NYFOSA" is prominently displayed at the top in large, glowing, 3D-style letters. Below it, the letters "Q2" are centered on a building silhouette. The building's windows are filled with various views of a sunset or sunrise, showing vibrant orange, red, and yellow hues. The overall composition is modern and visually striking.

NYFOSA

Q2

DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI 2020

Nyfosa fortsätter att växa och differentiera portföljen. Med förvärvet för 4,9 MDSEK som slutfördes i juli tillför vi starka och stabila hyresgäster, till största delen skattefinansierade verksamheter på tillväxtorter där vi redan har närvaro, och en ökning i intjäningsförmåga med drygt 200 MSEK. Det är ett förvärv som passar oss mycket väl och som vi är nöjda att kunna genomföra i rådande marknad. Nyfosas fokus är att bygga kassaflöden vilket innebär att vi också säljer när vi ser rätt möjlighet. Som vi nyligen meddelade förhandlar vi om avyttring av logistikfastigheter för drygt 2 MDSEK för att skapa utrymme för nya kassaflödesstärkande affärer.

Coronapandemin satte sin prägel på kvartalet. Samtidigt ser vi att transaktionsmarknaden har vaknat till liv och att våra värderingar ligger stabilt. Vi har fortsatt att arbeta nära våra hyresgäster som i stor utsträckning klarat situationen väl och vår egen verksamhet fungerar utan störningar. Osäkerheten kring framtiden är fortsatt stor men vi ser tendenser till en generell återhämtning, liksom att det kan uppstå affärsmöjligheter framåt som passar Nyfosa.

Jens Engwall, VD

NYCKELTAL

	Apr-jun		Jan-jun		Senaste	Helår
	2020	2019	2020	2019	4 kv	2019
Intäkter, MSEK	493	333	923	656	1 637	1 370
Driftnetto, MSEK	342	225	624	425	1 104	905
Överskottsgrad, %	69,4	67,5	67,6	64,8	67,4	66,0
Förvaltningsresultat, MSEK	248	201	592	390	1 314	1 112
— per aktie, SEK	1,35	1,20	3,31	2,32	7,58	6,63
Resultat efter skatt, MSEK	249	309	908	470	1 820	1 382
— per aktie före utspädning SEK	1,35	1,84	5,07	2,80	10,50	8,24
— per aktie efter utspädning SEK	1,35	1,84	5,07	2,80	10,50	8,24
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	511	356	713	493	1 030	793
— per aktie, SEK	2,77	2,12	3,98	2,94	5,94	4,73
Soliditet på balansdagen, %			41,6	47,8	41,6	44,1
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV på balansdagen, MSEK			13 428	9 839	13 428	10 965
— per aktie, SEK			72,78	58,66	72,78	65,37
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %			53,2	56,0	53,2	54,6

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Förvärvade fastighetsportfölj till ett värde om 4,9 MDSEK, innehållande 79 procent skattefinansierade hyresintäkter och avyttrade projektfastighet i Göteborg till ett värde om 400 MSEK.
- Avyttrade en handelsfastighet i centrala Linköping till ett värde om 139 MSEK.
- Ingick avsiktsförklaring med Blackstone om avyttring av logistikportfölj för cirka 2,1 MDSEK.

INNEHÅLL

Resultaträkning i sammandrag	4
Kommentarer till koncernens resultaträkning	6
Balansräkning i sammandrag	7
Rapport över kassaflöden för koncernen	8
Förvaltningsfastigheter	9
Andelar i joint ventures	13
Finansiering	14
Nyckeltal	16
Övriga upplysningar	18
Noter	20
Moderbolaget	23
Ordlista	24

Nyfosa ska vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde

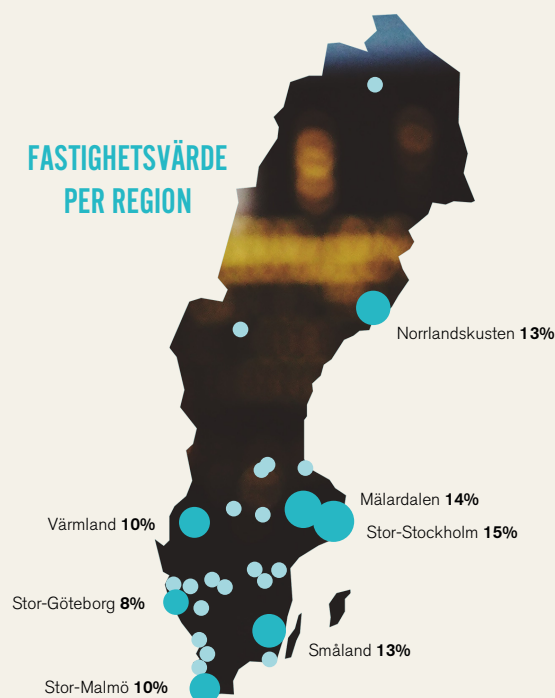
AFFÄRSIDÉ

Nyfosa ska med sitt opportunistiska förhållningssätt och sin snabbfotade, marknadsnära och modiga organisation skapa värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter.

STRATEGI

- Attrahera och utveckla de bästa medarbetarna.
- Vara aktiv på transaktionsmarknaden.
- Prioritera kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner.
- Med hållbarhet addera värde till portföljen.
- Agera långsiktigt och nära hyresgästerna.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Totalt fastighetsvärde 24 882 MSEK per 30 juni 2020

Nyfosas fastigheter är fördelade över hela Sverige och är i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid transportknutpunkter.

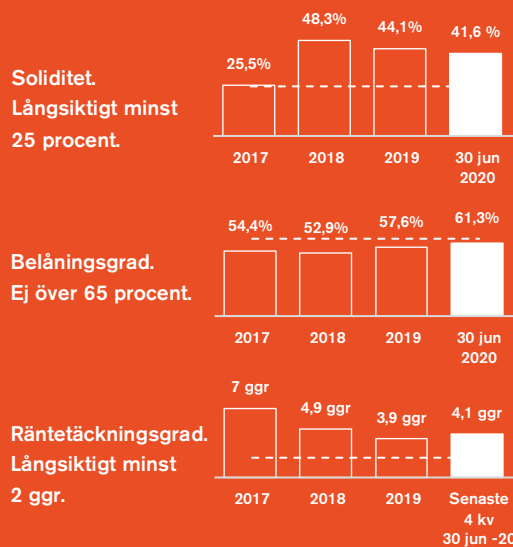
FINANSIELLT MÅL

Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med **+10%**

UTDELNINGSPOLICY

Minst 40 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR



PÅVERKAN AV CORONAPANDEMIN

Under det andra kvartalet fortsatte arbetet med att hantera effekterna av coronapandemin på bolagets verksamhet. Som organisation har Nyfosa uppmuntrat personalen att arbeta hemifrån vilket har fungerat väl och verksamheten har kunnat bedrivas utan störningar. Vi för en daglig dialog med vissa av våra hyresgäster för att hitta sätt att hjälpa dem att hantera den tillfälliga bristen på betalningsförmåga. Nyfosa har en fortsatt relativt låg hyresnivå i portföljen, vilket bidrar till en begränsad fallhöjd i hyresintäkterna. Låg exponering mot hyresgäster inom besöksnäringen bidrar också till den begränsade negativa påverkan på bolaget. Sammanfattningsvis har den väldiversifierade fastighetsportföljen och hyresgästbasen bidragit till att påverkan från coronapandemin fortsatt är hanterbar på en övergripande nivå.

Organisationen

Nyfosas organisation har klarat sig väl med få sjukdomsfall bland medarbetarna och verksamheten har därmed inte blivit sårbar vad gäller arbetskraft. Lokalkontoren har hållits öppna och den som kan och vill har arbetat hemifrån med flexibla arbetstids- och arbetsmiljölösningar där behov funnits.

Nyfosa har inte haft behov av att nyttja det statliga stödet för korttidsarbete, lagt något varsel eller gjort några uppsägningar. Bolaget har inte heller nyttjat likviditetsförstärkning via skattekontot men tagit del av ersättningen för de sjuklönekostnader bolaget haft och som riktar sig till samtliga arbetsgivare.

Hyresinbetalningar

Hyror för kommande kvartal regleras av hyresgästerna i förskott, vilket gör att hyresfordringarna i normala fall uppgår till oväsentliga belopp. Under de senaste fyra åren har hyresförlusterna uppgått till endast 0,5 procent av hyresintäkterna. Inför regleringen av hyror för det andra och tredje kvartalet har pandemin påverkat Nyfosa, genom en ökad dialog med hyresgäster för att diskutera eventuella förändringar i deras betalningsförmåga som uppstått som en följd av pandemin.

Nyfosa har fortsatt den antagna metodiken att göra individuella bedömningar för att hitta den bästa lösningen för varje hyresgästs specifika situation. Utgångspunkten har varit att i första hand hjälpa hyresgästerna genom att lägga om kvartalsbetalningar till månadsbetalningar eller längre avbetalningsplaner, men även genom att lämna rabatter utifrån regeringens stödpaket för lokalhyror. Samtliga rabatter har belastat resultatet.

I det andra kvartalet reserverades befarade hyresförluster om 2,5 MSEK, motsvarande 0,1 procent på helårsbasis, där merparten avser hyror för det andra kvartalet. Hyresförluster hänförliga till konstaterade konkurser uppgick till 1 MSEK. Utöver detta har Nyfosa lämnat hyresrabatter om 5,1 MSEK, varav bolaget förväntar sig att erhålla 1,9 MSEK i hyresstödsersättning. Samtliga belopp har belastat resultatet för det andra kvartalet.

Av aviserade hyror för det tredje kvartalet som förföll den 30 juni hade 91 procent reglerats per den 9 juli, vilket inte avviker väsentligen från ett normalt kvartalsbokslut.

Nyfosas väldiversifierade hyresgästlista har på en övergripande nivå klarat de ekonomiska utmaningarna med anledning av pandemin på ett relativt kontrollerat vis.

Fastighetsvärden

Nyfosa använder sig av två externa värderingsbyråer som värderar varsin del av portföljen. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter. Det osäkra omvärldsläget har främst avspeglat sig i värderingsobjektens framtida driftnetton genom något försiktigare bedömningar gällande hyrestillväxt, marknadshyror och något längre vakansperioder. Anpassningen avser alla fastighets-kategorier och geografiska lägen. För ett fåtal fastigheter har direktavkastningskraven justerats uppåt, detta främst gällande fastigheter med betydande andel handel som inte är livsmedel. Värderingen av fastighetsportföljen i samband med kvartals-bokslutet resulterade i en värdeökning på 28 MSEK. Omvärdering av en fastighet till dess avtalsenliga värde enligt frånträdesavtal gör att bolaget visar en total positiv värdeutveckling. För övriga portföljen gjordes en viss nedjustering.

Transaktioner

Transaktionsmarknaden i Sverige hade en stark start på året men har de senaste månaderna saktat in till följd av det osäkra omvärldsläget. I slutet av kvartalet uppvisades dock tecken på att både uthyrnings- och transaktionsmarknaden för kontor sakta återhämtade sig, även om processerna är mer utdragna och finansieringsalternativen är mer begränsade än före pandemin.

Finansiering

Nyfosas motståndskraft mot de negativa effekterna från omvärlden gör att bolaget även detta kvartalsbokslut kan uppvisa en stark finansiell ställning och goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. Den långa relationen till de nordiska bankerna, som känner både tillgångarna och organisationen väl, har möjliggjort fortsatt tillväxt under kvartalet till förmånliga villkor då avtal om förvärv av en fastighetsportfölj om 4,9 MDSEK tecknades.

Risker framåt

Bolaget kommer på både kort och lång sikt påverkas av coronapandemin. Bedömningen är att den ökade risken för osäkra hyresfordringar kommer att bestå på kort sikt, där främst hyresgäster inom besöksnäringen behöver tid till återhämtning. Arbetskraftsbrist till följd av sjukdom eller vård kan komma att påverka vår verksamhet. På längre sikt kan den minskade ekonomiska aktiviteten i samhället påverka efterfrågan på bolagets lokaler. Detta skulle kunna leda till en ökning av långsiktiga vakanser, pressade hyresnivåer och fastighetsvärden, samt en långsiktigt högre finansieringskostnad.

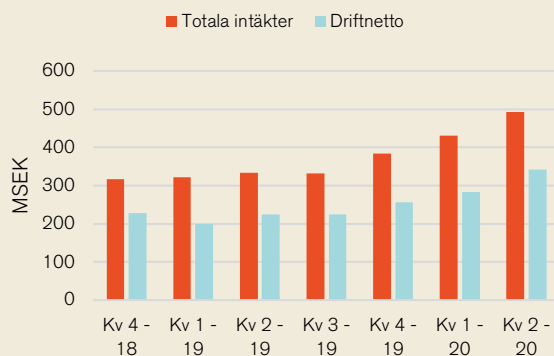
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Senaste	Helår
	2020	2019	2020	2019	4 kv	2019
Hysesintäkter	479	330	904	649	1 614	1 359
Övriga fastighetsintäkter	14	3	19	8	23	11
Totala intäkter	493	333	923	656	1 637	1 370
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-76	-63	-159	-140	-270	-251
Underhållskostnader	-37	-20	-68	-38	-129	-99
Fastighets-skatt	-22	-13	-42	-26	-81	-65
Fastighetsadministration	-16	-13	-30	-27	-53	-50
Driftnetto	342	225	624	425	1 104	905
Centraladministration	-38	-21	-68	-43	-114	-89
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	-1	2	-2	3	-1
Andel i joint ventures resultat	36	45	171	96	566	491
Finansiella intäkter och kostnader	-92	-48	-137	-87	-245	-195
Förvaltningsresultat	248	201	592	390	1 314	1 112
Värdeförändring fastigheter	43	126	524	125	870	472
Värdeförändring finansiella instrument	2	-2	1	-8	2	-7
Resultat före skatt	293	325	1 117	507	2 187	1 576
Skatt	-45	-16	-209	-37	-366	-195
Resultat	249	309	908	470	1 820	1 382
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,35	1,84	4,92	2,80	10,85	8,24
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,35	1,84	4,92	2,80	10,85	8,24

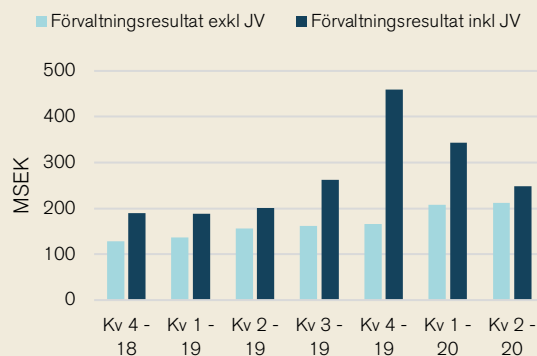
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

MSEK	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Resultat	249	309	908	470	1 820	1 382
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Totalresultat	249	309	908	470	1 820	1 382

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KVARTALET APRIL-JUNI 2020

Under kvartalet har stora resurser allokerats till dialog med befintliga hyresgäster med anledning av påverkan från coronapandemin. Trots detta resulterade uthyrningsverksamheten i en positiv nettouthyrning. Nyuthyrningar gjordes för totalt 23 MSEK, uppsägning för avflytt uppgick till 18 MSEK. Konstaterade förluster uppgick till 1 MSEK, vilket inte beaktas i graf för nettouthyrning.

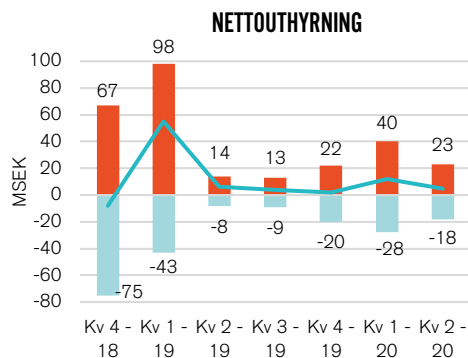
Intäkterna uppgick till 493 MSEK (333), vilket är en ökning med 160 MSEK, motsvarande 48 procent. I kvartalet bedömdes 2,5 MSEK (1,0), motsvarande 0,5 procent (0,3) av aviserade hyresintäkter vara befarade hyresförluster. Hyresrabatter relaterade till hyresstödspaketet om netto –3,5 MSEK har beaktats i kvartalet.

Resultat från andelar i joint ventures om 36 MSEK (45) utgör 50 procent av kvartalets resultat i Söderport. Förvaltningsresultatet från Söderport uppgick till 58 MSEK (46). Justering av fastighets- och derivatvärden belastade resultatet med –8 MSEK (12).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –92 MSEK (–48). Ökningen följer av ökad nettoskuld.

Omvärdering av fastigheter uppgick till 43 MSEK (126). Det fortsatta osäkra omvärldsläget har i samband med värderingen per balansdagen främst avspeglat sig i värderingsobjektens driftnetton genom något försiktigare bedömningar gällande hyrestillväxt, marknadshyror och något längre vakansperioder. Omvärdering av en fastighet till dess avtalsenliga värde enligt frånträdesavtal gör att bolaget visar en positiv värdeutveckling. För övriga portföljen gjordes en viss nedjustering. Värderingen av fastighetsportföljen har utförts av externa, oberoende värderingsfirmor. Även om värderingen på balansdagen visade en positiv värdeutveckling för kvartalet är den framtida värdeutvecklingen osäker.

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till –45 MSEK (–16).



DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2020

Hyresintäkter

Intäkterna uppgick till 923 MSEK (656), vilket är en ökning med 267 MSEK, motsvarande 41 procent. Förändringen är främst hänförlig till den större portföljen, men även omförhandlingar och nyuthyrningar i det jämförbara beståndet. Den totala uthyrningsbara ytan per den 30 juni 2020 uppgick till 2 231 tusen kvm (1 600) och den ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 91,6 procent (91,8).

Driftnetto

Fastighetskostnaderna avser främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetskötsel och uppgick till 268 MSEK (204). Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 30 MSEK (27). Driftnettot ökade med 47 procent jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av den större portföljen. Förvaltningen av portföljen gav en överskottsgrad om 67,6 procent (64,8).

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 68 MSEK (43). Ökningen förklaras främst av tillväxt i organisationen som en följd av den större fastighetsportföljen.

Resultat från andelar i joint ventures om 171 MSEK (96) utgjordes av 50 procent av periodens resultat i Söderport och omfattade främst förvaltningsresultat om 113 MSEK (90) och omvärdering av fastigheter och derivat om 112 MSEK (30).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –137 MSEK (–87). Den totala ökningen jämfört med samma period föregående år följer av ökad nettoskuld samt en högre Stibor.

Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 524 MSEK (125) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 510 MSEK (140).

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till –209 MSEK (–37), varav –172 MSEK (–43) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 19 procent (7). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 21,4 procent beror främst på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 jun		31 dec
	2020	2019	2019
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	24 882	15 741	19 602
Tillgångar med nyttjanderätt	182	94	149
Andelar i joint ventures	1 683	1 417	1 812
Derivat	3	1	2
Övriga anläggningstillgångar	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	26 752	17 255	21 566
Kortfristiga fordringar	108	71	46
Likvida medel	2 016	1 254	588
Summa omsättningstillgångar	2 124	1 325	635
SUMMA TILLGÅNGAR	28 876	18 579	22 201
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	12 016	8 869	9 781
Långfristiga räntebärande skulder	13 304	8 723	11 149
Skulder avseende nyttjanderätt	176	91	144
Övriga långfristiga skulder	12	14	16
Uppskjutna skatteskulder	813	488	627
Summa långfristiga skulder	14 304	9 315	11 937
Kortfristiga räntebärande skulder	1 946	99	132
Övriga kortfristiga skulder	610	297	350
Summa kortfristiga skulder	2 556	396	482
Summa skulder	16 860	9 711	12 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 876	18 579	22 201

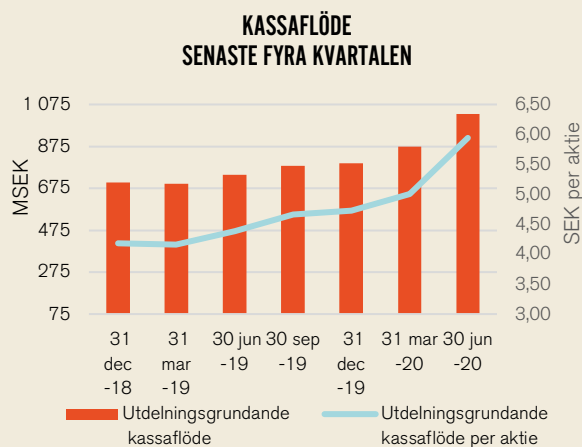
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	Jan-jun		Helår
	2020	2019	2019
Ingående eget kapital	9 781	8 392	8 392
Transaktioner med ägare			
Emission/återköp av teckningsoptioner	0	7	8
Nyemission	1 327	-	-
Summa transaktioner med ägare	1 327	7	8
Totalresultat	908	470	1 382
Utgående eget kapital	12 016	8 869	9 781

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Senaste	Helår
	2020	2019	2020	2019	4 kv	2019
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat ¹	248	201	592	390	1 314	1 112
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-36	-45	-171	-96	-566	-491
Utdelning från innehav i joint ventures	300	200	300	200	300	200
Betald inkomstskatt	-1	0	-8	-17	-18	-27
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	511	356	713	476	1 029	793
– per aktie, SEK	2,77	2,12	3,86	2,84	5,94	4,73
Förändring rörelsefordringar	15	7	-19	-5	13	27
Förändring rörelseskulder	33	-44	172	49	154	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558	318	865	520	1 197	852
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-160	-725	-4 760	-809	-8 407	-4 457
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	137	842	137	886	419	1 170
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-60	-67	-104	-128	-200	-224
Övrigt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84	49	-4 728	-51	-8 189	-3 511
Finansieringsverksamheten						
Nyemission aktier/teckningsoptioner	-2	7	1 327	7	1 327	8
Upptagna låneskulder	677	1 898	4 104	1 898	7 662	5 457
Amortering låneskulder	-97	-1 253	-126	-1 309	-1 211	-2 394
Övrigt	-3	-5	-14	-3	-26	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	575	647	5 290	593	7 753	3 056
Periodens kassaflöde	1 050	1 014	1 428	1 062	762	396
Likvida medel vid periodens början	966	239	588	192	1 254	192
Likvida medel vid periodens slut	2 016	1 254	2 016	1 254	2 016	588
Erhållna räntor	0	0	0	0	0	0
Erlagda räntor	-69	-41	-125	-75	-220	-99

¹ Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital



Det utdelningsgrundande kassaflödet består av bolagets förvaltningsresultat exklusive poster som inte utgör ett kassaflöde, såsom resultatandel från joint ventures och avskrivningar på inventarier, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt.

Bolagets mål är att uppnå en årlig tillväxt i kassaflödet per aktie med 10 procent.

Den blå linjen i tabellen visar tillväxten i kassaflöde per aktie. Jämfört med senaste fyra kvartalen per 30 juni 2019 uppgick tillväxten i kassaflöde per aktie till 35 procent.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2020 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager/logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige, som tillsammans utgjorde 79 procent av det totala fastighetsvärdet.

Utöver ovanstående kategorier utgjorde andelen handelsfastigheter 10 procent av det totala fastighetsvärdet. Ytmässigt är de största fastigheterna belägna i handelsplatsen Storheden i Luleå, på Göteborgsvägen i Borås och i Pentagonen i Kungens Kurva. De största hyresgästerna inom kategorin handel är City Gross, Coop och Decathlon. Handelsfastigheterna är i allt väsentligt externhandelsplatser. Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent och den återstående kontraktslängden till 4,7 år.

Resterande fastigheter i portföljen, de som kategoriseras som Övrigt, genererar hyresintäkter från främst industri-, kontors- och lagerytor. Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent och den återstående kontraktslängden till 5,2 år. Kitteln 11 i Örebro och Årsta 68:4 är två av de största fastigheterna. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Pitches, Hotell Fyrislund och Grant Thornton.

Nettouthyrningen för delårsperioden uppgick till +4 MSEK. Bland annat genomfördes nyuthyrningar i Växjö, Örebro och Karlstad till ett totalt årsvärde om 9 MSEK. Kvartalets omförhandlingsnetto uppgick till –10 MSEK, till största del påverkat av en förväntad uppsägning från hyresgäst inför omförhandling.

Det totala hyresvärdet enligt intjäningsförmågan uppgick till 2 124 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 189 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 90 procent av totala hyresintäkter. Nyfosa hade 4 499 hyresavtal inklusive avtal avseende 1 721 garage och p-platser. Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för endast 13 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 174 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Telia, Saab och Förlagssystem JAL.

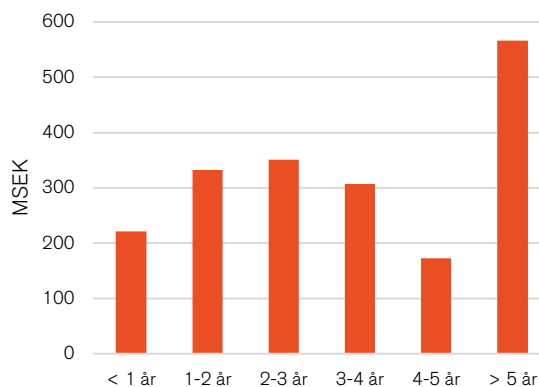
Utöver den helägda fastighetsportföljen ägs 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport, vars fastighetsportfölj har ett totalt värde om 11,3 MDSEK.

NYCKELTAL FÖR FASTIGHETSPORTFÖLJEN

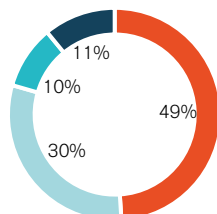
	30 jun		31 dec
	2020	2019	2019
Fastighetsvärde, MSEK	24 882	15 741	19 602
Hyresvärde ¹ , MSEK	2 124	1 424	1 610
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 231	1 600	1 771
Antal fastigheter	308	183	208
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹ , %	91,2	91,9	91,6
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,9	3,9	4,2
Överskottsgrad ¹ , %	70,3	69,4	69,6
Direktavkastning ¹ , %	5,4	5,6	5,5

1. Enligt intjäningsförmågan på balansdagen.

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

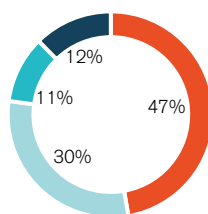


FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



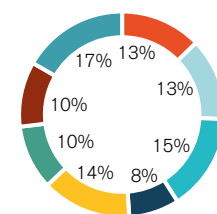
- Kontor, 12188 MSEK
- Logistik/Lager, 7580 MSEK
- Handel, 2393 MSEK
- Övrigt, 2721 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



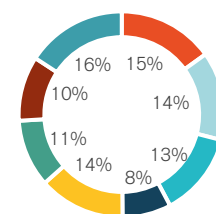
- Kontor, 998 MSEK
- Logistik/Lager, 630 MSEK
- Handel, 223 MSEK
- Övrigt, 261 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



- Småland, 3169 MSEK
- Norrlandskusten, 3232 MSEK
- Stor-Stockholm, 3794 MSEK
- Stor-Göteborg, 1968 MSEK
- Mälardalen, 3499 MSEK
- Stor-Malmö, 2529 MSEK
- Värmland, 2543 MSEK
- Övrigt, 4147 MSEK

HYRESVÄRDE PER REGION



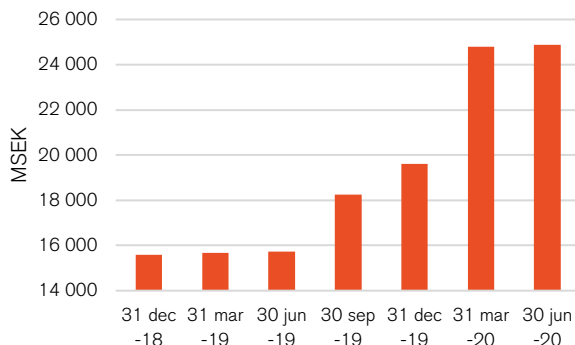
- Småland, 318 MSEK
- Norrlandskusten, 294 MSEK
- Stor-Stockholm, 280 MSEK
- Stor-Göteborg, 161 MSEK
- Mälardalen, 286 MSEK
- Stor-Malmö, 224 MSEK
- Värmland, 215 MSEK
- Övrigt, 334 MSEK

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan–30 jun		31 dec
	2020	2019	2019
Vid periodens ingång	19 602	15 582	15 582
Förvärvade fastigheter	4 789	817	4 516
Investeringar i befintliga fastigheter	104	128	224
Avytttrade fastigheter	-137	-911	-1 193
Realiserad värdeförändring	14	-15	-22
Orealiserad värdeförändring	510	140	493
Vid periodens utgång	24 882	15 741	19 602

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

Förvärvade fastigheter, januari–juni 2020

I juni tecknades avtal om förvärv av en fastighetsportfölj till ett värde om 4,9 MDSEK. Portföljen omfattar en yta om totalt 303 tusen kvm med främst kontorslokaler, belägna i bland annat Västerås, Kristianstad, Luleå, Örebro, Karlskrona, Stockholm och Uppsala. Fastigheterna har ett totalt årligt hyresvärde om cirka 402 MSEK, varav 79 procent kommer från skattefinansierade verksamheter med stat, landsting, kommuner och andra samhällsoperatörer som hyresgäster, bland annat Transportstyrelsen, Boverket och Polismyndigheten. Bland de kommersiella hyresgästerna återfinns Lantmännen, Vattenfall och Dagab. Uthyrningsgraden är 97 procent och genomsnittlig återstående avtalslängd är 2,3 år. Förvärvet var villkorat av finansiering och Konkurrensverkets godkännande. Båda villkoren är uppfyllda och tillträdet genomfördes i början av juli.

Vidare tillträdde en fastighet i Skara, där hyresgästen Coop med konceptet Stora Coop, disponerar cirka hälften av ytan om totalt 12 tusen kvm. Bland övriga hyresgäster finns Dollarstore och Elon. Kontraktslängden för hela fastigheten uppgår till 8,8 år.

Tidigare tillträden under delårsperioden är främst en portfölj omfattande 79 fastigheter till ett värde om 4,2 MDSEK, huvudsakligen belägna i Karlstad men även i Uppsala, Stockholm, Norrköping och Malmö och utgörs främst av kontor samt lager.

Kommun	Antal fastigheter	Kategori	Yta, tusen kvm
Karlstad, Solna, Eskilstuna m.fl.	27	Kontor	125
Karlstad, Malmö, Huddinge m.fl.	19	Lager/logistik	122
Karlstad, Malmö, Norrköping m.fl.	9	Handel	32
Uppsala, Malmö, Sollentuna m.fl.	22	Övrigt	68

Investeringar i befintliga fastigheter, januari–juni 2020

Investeringar om 104 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen. Majoriteten av investeringarna avsåg projekt, hyresgäst Anpassningar samt förbättrande åtgärder kopplade till genomförda uthyrningar. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan, där projektet i Mården 11 i Luleå är det största. Där pågår en totalrenovering och anpassning av lokalerna åt Luleå kommun, som tecknat ett 10-årigt avtal med inflytt i januari 2022.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå kommun	11	2	68	Q4 2021
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	0	56	Q3 2021
Växjö	Bagaren 10	Kontor	SAAB	13	15	18	Q3 2020

Avytttrade fastigheter, januari–juni 2020

Under kvartalet avyttrades av en handelsfastighet i centrala Linköping till ett värde om 139 MSEK. Fastigheten, Dynamon 5, omfattar en yta om 4 tusen kvm och har ett hyresvärde om 9,2 MSEK, varav 60 procent kommer från handel, med en återstående kontraktslängd på 3,2 år.

Efter kvartalets utgång, i juli, frånträddes en kontorsfastighet i Göteborg, som blir tomställd i november 2020 då hyresgästen SKF lämnar sina lokaler.

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet per den 30 juni 2020 uppgick till 6,15 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 7,70 procent respektive 7,90 procent. Vid föregående värdering den 31 mars 2020 var direktavkastningskravet 5,96 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 8,00 procent respektive för restvärdet 8,20 procent.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

30 juni 2020	%	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/-5,00	+/-871
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,25	+/-1 050
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,50	+/-109
Förändring diskonteringsränta	+/-0,25	+/-832

1. Enligt intjäningsförmågan.

VÄRDERINGSTEKNIK

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 13, i Nyfosa ABs årsredovisning 2019, på www.nyfosa.se.

Varje kvartal tar bolaget in externa, oberoende, fastighetsvärderare för att kvalitetssäkra verkligt värde-värderingen på bolagets fastigheter. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter. Det osäkra omvärldsläget har främst avspeglat sig i värderingsobjektens framtida driftnetton genom något försiktigare bedömningar gällande hyrestillväxt, marknadshyror och något längre vakansperioder. Anpassningen avser alla fastighetskategorier och geografiska lägen. För ett fåtal fastigheter har direktavkastningskraven justerats uppåt, detta främst gällande fastigheter med betydande andel handel som inte är livsmedel. Även om värderingen på balansdagen visade en positiv värdeutveckling för kvartalet är den framtida värdeutvecklingen osäker då fulla effekter från pågående coronapandemi inte var kända vid värderingstidpunkten.

MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER OCH HÅLLBARHETSINITIATIV

Under kvartalet miljöcertifierades två fastigheter, Gillet 1 och Bodarna 2 i Värnamo, enligt systemet BREEAM In-Use.

I fastighetsportföljen finns sedan tidigare en fastighet i Sundsvall och en i Landskrona som innehar certifiering Green Building, en fastighet i Jönköping innehar certifiering LEED (BD+C) Guld och en fastighet i Gävle innehar certifiering Miljöbyggnad Silver. Hela fastighetsbeståndet genomgår en inventering som bolaget utför under 2020 för att kartlägga fastigheternas energi- och miljöpåverkan och möjligheter till framtida miljöcertifieringar.

Liksom för övriga verksamheten bromsades arbetet in med att miljöcertifiera byggnader i och med coronapandemin. Bolaget anser fortsatt att det är ett viktigt steg att genomlysna hela portföljen ur ett certifieringsperspektiv, men att ett långsammare tempo måste gälla under en period. Utöver möjligheten till certifiering av byggnaderna ger projektet värdefull dokumentation om tekniken i byggnaden samt utvärdering av potentialen i energibesparande åtgärder. Detta är användbar information både i bolagets egen förvaltning men även vid ett framtida frånträde av fastigheten.

I den löpande förvaltningen infördes vid årsskiftet en grön bilaga till nytecknade hyresavtal, vilket är ett av de hållbarhetsmål som sattes upp för året.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 jun
MSEK	2020
Hyresintäkter	1 910
Fastighetskostnader	-513
Fastighetsadministration	-54
Driftnetto	1 342
Centraladministration	-85
Andel i joint ventures resultat	212
Finansiella kostnader	-371
Förvaltningsresultat	1 098¹

1. Inkluderar inte intjäning från den fastighetsportfölj som tillträdades i juli och som beskrivs på sid. 10 under Förvärvade fastigheter.

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 30 juni 2020. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer, utöver de indexregleringar som finns i befintliga hyreskontrakt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

- hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt;
- drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder;
- fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde;
- kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek;
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat före värdeförändringar från joint ventures, beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter; och
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 30 juni 2020 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,38 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

ANDELAR I JOINT VENTURES

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB ("Söderport"). Resterande del av aktierna ägs av AB Sagax (publ). Samägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Innehavet klassificeras som Andelar i joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri samt lager- och kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger 80 fastigheter (85) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 11 270 MSEK (9 401). Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Söderports driftnetto visade en fortsatt stabil utveckling med en ökning om 38 procent jämfört med föregående år. Påverkan av coronapandemin på Söderports verksamhet har varit av begränsad omfattning.

Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj uppgick till 857 MSEK (780). Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,9 år (4,8). Total uthyrningsbar yta uppgick till 771 tusen kvm (759). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 97 procent (95).

TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB

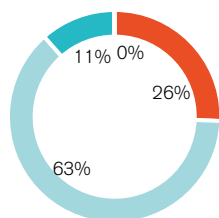
Bolaget Torslanda Property Investment AB (TPI) ägs till 78,4 procent och är således konsoliderad i Söderports finansiella resultat- och balansupställning nedan. Minoritetsandelen i TPI, motsvarande 21,6 procent, förklarar varför Nyfosas andel inte motsvarar 50 procent av Söderports resultat och eget kapital.

TPI är en svensk fastighetskoncern som, efter förvärvet från Söderport, äger och förvaltar sju fastigheter i Torslanda, Göteborg. Fastighetsportföljen, vars värde uppgår till 3 MDSEK, omfattar 194 tusen kvm uthyrningsbar yta som främst nyttjas som kontorsytor. Uthyrningsgraden är 100 procent och huvudsaklig hyresgäst är Volvo Cars. TPIs aktie är sedan januari 2015 noterad på Nasdaq First North Growth Market.

FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

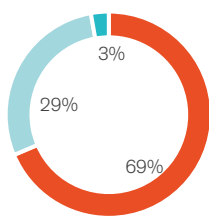
MSEK	Jan–jun		Helår	MSEK	30 juni		31 dec
	2020	2019	2019		2020	2019	2019
Hyresintäkter	403	323	708	Förvaltningsfastigheter	11 266	9 401	10 853
Driftnetto	334	251	566	Likvida medel	235	104	242
Räntenetto	-92	-74	-164	Övriga tillgångar	333	343	337
Förvaltningsresultat	227	180	393	Eget kapital	3 650	2 834	3 905
Värdeförändringar fastigheter och derivat	225	61	832	varav Nyfosas andel	1 683	1 417	1 812
Skatt	-93	-48	-237	Räntebärande skulder	6 361	5 624	5 828
Periodens resultat	358	193	989	Uppskjuten skatteskuld, netto	976	703	909
Varav Nyfosas andel	171	96	491	Derivat, netto	228	264	216
				Övriga skulder	621	530	583

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



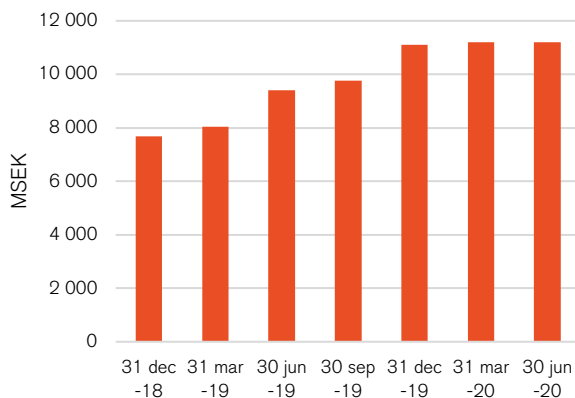
- Kontor, 2890 MSEK
- Lager, 7082 MSEK
- Industri, 1284 MSEK
- Övrigt, 10 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



- Stor-Stockholm, 588 MSEK
- Stor-Göteborg, 245 MSEK
- Övrigt, 24 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE



FINANSIERING

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital till 12 056 MSEK och totala räntebärande skulder till 15 250 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 13 750 MSEK och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 500 MSEK.

Av totala räntebärande skulder utgör obligationslån således 10 procent och dessa förfaller i maj 2022. Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 53,2 procent (48,1). För att understödja tillväxten har bolaget tre i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Det totala utrymmet i dessa så kallade revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 3 880 MSEK. Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld till fasta villkor för att till exempel finansiera nya förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå den outnyttjade andelen av låneutrymmet ökar. På balansdagen hade bolaget utnyttjat 3 092 MSEK under dessa faciliteter, vilket motsvarar fullt nyttjande mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 788 MSEK inom ramen tas säkerhet först ut i nya förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget outnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK.

Sammantaget ger den tillgängliga likviditeten och den starka finansiella ställningen goda förutsättningar för fortsatt tillväxt såväl som motståndskraft mot eventuella negativa effekter från omvärlden. Bolaget följer kontinuerligt likviditeten i verksamheten för att snabbt kunna parera en negativ påverkan.

Tillgänglig likviditet, 30 juni

MSEK	30 jun		31 dec
	2020	2019	2019
Likvida medel	2 016	1 254	588
Outnyttjad revolverande kredit ¹	0	2 171	1 105
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
Summa	2 216	1 454	1 893

1. På balansdagen outnyttjad, och i förväg beviljad, låneskuld med befintliga fastigheter som säkerhet. Låneskulden är tillgänglig för bolaget på kort varsel.

Revolverande kreditfaciliteter, 30 juni 2020

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	3 880	3 092	3 092	0

Räntebärande skulder

Under perioden tog bolaget i samband med förvärv upp nya tidsbundna lån om totalt 2 685 MSEK samt nyttjade revolverande kreditfaciliteter om 1 419 MSEK med befintliga fastigheter som säkerhet. Löpande amorteringar genomfördes om 58 MSEK och amorteringar i samband med avyttring uppgick till 68 MSEK. Till följd av detta fick bolaget per balansdagen en ränte- och kapitalbindning enligt tabellerna nedan.

Kvartalets förändring i räntebärande skulder

MSEK	Jan-jun		Helår
	2020	2019	2019
Räntebärande skulder vid periodens ingång	11 282	8 240	8 240
Amortering av banklån	-126	-1 309	-2 394
Emitterade obligationslån	-	750	1 500
Upptagna banklån	4 104	1 148	3 957
Förändring upplåningsavgifter	-10	-7	-21
Räntebärande skulder vid periodens utgång	15 250	8 821	11 282

Den 28 mars 2021 förfaller banklån om 1 818 MSEK som har säkerhet i en fastighetsportfölj som förvaltats och förädlats av bolaget under flera år. Portföljen innehåller per balansdagen 17 fastigheter och har en belåningsgrad på 48 procent. Dialog med bank angående refinansiering av lånet har initierats. Efter kvartalets utgång, i juli, frånträdde en kontorsfastighet i Göteborg, vilket innebär att 16 fastigheter med ett totalt banklån om 1 684 MSEK återstår att refinansiera.

Kapitalbindningen i tabellen visar slutförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar.

Ränte- och kapitalbindning, 30 juni 2020

År	Räntebindning ¹		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
Inom ett år	10 612	69	1 819	12
1–2 år	1 500	10	5 187	34
2–3 år	0	0	1 961	13
3–4 år	1 275	8	2 687	18
4–5 år	1 944	13	3 677	24
>5 år	0	0	0	0
Totalt	15 331	100	15 331	100

1. Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.

Exponering mot ränteförändringar

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot ränterisken hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande uteslutande räntetak. I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på resultatet om marknadsräntan förändras och om bolagets genomsnittliga ränta förändras. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i förvaltningsresultatet och förändringar i räntenivåer på marknaden får inte full effekt på bolagets räntekostnader. Den nominella volymen på utestående räntetak uppgick per balansdagen till 6 029 MSEK, vilket motsvarade 40 procent av de räntebärande skulderna.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring	30 jun	
		2020	2019
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1 %-enhet	+189/-48	+81/-8
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1 %-enhet	+/-153	+/-89
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-6	+/-2

1. Med hänsyn till derivatavtal.

2. Dagens snittränta, ökas/minskas med 1 procentenhet. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljen.

Varje variabel i tabellen ovan har behandlats för sig och under förutsättning att de andra variablerna förblir oförändrade. Analysen avser skulder mot den helägda fastighetsportföljen och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storheterna i nämnda sammanhang.

Nyckeltal räntebärande skulder, 30 juni 2020

	30 jun		31 dec
	2020	2019	2019
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,0	1,1
Genomsnittlig ränta ¹ , %	2,1	1,8	1,8
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,1	1,4	1,2
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,1	3,2	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	39	48,1	42,9
Verkligt värde på derivat, MSEK	3	1	2

1. Räntekostnad exklusive uppläggningskostnader som belastar resultatet över lånets löptid.

Ökningen av genomsnittlig ränta under perioden är i huvudsak hänförlig till ökningen av STIBOR.

NYCKELTAL

Nedan presenteras nyckeltal för en period omfattande de fyra senaste kvartalens utfall, som Nyfosa anser ger en kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. I tabellen presenteras nyckeltal och mått som inte definieras enligt IFRS, därför har även avstämning av nyckeltal presenterats. Vidare återfinns även definitioner på sidan 23 i delårsrapporten.

Enligt bolagets nya finansiella mål ska kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital ("Utdelningsgrundande kassaflöde"), visa en årlig tillväxt per aktie om 10 procent. De finansiella riskbegränsningarna är oförändrade och stipulerar att bolaget ska visa en soliditet på minst 25 procent, belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent samt uppnå en räntetäckningsgrad på över två ggr.

	Senaste 4 kvartalen				
	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	1 637	1 478	1 370	1 304	1 234
Fastighetskostnader, MSEK	-480	-441	-415	-376	-358
Fastighetsadministration, MSEK	-53	-50	-50	-50	-44
Driftnetto, MSEK	1 104	988	905	878	832
Överskottsgrad, %	67,4	66,8	66,0	67,3	67,4
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	24 882	24 782	19 602	18 258	15 741
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,58	7,49	6,63	5,38	4,97
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	5,94	5,17	4,73	4,66	4,39
Resultat per aktie före utspädning, SEK	10,50	11,12	8,24	6,84	8,52
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	10,50	11,12	8,24	6,84	8,52
Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	65,13	63,79	58,32	55,07	52,87
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie på balansdagen, SEK	72,78	71,18	65,37	61,56	58,66
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	17,4	18,5	15,2	13,2	22,8
Soliditet på balansdagen, %	41,6	42,0	44,1	45,4	47,8
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	61,3	59,2	57,6	54,7	56,0
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,2	55,3	54,6	52,7	48,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,5	4,2	4,4	4,5

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Senaste 4 kvartalen				
	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019
Utdelningsgrundande kassaflöde					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 314	1 267	1 112	902	833
Avskrivningar på inventarier senaste fyra kvartalen, MSEK	0	0	0	0	0
Resultatandel från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	-566	-576	-491	-304	-280
Erhållen utdelning från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	300	200	200	200	200
Betald inkomstskatt senaste fyra kvartalen, MSEK	-18	-17	-27	-17	-17
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	173	169	168	168	168
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	5,94	5,17	4,73	4,66	4,39

Nyckeltalet motsvarar de poster inom förvaltningsresultatet som är kassaflödespåverkande, med tillägg för erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt. Kassaflödet anges i kronor per aktie.

	På balansdagen				
	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)					
Eget kapital, MSEK	12 016	11 769	9 781	9 237	8 869
Uppskjuten skatt, MSEK	813	770	627	584	488
Derivat, MSEK	-3	-1	-2	-1	-1
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	488	484	454	369	351
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	114	112	104	136	132
Antal aktier, miljontal	185	185	168	168	168
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	72,78	71,18	65,37	61,56	58,66

Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) räknas fram genom att utgå från eget kapital i balansräkningen. Sedan återläggs värdet av derivat och uppskjuten skatteskuld, både i Nyfosas balansräkning och Nyfosas andel av derivat och uppskjuten skatt i joint ventures balansräkning. Summan anges som ett värde per aktie i Nyfosa.

	Senaste 4 kvartalen				
	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt senaste fyra kvartalen, MSEK	1 820	1 881	1 382	1 146	1 429
Genomsnittligt eget kapital senaste fyra kvartalen, MSEK	10 442	10 161	9 087	8 657	6 265
Avkastning på eget kapital, %	17,4	18,5	15,2	13,2	22,8

Nyckeltalet beräknas genom resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period.

	På balansdagen				
	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	15 249	14 667	11 282	9 979	8 821
Fastighetsvärde, MSEK	24 882	24 782	19 602	18 258	15 741
Belåningsgrad, %	61,3	59,2	57,6	54,7	56,0
Likvida medel, MSEK	2 016	966	588	350	1 254
Nettobelåningsgrad, %	53,2	55,3	54,6	52,7	48,1

Belåningsgraden beräknas genom att räntebärande skulder sätts i relation till fastigheternas värde enligt balansräkningen. Nettobelåningsgraden beräknas genom att nettolåneskulden, d v s räntebärande skulderna med avdrag för likvida medel sätts i relation till fastigheternas värde enligt balansräkningen.

	Senaste 4 kvartalen				
	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 314	1 267	1 112	902	833
Resultatandel i joint venture senaste fyra kvartalen, MSEK	566	576	491	304	280
Avskrivningar senaste fyra kvartalen, MSEK	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader senaste fyra kvartalen, MSEK	-245	-200	-195	-177	-156
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,5	4,2	4,4	4,5

Räntetäckningsgraden beräknas genom att från förvaltningsresultat exkludera resultatandelar i joint ventures, avskrivningar och finansiella intäkter och kostnader. Nyckeltalet hanterar tomträttsavgälder som en fastighetskostnad, i likhet med tidigare beräkning. Detta sätts i relation till finansiella intäkter och kostnader för att få fram räntetäckningsgraden.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

AKTIEN OCH ÄGARE

Delårsperiodens sista handelsdag, den 30 juni 2020, uppgick det volymviktade medelpriset till 63,39 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 11 695 MSEK. Nyfosa hade 20 292 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 68,0 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fonder	17 365 162	9,4	9,4
Swedbank Robur Fonder	14 972 443	8,1	8,1
Handelsbanken Fonder	11 311 511	6,1	6,1
Fjärde AP-fonden	6 605 278	3,6	3,6
AB Sagax	6 425 000	3,5	3,5
Norges Bank	6 073 663	3,3	3,3
Vanguard	5 960 071	3,2	3,2
ICA-handlarnas Förbund	5 400 000	2,9	2,9
SEB Fonder	5 297 927	2,9	2,9
Jens Engwall	5 143 857	2,8	2,8
Övriga	99 946 161	54,2	54,2
Summa	184 501 073	100,0	100,0

ÅRSSTÄMMA

Nyfosas årsstämma för 2020 hölls i Stockholm den 23 april 2020, klockan 15:00 på Vasateatern, Vasagatan 19 i Stockholm. Stämmoprotokoll återfinns på bolagets webbplats www.nyfosa.se.

Utdelning

Stämman beslutade att inte lämna någon utdelning till aktieägarna för räkenskapsåret 2019, utan istället balansera till stämman förfogande stående medel i ny räkning.

NYTT FINANSIELLT MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

I mars fastställdes nytt finansiellt mål och utdelningspolicy samt uppdaterad affärsidé och vision. Utgångspunkten är fortsatt att bolaget ska skapa värde och hållbara kassaflöden med en transaktionsintensiv verksamhet och ett opportunistiskt förhållningssätt. Enligt Nyfosas nya finansiella mål ska det utdelningsgrundande kassaflödet visa en årlig tillväxt per aktie om 10 procent, med oförändrade riskbegränsningar. Utdelningspolicyen anger att minst 40 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 13 juli 2020

Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

Johan Ericsson

Styrelseordförande

Jens Engwall

Styrelseledamot och verkställande direktör

Jenny Wärmé

Styrelseledamot

Per Lindblad

Styrelseledamot

Lisa Dominguez Flodin

Styrelseledamot

Marie Bucht Toresäter

Styrelseledamot

Mats Andersson

Styrelseledamot

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport 22 oktober 2020
januari–september 2020

KONTAKTINFORMATION

Nyfosa AB
Telefon 08 406 64 00
Besöksadress Hästholmsvägen 28
Postadress Box 4044, 131 04 Nacka
www.nyfosa.se

Jens Engwall, VD
Tel: 070 690 65 50
Mail: jens.engwall@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef
Tel: 070 574 59 25
Mail: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 juli 2020 kl. 07.30 CEST.

NOTER

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2019. Upplýsingar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Från 1 januari 2020 tillämpas de ändringar som skett i IFRS 3 Rörelseförvärv, vilka främst omfattar definitionen av ett rörelseförvärv, huruvida ett förvärv ska klassificeras som ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta innebär i praktiken att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt går att hänföra till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter ska förvärvet ses som ett tillgångsförvärv. Ändringen bedöms få begränsad effekt på bolagets finansiella rapportering.

Alla belopp i rapporten anges i miljoner kronor ("MSEK") om inte annat anges. Avrundningsfel kan förekomma i tabeller som summerar flera belopp. Belopp inom parentes avser samma period föregående räkenskapsår. Nyckeltal som avser ett resultat- eller kassaflödesmått, som anges per aktie, är beräknat på ett viktat genomsnittligt antal aktier under den period som avses. Nyckeltal som utgår ifrån ett värde i balansräkningen, som anges per aktie, är beräknat på det antal aktier som fanns på balansdagen.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13 i årsredovisningen för 2019, www.nyfosa.se. Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna kvartalsvis av externa oberoende värderare. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent.

Värdering av skattemässiga underskott

Regelverken för beskattning av den typ av verksamhet som Nyfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Nyfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialog med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplexa. Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Nyfosa följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklARATIONstillfälle. Nyfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle. Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Underskotten som är föremål för process uppgår till 1 215 MSEK. Outnyttjat underskott är värderat till 246 MSEK, motsvarande 20,6 procent. Nyfosa har inte reserverat för beloppet eftersom Nyfosas bedömning är att det är övervägande sannolikt att yrkade avdrag medges efter domstolsprövning.

Klassificering av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Nyfosas bolagsförvärv under 2020 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, det vill säga att Nyfosas verksamhet består av en affärsverksamhet som ger intäkter och genererar kostnader och vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare som underlag för uppföljning av resultat och för fördelning av resurser.

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 18,7 procent (7,3). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 21,4 procent beror främst på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att eventuella reavinsten vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 11 059 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 8 625 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK

Resultat före skatt		1 117
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4%	-239
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-0,5%	-6
Resultat från andelar i joint ventures	3,3%	37
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	0,9%	10
Övrigt	-1,0%	-11
Redovisad effektiv skatt	-18,7%	-209

NOT 5 RESULTAT PER AKTIE

I enlighet med årsstämman beslut i maj 2019 infördes ett långsiktigt incitamentsprogram för medarbetare i Nyfosa-koncernen. För inrättandet av programmet beslutade stämman om en riktad emission av högst 1 950 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Nyfosa AB.

Teckningskursen per aktie baseras på aktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna och räknas därefter upp eller ned efter Carnegies fastighetsindex (CREX) till september 2022 då den slutligen fastställs. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för juli-september 2022, bokslutskommunikén för 2022 och delårsrapporten för januari-mars 2023, dock längst fram till och med den 10 juni 2023. Av de emitterade teckningsoptionerna har 1 514 300 stycken tecknats, resterande innehas av ett bolag inom koncernen.

Den genomsnittliga börskursen var under delårsperioden något lägre än teckningsoptionernas lösenkurssnitt, vilket gjorde att ingen utspädningseffekt uppkom.

Under årets första kvartal genomfördes nyemission av aktier vid två tillfällen. Vid båda tillfällena uppgick teckningskursen till ett belopp nära den aktuella börskursen på aktien. Utspädningseffekten blev därmed låg och omräkning av historiska nyckeltal har därför ej gjorts.

NOT 6 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Nyfosa värderar sina finansiella instrument enligt verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde i Balansräkningen beroende på instrumentets klassificering. Finansiella instrument omfattar hyresfordringar, derivat och likvida medel bland tillgångarna och räntebärande skulder, derivat och leverantörsskulder bland skulderna. Derivat redovisas till dess verkliga värde enligt Nivå 2-värdering. Nyfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivathandel, vilka medför att Nyfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad netting. Ingen kvittning sker för närvarande.

I tabellen nedan framgår verkligt värde på koncernens derivat, vilket återspeglas i Balansräkningen. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Verkligt värde, MSEK	30 jun		31 dec
	2020	2019	2019
Derivat med positivt värde	3	1	2
Derivat med negativt värde	-	-	-

NOT 7 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 13–14 i delårsrapporten.

NOT 8 EGET KAPITAL

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	-	-	50 000,00	500
21 maj 2018	Delning av aktier	-	99 500	50 000,00	100 000
21 maj 2018	Nyemission	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 augusti 2018	Nyemission	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249
17 februari 2020	Nyemission	3 231 412,00	6 462 824	90 326 948,50	174 191 073
9 mars 2020	Nyemission	5 155 000,00	10 310 000	100 636 948,50	184 501 073

NOT 9 NÄRSTÅENDE

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 13 i denna delårsrapport. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa. Även bolaget TPI som ägs till 78,4 procent av Söderport köper förvaltningstjänster från Nyfosa och Sagax.

Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 mars 2020 inga fordringar på joint ventures.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Tillträde har genomförts av fastighetsportföljen som förvärvats från SBB i Norden AB till ett värde om 4,9 MDSEK.

En avsiktsförklaring har ingåtts med fonder rådgivna av Blackstone om avyttring av en logistikportfölj till ett värde om cirka 2,1 MDSEK. Avsikten är att ingå bindande avtal om avyttring under september 2020. Nyfosa avser att återkomma med ytterligare information senast när villkoren för avyttringen är överenskomna.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
Nettoomsättning	20	13	37	27	60
Personalkostnader	-25	-15	-43	-26	-56
Övriga externa kostnader	-7	-10	-19	-27	-43
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-12	-12	-25	-26	-39
Resultat från andelar i joint ventures	300	200	300	200	200
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	400
Ränteutgifter och liknande resultatposter	0	0	1	1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16	-4	-32	-5	-24
Resultat före bokslutsdis-positioner	274	184	246	169	538
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	7	0	-7
Lämnade/erhållna koncernbidrag	0	0	0	0	78
Resultat före skatt	274	184	253	169	609
Skatt	0	0	0	0	-5
Resultat	274	185	253	169	605

BALANSRÄKNING

MSEK	30 jun		31 dec
	2020	2019	2019
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	412	412	412
Fordringar hos koncernföretag	90	90	90
Summa anläggningstillgångar	502	502	503
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	9 524	6 173	8 241
Övriga kortfristiga fordringar	5	10	11
Kassa och bank	1 049	1 014	236
Summa omsättningstillgångar	10 579	7 197	8 488
SUMMA TILLGÅNGAR	11 081	7 699	8 990
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	92	84	84
Fritt eget kapital	6 447	4 439	4 876
Eget kapital	6 539	4 523	4 960
Obeskattade reserver	0	0	7
Obligationslån	1 489	741	1 486
Övriga långfristiga skulder	4	8	9
Summa långfristiga skulder	1 493	749	1 495
Skulder till koncernföretag	3 003	2 410	2 483
Övriga kortfristiga skulder	45	17	46
Summa kortfristiga skulder	3 049	2 427	2 529
Summa skulder	4 542	3 176	4 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 081	7 699	8 990

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Moderbolaget förvärvade under 2018, i samband med etableringen av Nyfosa-koncernen, via dotterbolaget Nyfosa Holding AB 122 bolag från Hemfosa Fastigheter och dess dotterbolag samt aktier i Söderport Holding AB. Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital	<p>Resultatet för den senaste tolv månaders perioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna</p>
Belåningsgrad fastigheter*	<p>Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas värde (i balansräkningen)</p> <p>Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag</p>
Direktavkastning*	<p>Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde</p>
Driftnetto*	<p>Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen.</p> <p>Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.</p>
Eget kapital per aktie	<p>Eget kapital i relation till antal aktier vid periodens utgång</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar</p>
Ekonomisk uthyrningsgrad	<p>Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde vid periodens slut</p> <p>Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor</p>
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastigheternas verkliga värde	<p>Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång</p> <p>Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning</p>
Förvaltningsresultat*	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i resultaträkningen.
Hyresintäkt	Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.
Hyresvärde	<p>Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.</p>

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)*	<p>Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen</p> <p>Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet</p>
Nettobelåningsgrad fastigheter*	<p>Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen</p> <p>Syfte: Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag</p>
Nettouthyrning	<p>Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt</p>
Revolverande kreditfacilitet	<p>En överenskommelse mellan långgivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.</p>
Räntetak	<p>Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken</p>
Räntetäckningsgrad*	<p>Förvaltningsresultat före finansiella intäkter och kostnader, avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader</p> <p>Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten</p>
Skuldsättningsgrad*	<p>Räntebärande skulder i relation till eget kapital</p> <p>Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar</p>
Soliditet*	<p>Eget kapital i relation till totala tillgångar</p> <p>Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur</p>
Utdelningsgrundande kassaflöde*	<p>Förvaltningsresultatet exklusive poster inom resultatmättet som inte utgör ett kassaflöde, såsom resultatandel från joint venture och avskrivningar på inventarier, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen genererar under bolagets förvaltning samt bolagets utdelningskapacitet.</p>
Uthyrningsbar yta	<p>Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut</p> <p>Syfte: Visar på den totala area som bolaget har möjlighet att hyra ut</p>
Vakanshyra	<p>Bedömd marknadshyra för vakanta ytor</p> <p>Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor</p>
Överskottsgrad*	<p>Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter</p> <p>Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag</p>

*Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

NYFOSA

Telefon: +46 8 406 64 00
www.nyfosa.se

Besöksadress: Hästholmsvägen 28
Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka