

# NYFOSA

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI–MARS 2020

**Nyfosa står stadigt. Vi redovisar ett starkt första kvartal med ökad intjäning, god likviditet och tillträde av fastigheter för 4,7 MDSEK. Med Nyfosas bredd av hyresgäster inom ett flertal branscher har vi goda grundförutsättningar i rådande situation med pågående coronapandemi, men osäkerheten är mycket stor. Vi räknar med en negativ påverkan under den närmaste tiden. Hur mycket och hur länge är i nuläget omöjligt att bedöma. Vi gör det vi kan göra; förbereder oss för olika scenarier med nära kontakt med våra hyresgäster och löpande utvärdering av hur finansiering och transaktioner påverkas. När det är dags för affärer är vi redo och rustade för det.**

Jens Engwall, VD

## NYCKELTAL

	Jan-mar		Senaste	Helår
	2020	2019	4 kv	2019
Intäkter, MSEK	430	322	1 478	1 370
Driftnetto, MSEK	283	200	988	905
Överskottsgrad, %	65,8	61,9	66,8	66,0
Förvaltningsresultat, MSEK	343	188	1 267	1 112
— per aktie, SEK	1,98	1,12	7,49	6,63
Resultat efter skatt, MSEK	659	160	1 881	1 382
— per aktie före utspädning SEK	3,80	0,96	11,12	8,24
— per aktie efter utspädning SEK	3,80	0,96	11,12	8,24
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	201	120	874	793
— per aktie, SEK	1,16	0,72	5,17	4,73
Soliditet på balansdagen, %	42,0	48,6		44,1
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV på balansdagen, MSEK	13 133	9 486		10 965
— per aktie, SEK	71,18	56,55		65,37
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	55,3	50,7		54,6

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I februari genomfördes en riktad nyemission vilket tillförde Nyfosa 601 MSEK före emissionskostnader.
- Ett 10-årigt hyresavtal tecknades med Luelå kommun.
- En fastighetsportfölj med 79 kommersiella fastigheter tillträdde till ett totalt värde om 4,2 MDSEK.
- I mars fastställdes nytt finansiellt mål och utdelningspolicy samt uppdaterad affärsidé och vision.
- Med anledning av coronapandemin meddelades att förvärvet av fastighetsportföljer från SBB i Norden AB inte fullföljs enligt avsiktsförklaringen.
- Av hyresfordringar för det andra kvartalet pågår hyresgästdialog, relaterad till coronapandemin, om fyra procent av kvartalets hyresintäkter.

## INNEHÅLL

Kort om Nyfosa	3
Resultaträkning i sammandrag	4
Balansräkning i sammandrag	6
Rapport över förändring i eget kapital	6
Rapport över kassaflöden	7
Förvaltningsfastigheter	8
Andelar i joint ventures	12
Finansiering	13
Nyckeltal och kvartalsöversikt	15
Övriga upplysningar	17
Noter	19
Moderbolaget	22
Ordlista	23

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

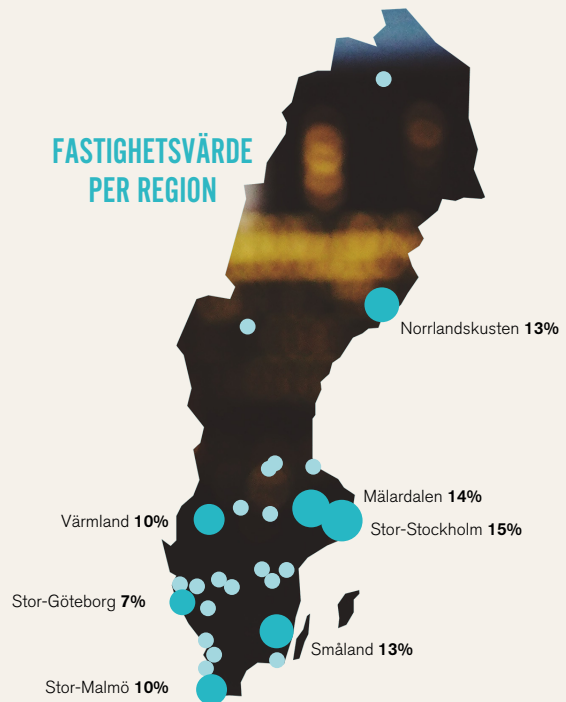
## AFFÄRSIDÉ

Nyfosa ska med sitt opportunistiska förhållnings-sätt 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 24 782 MSEK per 31 mars**

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

## FINANSIELLT MÅL

### Nytt mål

Årlig tillväxt i kassaflöde<sup>1</sup> per aktie med **+10%**

1 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

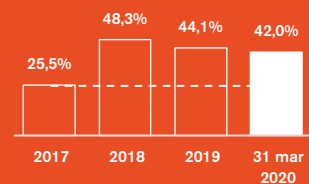
## UTDELNINGSPOLICY

Minst 40 procent av kassaflödet<sup>1</sup> distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

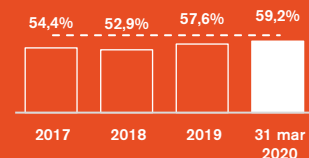
1 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

## FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

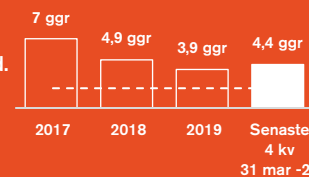
**Soliditet.**  
Långsiktigt minst 25 procent.



**Belåningsgrad.**  
Ej över 65 procent.



**Räntetäckningsgrad.**  
Långsiktigt minst 2 ggr.



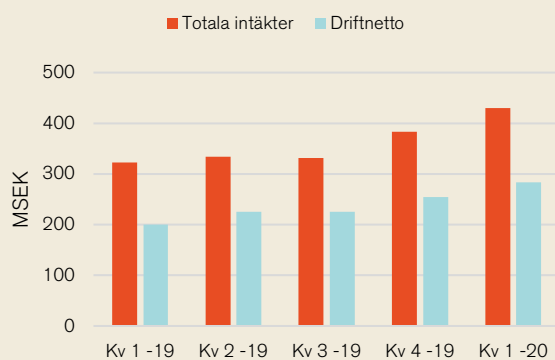
## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Senaste	Helår
	2020	2019	4 kv	2019
Hyresintäkter	425	319	1 466	1 359
Övriga fastighetsintäkter	5	4	12	11
<b>Totala intäkter</b>	<b>430</b>	<b>322</b>	<b>1 478</b>	<b>1 370</b>
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-83	-77	-257	-251
Underhållskostnader	-31	-18	-112	-99
Fastighetskatt	-19	-13	-72	-65
Fastighetsadministration	-14	-15	-50	-50
<b>Driftnetto</b>	<b>282</b>	<b>200</b>	<b>988</b>	<b>905</b>
Centraladministration	-30	-22	-97	-89
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	-1	1	-1
Andel i joint ventures resultat	135	51	576	491
Finansiella intäkter och kostnader	-44	-39	-200	-195
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>344</b>	<b>188</b>	<b>1 267</b>	<b>1 112</b>
Värdetförändring fastigheter	480	-1	953	472
Värdetförändring finansiella instrument	-1	-6	-1	-7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>824</b>	<b>182</b>	<b>2 218</b>	<b>1 576</b>
Skatt	-164	-21	-338	-195
<b>Resultat</b>	<b>659</b>	<b>160</b>	<b>1 881</b>	<b>1 382</b>
Resultat per aktie före utspädning, SEK	3,80	0,96	11,12	8,24
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	3,80	0,96	11,12	8,24

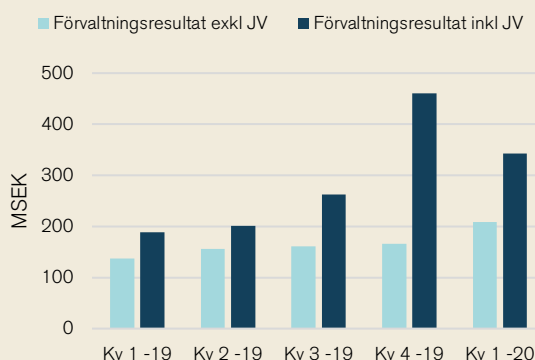
## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

MSEK				
<b>Resultat</b>	<b>659</b>	<b>160</b>	<b>1 881</b>	<b>1 382</b>
Övrigt totalresultat	-	--	-	-
<b>Totalresultat</b>	<b>659</b>	<b>160</b>	<b>1 881</b>	<b>1 382</b>

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## KVARTALET JANUARI-MARS 2020

Årets första kvartal var turbulent på många vis i och med spridningen av coronapandemin i samhället. Under den initiala perioden har anställdas, hyresgästers och leverantörers hälsa och säkerhet varit bolagets primära fokus. Samtidigt har åtgärder vidtagits för att säkerställa att verksamheten kan bedrivas vidare i normal takt utifrån rådande omständigheter. Vi bedömer fortsatt att bolaget har ett bra utgångsläge med en stabil finansiell ställning, god likviditet och ett starkt kassaflöde. I bolagets väldiversifierade fastighetsportfölj och hyresgästbas har påverkan från coronapandemin varit hanterbar på en övergripande nivå.

### Hyresinbetalningar

Hyror för kommande kvartal regleras av hyresgästerna i förskott, vilket gör att hyresfordringarna i normala fall uppgår till oväsentliga belopp. Inför regleringen av hyror för det andra kvartalet, som förföll den 31 mars, har en del hyresgäster kontaktat Nyfosa för att diskutera sin ansträngda likviditet som en följd av pandemin. Totalt omfattar dessa diskussioner cirka fyra procent av de totalt 582 MSEK som aviserats för det andra kvartalet. Nyfosa har gjort en bedömning av varje specifik hyresgäst. Utgångspunkten har varit att hjälpa hyresgästerna genom att lägga om kvartalsbetalningar till månadsbetalningar. Även om Nyfosas väldiversifierade hyresgästlista, utan väsentlig exponering mot stora hyresgäster, klarar de ekonomiska utmaningarna med anledning av pandemin på ett relativt kontrollerat vis bedöms hyresförlusterna under den närmsta tiden bli högre än normalt för bolaget. Under de senaste fyra åren har hyresförlusterna uppgått till totalt 0,5 procent av hyresintäkterna.

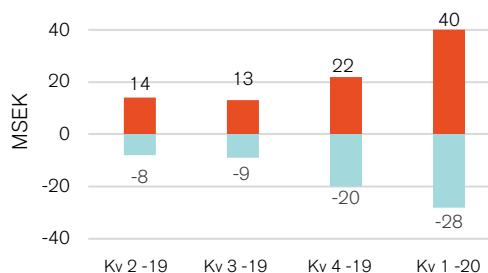
I mars tillträdde bolaget en fastighetsportfölj om 79 fastigheter huvudsakligen belägna i Karlstad men även i Uppsala, Stockholm, Norrköping och Malmö. Fastigheterna utgörs främst av kontors- och lagerytor med ett totalt hyresvärde om 350 MSEK. Det är först under nästa kvartal som detta förvärv bidrar fullt ut till resultatet.

### Intäkter

Den aktiva uthyrningsverksamheten i kvartalet gav en positiv nettouthyrning. Nyuthyrningar gjordes för totalt 40 MSEK.

Intäkterna uppgick till 430 MSEK (322), vilket är en ökning med 108 MSEK, motsvarande 34 procent. Förändringen är hänförlig till den större portföljen, men även omförhandlingar och nyuthyrningar i det jämförbara beståndet. Den totala uthyrningsbara ytan per den 31 mars 2020 uppgick till 2 222 tusen kvm (1 575) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,5 procent (90,8).

### NETTOUTHYRNING



### Driftnetto

Fastighetskostnaderna avser främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick till 133 MSEK (108). Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 14 MSEK (15). Driftnettet ökade med 41 procent jämfört med föregående år. Förvaltningen av portföljen gav en överskottsgrad om 65,6 procent (61,9).

### Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 30 MSEK (22). Ökningen förklaras främst av tillväxt i organisationen som en följd av den större fastighetsportföljen.

Resultat från andelar i joint ventures om 135 MSEK (51) utgjordes av 50 procent av kvartalets resultat i Söderport och omfattade främst förvaltningsresultat om 56 MSEK (44) och omvärdering av fastigheter och derivat om 120 MSEK (19). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -44 MSEK (-38). Under kvartalet refinansierades en skuld i förtid, vilket gav en positiv effekt i resultaträkningen om 27 MSEK. Ökningen jämfört med samma period föregående år följer av ökad nettoskuld.

### Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 480 MSEK (-1) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 482 MSEK (13). De orealiserade värdeförändringarna var främst ett resultat av lägre avkastningskrav och omförhandlade hyreskontrakt. 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 då fulla effekter från pågående coronapandemi inte var kända vid värderingstidpunkten.

### Skatt

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till -164 MSEK (-21), varav -129 MSEK (-20) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 20 procent (12). 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	31 mar		31 dec
	2020	2019	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	24 782	15 683	19 602
Tillgångar med nyttjanderätt	182	31	149
Andelar i joint ventures	1 947	1 571	1 812
Derivat	1	3	2
Övriga anläggningstillgångar	1	1	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>26 913</b>	<b>17 289</b>	<b>21 566</b>
Kortfristiga fordringar	131	62	46
Likvida medel	966	240	588
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 097</b>	<b>302</b>	<b>635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 011</b>	<b>17 590</b>	<b>22 201</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>11 769</b>	<b>8 552</b>	<b>9 781</b>
Långfristiga räntebärande skulder	12 717	7 152	11 149
Skulder avseende nyttjanderätt	176	26	144
Övriga långfristiga skulder	17	10	16
Uppskjutna skatteskulder	770	473	627
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 679</b>	<b>7 660</b>	<b>11 937</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 951	1 034	132
Övriga kortfristiga skulder	612	344	350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 562</b>	<b>1 378</b>	<b>482</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>16 241</b>	<b>9 038</b>	<b>12 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 011</b>	<b>17 590</b>	<b>22 201</b>

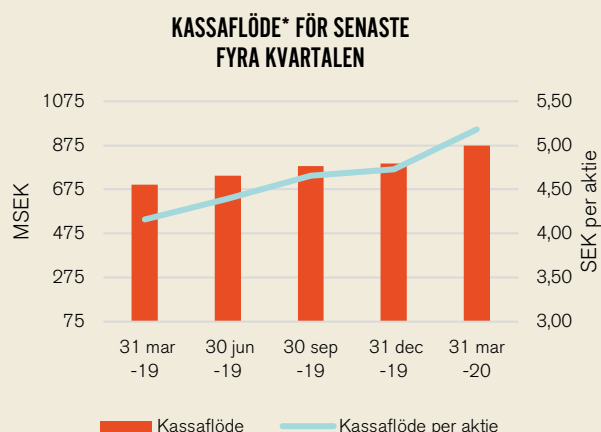
## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	Jan-mar		Helår
	2020	2019	2019
Ingående eget kapital	9 781	8 392	8 392
<b>Transaktioner med ägare</b>			
Emission av teckningsoptioner	-	-	8
Nyemission och aktieägartillskott	1 329	-	-
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>1 329</b>	<b>-</b>	<b>8</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>659</b>	<b>160</b>	<b>1 382</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>11 769</b>	<b>8 552</b>	<b>9 781</b>

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Jan-mar		Senaste	Helår
	2020	2019	4 kv	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat <sup>1</sup>	344	188	1 267	1 112
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-135	-51	-575	-491
Utdelning från innehav i joint ventures	0	-	200	200
Betald inkomstskatt	-7	-17	-17	-27
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde<sup>1</sup></b>	<b>202</b>	<b>120</b>	<b>875</b>	<b>793</b>
– per aktie, SEK	1,16	0,72	5,17	4,73
Förändring rörelsefordringar	-33	-11	5	27
Förändring rörelseskulder	139	93	77	32
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>307</b>	<b>202</b>	<b>957</b>	<b>852</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-4 599	-83	-8 973	-4 457
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	-1	45	1 124	1 170
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-44	-62	-207	-224
Övrigt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 644</b>	<b>-100</b>	<b>-8 056</b>	<b>-3 511</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission aktier/teckningsoptioner	1 329	-	1 337	8
Upptagna låneskulder	3 427	-56	8 884	5 457
Amortering låneskulder	-29	0	-2 367	-2 394
Övrigt	-12	1	-28	-15
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 715</b>	<b>-54</b>	<b>7 825</b>	<b>3 056</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>378</b>	<b>192</b>	<b>726</b>	<b>396</b>
Likvida medel vid periodens början	589	47	240	192
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>966</b>	<b>240</b>	<b>966</b>	<b>588</b>
<b>Erhållna räntor</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Erlagda räntor</b>	<b>-57</b>	<b>-34</b>	<b>-192</b>	<b>-99</b>

<sup>1</sup> Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital



\* Utdelningsgrundande kassaflöde.

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 målsättning 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 31 mars 2019 uppgick tillväxten i kassaflöde per aktie till 25 procent.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 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 92 procent och den återstående kontraktslängden till 4,8 år.

Resterande fastigheter i portföljen, de som kategoriseras som Övrigt, genererar hyresintäkter från främst industri-, kontors- och lagerytor. Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent och den återstående kontraktslängden till 5,3 år. Kitteln 11 i Örebro och Årsta 68:4 är två av de största fastigheterna. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Pitchers, Hotell Fyrislund och Grant Thornton.

Nettouthyrningen för det första kvartalet uppgick till +12 MSEK. Bland annat genomfördes nyuthyrningar i Luleå, Oskarshamn och Malmö till ett totalt årsvärde om 26 MSEK. Kvartalets omförhandlingsnetto uppgick till +8 MSEK och omfattade bland annat omförhandlingar i Växjö, Uppsala och Gävle till ett totalt årsvärde om 30 MSEK.

Det totala hyresvärdet uppgick till 2 132 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 181 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 90 procent av totala hyresintäkter. Per den 31 mars 2020 hade Nyfosa 4 562 hyresavtal inklusive avtal avseende totalt 1 754 garage och p-platser. Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 13 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 174 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Telia, Saab och Förlagssystem JAL.

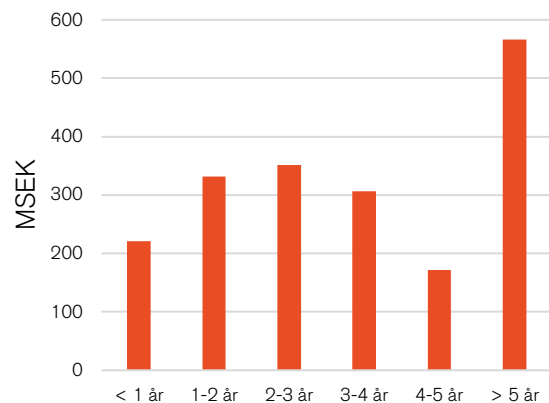
Utöver den helägda fastighetsportföljen ägs fastigheter till ett värde om 11,2 MDSEK via det hälftenägda bolaget Söderport.

### NYCKELTAL FÖR FASTIGHETSPORTFÖLJEN

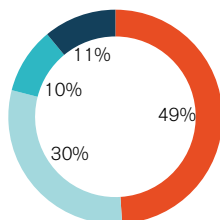
	31 mar		31 dec
	2020	2019	2019
Fastighetsvärde, MSEK	24 782	15 683	19 602
Hyresvärde, MSEK	2 132	1 420	1 610
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 222	1 575	1 771
Antal fastigheter	308	178	208
Ekonomisk uthyrningsgrad <sup>1</sup> , %	91,5	90,8	91,6
Hyreskontraktens återstående löptid, år	4,1	3,7	4,2
Överskottsgrad <sup>1</sup> , %	70,2	68,7	69,6
Direktavkastning <sup>1</sup> , %	5,40	5,6	5,5

1. Enligt intjäningsförmågan på balansdagen.

### HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

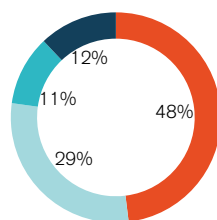


### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



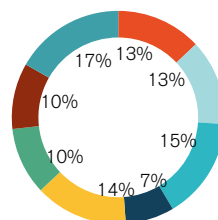
■ Kontor, 12 074 MSEK  
 ■ Logistik/Lager, 7 551 MSEK  
 ■ Handel, 2 395 MSEK  
 ■ Övrigt, 2 764 MSEK

### HYRESVÄRDE PER KATEGORI



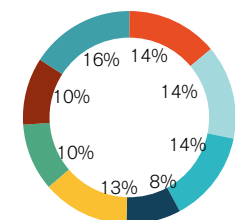
■ Kontor, 1 027 MSEK  
 ■ Logistik/Lager, 612 MSEK  
 ■ Handel, 232 MSEK  
 ■ Övrigt, 260 MSEK

### FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



■ Småland, 3 216 MSEK  
 ■ Norrlandskusten, 3 229 MSEK  
 ■ Stor-Stockholm, 3 827 MSEK  
 ■ Stor-Göteborg, 1 839 MSEK  
 ■ Mälardalen, 3 502 MSEK  
 ■ Stor-Malmö, 2 539 MSEK  
 ■ Värmland, 2 483 MSEK  
 ■ Övrigt, 4 146 MSEK

### HYRESVÄRDE PER REGION



■ Småland, 296 MSEK  
 ■ Norrlandskusten, 305 MSEK  
 ■ Stor-Stockholm, 297 MSEK  
 ■ Stor-Göteborg, 177 MSEK  
 ■ Mälardalen, 282 MSEK  
 ■ Stor-Malmö, 218 MSEK  
 ■ Värmland, 218 MSEK  
 ■ Övrigt, 338 MSEK

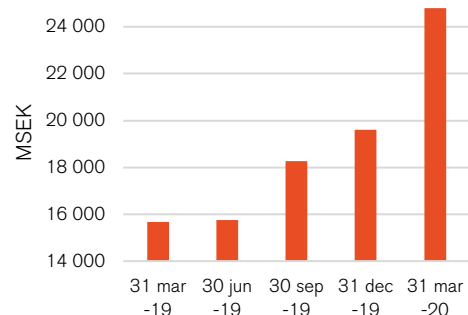


## FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan – 31 mars		31 dec
	2020	2019	2019
<b>Vid periodens ingång</b>	<b>19 602</b>	<b>15 582</b>	<b>15 582</b>
Förvärvade fastigheter	4 654	85	4 516
Investeringar i befintliga fastigheter	44	62	224
Avyttrade fastigheter	1	-45	-1 193
Realiserad värdeförändring	-1	-13	-22
Orealiserad värdeförändring	482	13	493
<b>Vid periodens utgång</b>	<b>24 782</b>	<b>15 683</b>	<b>19 602</b>

## FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



## TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

## Förvärvade fastigheter, januari–mars 2020

Årets första kvartal inleddes lika intensivt som den avslutades, med en mängd olika transaktionsidéer som utvärderades parallellt. I mars valde dock bolaget att bromsa in transaktionsaktiviteten för att bedöma den påverkan som spridningen av coronapandemin skulle få på den svenska fastighets- och kreditmarknaden. Med anledning av de förändrade marknadsförutsättningarna meddelades i mars att förvärvet av fastighetsportföljer från SBB i Norden AB inte fullföljs enligt avsiktsförklaringen.

Under kvartalet tillträdde fastigheter till ett värde om 4,7 MDSEK. Största förvärvet avsåg en portfölj som förvärvades från Randviken, omfattande 79 fastigheter 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 mfl.	27	Kontor	125
Karlstad, Malmö, Huddinge mfl.	19	Lager/logistik	122
Karlstad, Malmö, Norrköping mfl.	8	Handel	20
Uppsala, Malmö, Sollentuna mfl.	22	Övrigt	68

## Investeringar i befintliga fastigheter, januari–mars 2020

Investeringar om 44 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen under kvartalet. Majoriteten av investeringarna avsåg projekt, hyresgäst Anpassningar samt förbättrande åtgärder kopplade till genomförda uthyrningar. De största nu 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	0	68	Q4 2021
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	0	56	Q3 2021
Växjö	Bagaren 10	Kontor	SAAB	13	14	18	Q3 2020

**Avyttrade fastigheter, januari-mars 2020**

Under det första kvartalet frånträdde inga fastigheter. Effekten från frånträden som framgår av avstämningen av fastighetsvärde på sid 9 avser frånträden från tidigare kvartal.

**AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Det vägda direktavkastningskravet per den 31 mars 2020 uppgick till 5,96 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,00 procent respektive 8,20 procent. Vid föregående värdering den 31 december 2019 var direktavkastningskravet 6,29 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 8,22 procent respektive för restvärdet 8,39 procent.

**Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen**

<b>31 mars 2020</b>	<b>%</b>	<b>MSEK</b>
Förändring driftnetto <sup>1</sup>	+/-5,00	+/-835
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/-1 085
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,50	+/-104
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25	+/-799

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](http://www.nyfosa.se).

Varje kvartal tar bolaget in externa, oberoende, fastighetsvärderare för att kvalitetssäkra verkligt värdevärderingen på bolagets fastigheter. 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**

I fastighetsportföljen finns två fastigheter i Sundsvall och 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 ingår i den 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 genomlysa 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.

**INTJÄNINGSFÖRMÅGA**

	<b>31 mar</b>
<b>MSEK</b>	<b>2020</b>
Hyresintäkter	1 904
Fastighetskostnader	-514
Fastighetsadministration	-54
<b>Driftnetto</b>	<b>1 336</b>
Centraladministration	-85
Andel i joint ventures resultat	206
Finansiella kostnader	-342
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 115</b>

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 mars 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, länekostnader, 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 31 mars 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 (70) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 11 192 MSEK (7 853). 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. Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj uppgick till 839 MSEK (683). Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 5,0 år (4,9). Total uthyrningsbar yta uppgick till 762 tusen kvm (650). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 95 procent (97).

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

### FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

MSEK	Jan-mar		Helår
	2020	2019	2019
Hysesintäkter	202	162	708
Driftnetto	163	118	566
Räntenetto	-45	-36	-164
Förvaltningsresultat	111	89	393
Värdetförändringar fastigheter och derivat	241	37	832
Skatt	-72	-24	-237
Årets resultat	279	102	989
<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>135</i>	<i>51</i>	<i>491</i>

MSEK	31 mar		31 dec
	2020	2019	2019
Förvaltningsfastigheter	11 192	7 853	10 853
Likvida medel	291	67	242
Övriga tillgångar	349	279	337
Eget kapital	4 184	3 143	3 905
<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>1 947</i>	<i>1 571</i>	<i>1 812</i>
Räntebärande skulder	5 884	3 786	5 828
Uppskjuten skatteskuld, netto	967	687	909
Derivat, netto	224	239	216
Övriga skulder	572	449	583

### TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB

Under 2019 förvärvade Torslanda Property Investment AB ("TPI") fastigheter i Torslanda för 2,3 MDSEK från Söderport. TPI erlade del av köpeskillingen i form av nyemitterade aktier, vilket ökade Söderports ägarandel från 28,6 procent till 78,4 procent. Därmed har TPI konsoliderats som ett dotterbolag i Söderports balans- och resultaträkning. TPIs aktie är sedan januari 2015 noterad på Nasdaq First North Growth Market.

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.

## 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 11 769 MSEK och totala räntebärande skulder till 14 665 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 13 165 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 55,3 procent (50,7). För att understödja tillväxten har bolaget tre i förväg förhandlade, men inte 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 2 415 MSEK under dessa faciliteter och det fanns, mot säkerhet i befintliga fastigheter, ett outnyttjat kreditutrymme kvar om 603 MSEK. 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. Coronapandemin kommer sannolikt att påverka tillgången till externt kapital där i synnerhet obligationsmarknaden påverkats. Finansieringskostnaderna kommer sannolikt att öka då den rörliga räntebasen bolaget har i sina lån, STIBOR, har sett en uppgång och då bankernas upplåningskostnader kan öka på en turbulent marknad.

### Tillgänglig likviditet, 31 mars

MSEK	31 mars		31 dec
	2020	2019	2019
Likvida medel	966	240	588
Outnyttjad revolverande kredit <sup>1</sup>	603	939	1 105
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
<b>Summa</b>	<b>1 769</b>	<b>1 379</b>	<b>1 893</b>

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

### Revolverande kreditfaciliteter, 31 mars 2020

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	3 880	3 018	2 415	603

### Räntebärande skulder

Under kvartalet tog bolaget i samband med förvärv upp nya tidsbundna lån om totalt 2 685 MSEK samt nyttjade revolverande kreditfaciliteter om 742 MSEK med befintliga fastigheter som säkerhet. Löpande amorteringar genomfördes om 29 MSEK. Till följd av detta fick bolaget per balansdagen en ränte- och kapitalbindning enligt tabellerna nedan. Dock ingicks räntesäkringar i form av räntetak efter periodens utgång kopplade till de nya tidsbundna lånen, varför räntebindningen har ändrats i enlighet med tabellernas noter.

Kvartalets förändring i räntebärande skulder	Jan-mar		Helår
MSEK	2020	2019	2019
Räntebärande skulder vid periodens ingång	11 282	8 240	8 240
Amortering av banklån	-29	-54	-2 394
Emitterade obligationslån	-	-	1 500
Upptagna banklån	3 428	-	3 957
Förändring upplåningsavgifter	-12	-2	-21
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>14 665</b>	<b>8 186</b>	<b>11 282</b>

Den 28 mars 2021 förfaller banklån om 1 823 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 initierades under kvartalet. Kapitalbindningen i tabellen visar slutförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar.

#### Ränte- och kapitalbindning, 31 mars 2020

År	Räntebindning <sup>2</sup>		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
Inom ett år	11 374	77	1 823	12
1-2 år	300	2	1 523	10
2-3 år	1 200	8	5 027	34
3-4 år	1 275	9	2 696	18
4-5 år	601	4	3 682	25
>5 år	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>14 750</b>	<b>100</b>	<b>14 750<sup>1</sup></b>	<b>100</b>

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

2. Efter periodens utgång ingicks räntetak om 1 342 MSEK med en löptid om 5 år, varför ränteförfallen inom 1 år reducerades till 68 procent och ränteförfall 4-5 år ökades till 13 procent.

#### 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 4 868 MSEK, vilket motsvarade 33 procent av de räntebärande skulderna.

#### Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring	31 mar	
		2020	2019
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-1 %-enhet	+133 /-38	+70/-0
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/-1 %-enhet	+/-147	+/-82
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-3	+/-5

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, 31 mars 2020

	31 mar		31 dec
	2020	2019	2019
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,0	1,1
Genomsnittlig ränta <sup>1</sup> , %	2,1	1,7	1,8
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	0,9 <sup>2</sup>	1,5	1,2
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,9	3,3	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	33,0 <sup>3</sup>	54,5	42,9
Verkligt värde på derivat, MSEK	1	3	2

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

2. Uppgick efter balansdagen till 1,3 år till följd av nya räntesäkringar.

3. Uppgick efter balansdagen till 42,1 procent till följd av nya räntesäkringar.

Ökningen av genomsnittlig ränta under kvartalet 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				
	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Intäkter, MSEK	1 478	1 370	1 304	1 234	1 139
Fastighetskostnader, MSEK	-441	-415	-376	-358	-327
Fastighetsadministration, MSEK	-50	-50	-50	-44	-38
Driftnetto, MSEK	988	905	878	832	774
Överskottsgrad, %	66,8	66,0	67,3	67,4	67,9
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	24 782	19 602	18 258	15 741	15 683
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,49	6,63	5,38	4,97	5,46
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	5,17	4,73	4,66	4,39	4,16
Resultat per aktie före utspädning, SEK	11,12	8,24	6,84	8,52	9,04
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	11,12	8,24	6,84	8,52	9,04
Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	63,79	58,32	55,07	52,87	50,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie på balansdagen, SEK	71,18	65,37	61,56	58,66	56,55
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på eget kapital, %	18,5	15,2	13,2	22,8	24,7
Soliditet på balansdagen, %	42,0	44,1	45,4	47,8	48,6
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	59,2	57,6	54,7	56,0	52,2
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	55,3	54,6	52,7	48,1	50,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,2	4,4	4,5	4,6

### AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Senaste 4 kvartalen				
	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde</b>					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 266	1 112	902	833	917
Avskrivningar på inventarier senaste fyra kvartalen, MSEK	0	0	0	0	0
Resultatandel från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	-576	-491	-304	-280	-402
Erhållen utdelning från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	200	200	200	200	200
Betald inkomstskatt senaste fyra kvartalen, MSEK	-17	-27	-17	-17	-17
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	169	168	168	168	168
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK</b>	<b>5,17</b>	<b>4,73</b>	<b>4,66</b>	<b>4,39</b>	<b>4,16</b>

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				
	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>					
Eget kapital, MSEK	11 769	9 781	9 237	8 869	8 552
Uppskjuten skatt, MSEK	770	627	584	488	473
Derivat, MSEK	-1	-2	-1	-1	-3
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	484	454	369	351	343
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	112	104	136	132	119
Antal aktier, miljontal	185	168	168	168	168
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK</b>	<b>71,18</b>	<b>65,37</b>	<b>61,56</b>	<b>58,66</b>	<b>56,55</b>

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				
	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019
<b>Avkastning på eget kapital</b>					
Resultat efter skatt senaste fyra kvartalen, MSEK	1 881	1 382	1 146	1 429	1 516
Genomsnittligt eget kapital senaste fyra kvartalen, MSEK	10 161	9 087	8 657	6 265	6 139
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>18,5</b>	<b>15,2</b>	<b>13,2</b>	<b>22,8</b>	<b>24,7</b>

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

	På balansdagen				
	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019
<b>Belåningsgrad och nettobelåningsgrad</b>					
Räntebärande skulder, MSEK	14 667	11 282	9 979	8 821	8 186
Fastighetsvärde, MSEK	24 782	19 602	18 258	15 741	15 683
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>59,2</b>	<b>57,6</b>	<b>54,7</b>	<b>56,0</b>	<b>52,2</b>
Likvida medel, MSEK	966	588	350	1 254	240
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>55,3</b>	<b>54,6</b>	<b>52,7</b>	<b>48,1</b>	<b>50,7</b>

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				
	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 267	1 112	902	833	917
Resultatandel i joint venture senaste fyra kvartalen, MSEK	576	491	304	280	402
Avskrivningar senaste fyra kvartalen, MSEK	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader senaste fyra kvartalen, MSEK	-200	-195	-177	-156	-145
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,5</b>	<b>4,2</b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>	<b>4,6</b>

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 31 mars 2020, uppgick det volymviktade medelpriset till 50,10 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 9 244 MSEK. Nyfosa hade 20 142 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 70,3 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fonder	16 622 037	9,0	9,0
Swedbank Robur Fonder	14 749 996	8,0	8,0
Randviken Fastigheter AB	10 310 000	5,6	5,6
Handelsbanken Fonder	7 800 000	4,2	4,2
Fjärde AP-fonden	6 761 599	3,7	3,7
AB Sagax	6 425 000	3,5	3,5
SEB Fonder	5 883 037	3,2	3,2
Vanguard	5 808 987	3,1	3,1
Norges Bank	5 676 289	3,1	3,1
ICA-handlarnas Förbund	5 500 000	3,0	3,0
<b>Övriga</b>	<b>98 964 128</b>	<b>53,6</b>	<b>53,6</b>
<b>Summa</b>	<b>184 501 073</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### ÅRSSTÄMMA

Nyfosas årsstämma för 2020 kommer hållas i Stockholm den 23 april 2020, klockan 15:00 på Vasateatern, Vasagatan 19 i Stockholm. Stämmohandlingar med information om styrelsens förslag återfinns på bolagets webbplats [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).

### 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 kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital ("Utdelningsgrundande kassaflöde"), visa en årlig tillväxt per aktie om 10 procent, med oförändrade riskbegränsningar. Utdelningspolicyn anger att minst 40 procent av kassaflödet\* distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

\* Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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 23 april 2020

Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

**Jens Engwall**

Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER		KONTAKTINFORMATION	
Årsstämma 2020	23 april 2020	Nyfosa AB	
Delårsrapport januari – juni 2020	13 juli 2020	Telefon 08 406 64 00	
Delårsrapport januari – september 2020	22 oktober 2020	Besöksadress Hästholmsvägen 28	
		Postadress Box 4044, 131 04 Nacka	
		www.nyfosa.se	
		<b>Jens Engwall, VD</b>	
		Tel: 070 690 65 50	
		Mail: jens.engwall@nyfosa.se	
		<b>Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef</b>	
		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 23 april 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. Upplýsningar 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](http://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 fastighetsspecifika 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 beskattningen 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 20,1 procent (11,8). 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 reavinster 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 11 588 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 8 581 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

**Avstämning effektiv skatt, MSEK**

Resultat före skatt		824
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4%	-176
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,6%	5
Resultat från andelar i joint ventures	3,5%	29
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	0,0%	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1%	-1
Övrigt	-2,6%	-22
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-20,1%</b>	<b>-165</b>

**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 1 674 300 stycken tecknats, resterande innehas av ett bolag inom koncernen.

Den genomsnittliga börskursen var under kvartalet något lägre än teckningskursen, vilket gjorde att en viss utspädnings effekt om 0,02 procent uppkom.

Under kvartalet genomfördes nyemission av aktier vid två tillfällen. Vid båda tillfällena uppgick teckningskursen till ett belopp nära den aktuella börskursen på aktien. Utspädnings effekten blev därmed låg och omräkning av historiska nyckeltal har därför ej gjorts. Effekten skulle bli 0,6 procent per aktie.

**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 nettning. 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	31 mar		31 dec
	2020	2019	2019
Derivat med positivt värde	1	3	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	6 462 824	90 326 948,50	174 191 073
9 mars 2020	Nyemission	5 155 000	10 310 000	100 636 948,50	184 501 073

**NOT 9 NÄRSTÅENDE**

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 12 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**

Spridningen av coronapandemin gav stora effekter på aktie- och kapitalmarknaden. Nyfosa har gjort en riskbedömning av den egna verksamheten och tillväxtplaner, vilket resulterat i att bolagets fastighetsportfölj står sig relativt stark. Bolaget har en väldiversifierad hyresgästlista med många branscher representerade. Den dialog vi har löpande med våra hyresgäster har varit mestadels konstruktiv. Vår inställning är att det bästa för bolaget och aktieägarna är att försöka hjälpa hyresgästerna så gott vi kan med att hitta lösningar på en eventuell likviditetskris på kort sikt. Nyfosas egen likviditet ser på en övergripande nivå försiktigt stark ut såväl på kort som lång sikt. Vi följer noga den ekonomiska utvecklingen hos våra hyresgäster.

## MODERBOLAGET

### RESULTATRÄKNING

MSEK	Jan-mar		Helår
	2020	2019	2019
Nettoomsättning	17	14	60
Personalkostnader	-19	-12	-56
Övriga externa kostnader	-12	-17	-43
Avskrivningar	0	0	0
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-13</b>	<b>-15</b>	<b>-39</b>
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	200
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	400
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16	-1	-24
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>-29</b>	<b>-16</b>	<b>538</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Avsättning till periodiseringsfond</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>
<b>Lämnade/erhållna koncernbidrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-22</b>	<b>-16</b>	<b>609</b>
Skatt	0	0	-5
<b>Resultat</b>	<b>-22</b>	<b>-16</b>	<b>605</b>

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.

### BALANSRÄKNING

MSEK	31 mar		31 dec
	2020	2019	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	412	412	412
Fordringar hos koncernföretag	90	90	90
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>503</b>	<b>498</b>	<b>503</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	9 568	6 176	8 241
Övriga kortfristiga fordringar	6	-4	11
Kassa och bank	151	29	236
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 726</b>	<b>6 201</b>	<b>8 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 228</b>	<b>6 699</b>	<b>8 990</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	92	84	84
Fritt eget kapital	6 174	4 244	4 876
<b>Eget kapital</b>	<b>6 266</b>	<b>4 328</b>	<b>4 960</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Obligationslån	1 487	-1	1 486
Övriga långfristiga skulder	8	1	9
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 496</b>	<b>0</b>	<b>1 495</b>
Skulder till koncernföretag	2 402	2 356	2 483
Övriga kortfristiga skulder	64	16	46
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 466</b>	<b>2 372</b>	<b>2 529</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 962</b>	<b>2 372</b>	<b>4 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 228</b>	<b>6 699</b>	<b>8 990</b>

## ORDLISTA

<b>Avkastning på eget kapital</b>	Resultatet för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna
<b>Belåningsgrad fastigheter*</b>	Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas värde (i balansräkningen) Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag
<b>Direktavkastning*</b>	Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde
<b>Driftnetto*</b>	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. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
<b>Eget kapital per aktie</b>	Eget kapital i relation till antal aktier vid periodens utgång Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde vid periodens slut Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor
<b>Fastighet</b>	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
<b>Fastigheternas verkliga värde</b>	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning
<b>Förvaltningsresultat*</b>	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.
<b>Hyresintäkt</b>	Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.
<b>Hyresvärde</b>	Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)*</b>	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen 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
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter*</b>	Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen 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
<b>Nettouthyrning</b>	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt
<b>Revolverande kreditfacilitet</b>	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.
<b>Räntetak</b>	Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken
<b>Räntetäckningsgrad*</b>	Förvaltningsresultat före finansiella intäkter och kostnader, avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten
<b>Skuldsättningsgrad*</b>	Räntebärande skulder i relation till eget kapital Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar
<b>Soliditet*</b>	Eget kapital i relation till totala tillgångar 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
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde*</b>	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. Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen genererar under bolagets förvaltning samt bolagets utdelningskapacitet.
<b>Uthyrningsbar yta</b>	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut Syfte: Visar på den totala area som bolaget har möjlighet att hyra ut
<b>Vakanshyra</b>	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor
<b>Överskottsgrad*</b>	Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag

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



## NYFOSA

Telefon: +46 8 406 64 00 | Besöksadress: Hästholmsvägen 28  
[www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se) | Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka