

# NYFOSA

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI–JUNI 2019

Ett högt tempo i Nyfosas förvärvsarbete under våren har gett utdelning. Vi har tecknat avtal om förvärv till ett värde om drygt 3,3 MDSEK under och efter kvartalet. Det är fastigheter med stabila kassaflöden i bra lägen, bland annat en större handelsfastighet i Luleå. Nyfosas flexibla strategi gör att vi kan gå mot strömmen och i rådande marknad är handel en kategori där vi ser intressanta möjligheter på orter och i lägen vi tror på. Med stärkt kassa från emission av obligationer i maj fortsätter vi att analysera både stora och små förvärv på vägen mot målet om 25 MDSEK i fastighetsvärde.

Jens Engwall, VD

## APRIL–JUNI 2019

Intäkter	<b>333</b>	MSEK (239)
Resultat efter skatt	<b>309</b>	MSEK (396)
Resultat efter skatt per aktie	<b>1,84</b>	SEK (2,36)

## JANUARI–JUNI 2019

Intäkter	<b>656</b>	MSEK (486)
Resultat efter skatt	<b>470</b>	MSEK (655)
Resultat efter skatt per aktie	<b>2,80</b>	SEK (3,90)

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I maj emitterades treåriga icke-säkerställda obligationer om 750 MSEK under en total ram om upp till 1,5 MDSEK
- I juni förvärvades en fastighetsportfölj med 21 fastigheter i södra Sverige till ett värde om 1,6 MDSEK
- I juni förvärvade Nyfosas joint venture Söderport 15 fastigheter för 1,4 MDSEK, varav 722 MSEK från Nyfosa
- I juli förvärvades en fastighetsportfölj med nio fastigheter i Malmö till ett värde om 695 MSEK
- I juli avyttrade Nyfosas joint venture Söderport fastigheter i Torslanda för 2,3 MDSEK

## INNEHÅLL

Kort om Nyfosa	3
Resultaträkning i sammandrag	4
Balansräkning i sammandrag	6
Rapport över förändring i eget kapital	6
Förvaltningsfastigheter	7
Andelar i joint ventures	11
Finansiering	12
Rapport över kassaflöden	14
Nyckeltal och kvartalsöversikt	15
Övriga upplysningar	16
Noter	18
Moderbolaget	21
Ordlista	22



# NYFOSA

Nyfosa är ett transaktionsintensivt och opportunistiskt fastighetsbolag där affären är i fokus. Bolagets affärsidé bygger på ett aktivt deltagande på den svenska transaktionsmarknaden kombinerat med en strategi som innebär att Nyfosa ska vara följsamt med fastighetsmarknadens förändringar, det vill säga som inte begränsas av vare sig fastighetskategori, region, transaktionsstorlek eller innehavstid. Med en flexibel investeringsstrategi, en effektiv och marknadsnära organisation med dokumenterad transaktionsvana samt erfarenhet från att bedöma och värdera risker har Nyfosa goda förutsättningar att skapa och genomföra investeringar i fastigheter eller fastighetsportföljer som ofta ligger vid sidan av den typ av investeringar som andra aktörer föredrar att göra.

## AFFÄRSIDÉ

Nyfosa ska vara ett transaktionsintensivt, opportunistiskt fastighetsbolag med stark drivkraft. Nyfosa ska vara följsamt med fastighetsmarknadens förändringar för att alltid hitta de bästa affärerna och ta tillvara affärsmöjligheter där de uppstår.

Vidare ska Nyfosa generera en uthållig och hög avkastning samt vara kassaflödesdrivet med ambitionen att växa vad avser både kassaflöde och fastighetsbestånd.

## STRATEGI

- Vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden och utvärdera nya affärsmöjligheter på ett kreativt sätt
- Fokusera på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige
- Utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd
- Vara en pålitlig och lyhörd partner med ett långsiktigt agerande och ett stort etablerat nätverk
- Attrahera de bästa medarbetarna

## MÅL & UTDELNINGSPOLICY

- En genomsnittlig årlig tillväxt i resultat och fastighetsbestånd om minst 20 procent upp till ett totalt fastighetsvärde om 25 MDSEK (exklusive andelar i joint ventures).
- Minst 15 procent avkastning på eget kapital över tid, före betald skatt.
- I huvudsak återinvesteras vinsterna i bolaget för att ta tillvara på affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde om 25 MDSEK. Därefter avses en betydande andel av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.

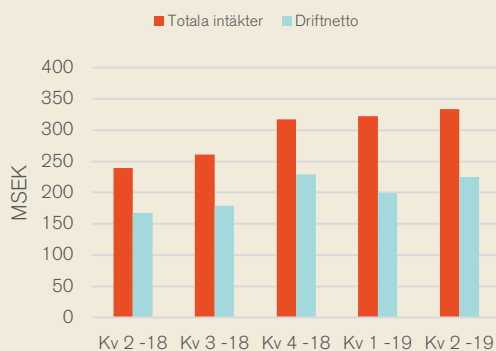
## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
Hyresintäkter	330	240	649	484	1 060
Övriga fastighetsintäkter	3	0	8	2	4
<b>Totala intäkter</b>	<b>333</b>	<b>239</b>	<b>656</b>	<b>486</b>	<b>1 064</b>
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-63	-38	-140	-93	-184
Underhållskostnader	-20	-15	-38	-31	-71
Fastighetskatt	-13	-11	-26	-22	-46
Fastighetsadministration	-13	-7	-27	-20	-37
<b>Driftnetto</b>	<b>225</b>	<b>168</b>	<b>425</b>	<b>321</b>	<b>728</b>
Centraladministration	-21	-15	-43	-16	-52
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-1	0	-2	2	-39
Andel i joint ventures resultat	45	168	96	229	412
Finansiella intäkter och kostnader	-47	-36	-85	-61	-131
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	0	-2	0	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>201</b>	<b>285</b>	<b>390</b>	<b>474</b>	<b>918</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-2	1	-15	-1	142
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	127	155	140	286	658
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-2	0	-8	-1	4
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>325</b>	<b>441</b>	<b>507</b>	<b>759</b>	<b>1 722</b>
Skatt	-16	-45	-37	-104	-107
<b>Periodens resultat</b>	<b>309</b>	<b>396</b>	<b>470</b>	<b>655</b>	<b>1 615</b>
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,84	2,36	2,80	3,90	9,63
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,84	2,36	2,80	3,90	9,63

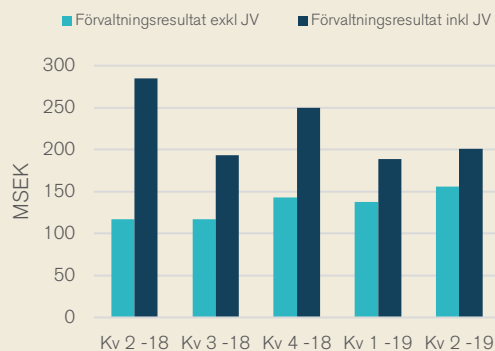
## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

MSEK					
<b>Periodens resultat</b>	<b>309</b>	<b>396</b>	<b>470</b>	<b>655</b>	<b>1 615</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>309</b>	<b>396</b>	<b>470</b>	<b>655</b>	<b>1 615</b>

### INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## KVARTALET APRIL-JUNI 2019

Under det andra kvartalet tillträdde 15 fastigheter belägna i flera orter, främst i södra Sverige. Fastigheterna omfattar 82 tusen kvm uthyrningsbar yta, som främst innehåller verksamheter inom logistik, lager och handel. Tillträdena genomfördes i slutet av kvartalet och bidrar därmed fullt ut till resultatet nästa kvartal.

Resultat från andelar i joint ventures om 45 MSEK (168) utgör 50 procent av kvartalets resultat i Söderport. Den lägre resultatandelen jämfört med föregående år förklaras av orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen som var högre i jämförelseperioden. I slutet av det andra kvartalet förvärvade Söderport fastigheter för 1,4 MDSEK från Nyfosa och Sagax. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –47 MSEK (-36). Ökningen följer av ökad nettoskuld, bland annat av under kvartalet emitterade obligationslån om 750 MSEK. Skattekostnaden för kvartalet uppgick till -16 MSEK (-45).

## DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2019

### Intäkter

Intäkterna uppgick till 656 MSEK (486), vilket är en ökning med 170 MSEK, motsvarande 35 procent. Förändringen är främst ett resultat av en större fastighetsportfölj än föregående år samt avtalade index-uppräknningar av hyror. Den totala uthyrningsbara ytan per den 30 juni 2019 uppgick till 1 600 tusen kvm (1 130) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,9 procent (91,0).

### Driftnetto

Fastighetskostnaderna avser främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick till 204 MSEK (145). Kostnaden för fastighetsadministration, såsom hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring, uppgick till 27 MSEK (20). De högre fastighetskostnaderna för delårsperioden jämfört med samma period föregående år är främst en följd av en större fastighetsportfölj. Förvaltningen av portföljen gav en överskottsgrad om 65,0 procent (66,0).

### Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 43 MSEK (16). Under det andra kvartalet 2018 etablerade Nyfosa-koncernen en egen organisation, från att tidigare endast haft ett fåtal anställda inom fastighetsförvaltningen, vilket förklarar kostnadsökningen jämfört med föregående år.

Resultat från andelar i joint ventures om 96 MSEK (229) utgör 50 procent av delårsperiodens resultat efter skatt i Söderport. Liksom för kvartalet är det orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen som förklarar jämförelseperiodens högre resultatandel. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –85 MSEK (-61). Ökningen följer av en ökad nettoskuld. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 30 juni 2019 uppgick till 1,8 procent (1,6).

Från och med den 1 januari 2019 tillämpas en ny redovisningsstandard för leasingavtal (IFRS 16), se vidare årsredovisningen för 2018. För Nyfosa innebär standarden främst att nyttjanderätter i form av tomträttsavtal upptagits i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgifter. I resultaträkningen har kvartalets kostnad för nyttjanderätterna redovisats som en finansiell kostnad, till skillnad från tidigare inom driftnettot. Tillämpningen medför ingen påverkan på totalresultatet och har inte tillämpats retroaktivt.

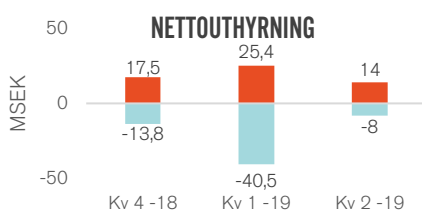
Förvaltningsresultatet exklusive andel i joint ventures resultat uppgick till 294 MSEK (245), en ökning om 20 procent.

### Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 125 MSEK (285) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 140 MSEK (286). De orealiserade värdeförändringarna var främst ett resultat av lägre kastningskrav och omförhandlade hyreskontrakt. De realiserade värdeförändringarna om –15 MSEK härrör främst från försäljningarna av två fastigheter under årets första kvartal.

### Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till –37 MSEK (-104), varav –43 MSEK (-19) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 7 procent (14). 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 reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.



Under kvartalet tecknades hyresavtal till ett hyresvärde om 14 MSEK. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 6 MSEK.

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 jun		31 dec
	2019	2018	2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	15 741	12 407	15 582
Andelar i joint ventures	1 417	1 337	1 520
Derivat	1	2	9
Tillgångar med nyttjanderätt	94	-	-
Övriga anläggningstillgångar	2	1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>17 255</b>	<b>13 748</b>	<b>17 113</b>
Kortfristiga fordringar	71	97	50
Likvida medel	1 254	759	192
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 325</b>	<b>856</b>	<b>242</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 579</b>	<b>14 602</b>	<b>17 355</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	8 869	3 661	8 392
<b>Eget kapital</b>	<b>8 869</b>	<b>3 661</b>	<b>8 392</b>
Långfristiga räntebärande skulder	8 723	4 061	7 305
Skulder avseende nyttjanderätt	91	-	-
Övriga långfristiga skulder	14	4	10
Uppskjutna skatteskulder	488	461	452
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 315</b>	<b>4 527</b>	<b>7 767</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	99	2 628	935
Övriga kortfristiga skulder	297	3 787	262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>396</b>	<b>6 415</b>	<b>1 196</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>9 711</b>	<b>10 942</b>	<b>8 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 579</b>	<b>14 602</b>	<b>17 355</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	Jan-jun		Helår
	2019	2018	2018
Ingående eget kapital	8 392	3 479	3 479
<b>Transaktioner med ägare</b>			
Emission av teckningsoptioner	7	-	-
Nyemission och aktieägartillskott	-	79	3 844
Utdelning	-	-530	-530
Övriga transaktioner med ägare	-	-22	-15
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>7</b>	<b>-473</b>	<b>3 299</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>470</b>	<b>655</b>	<b>1 615</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>8 869</b>	<b>3 661</b>	<b>8 392</b>

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2019 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager/logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige. Värdet på portföljen uppgick till 15 741 MSEK. Därutöver ägs fastigheter till ett värde om 9,4 MDSEK via det delägda bolaget Söderport.

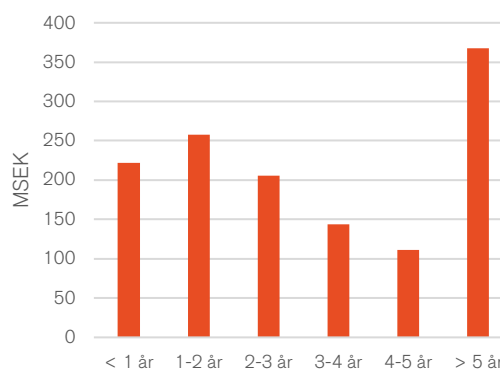
Hyresvärdet uppgick till 1 424 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 115 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 84 procent av totala hyresintäkter. Bolagets affärsinriktning innebär att hyresintäkterna nästan uteslutande härrör från kommersiella hyresavtal. Per den 30 juni 2019 hade Nyfosa 2 410 hyresavtal inklusive avtal avseende garage och p-platser om totalt 785 st. Den viktade genomsnittliga återstående hyrestiden för befintliga hyresgäster uppgick till 3,9 år. Nyfosa är inte exponerad mot ett fåtal stora hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 19 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 141 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Telia, Saab och Förlagssystem JAL.

### NYCKELTAL FÖR FASTIGHETSPORTFÖLJEN

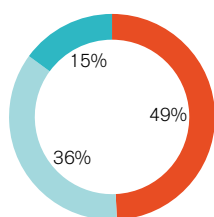
	30 jun		31 dec
	2019	2018	2018
Fastighetsvärde, MSEK	15 741	12 407	15 582
Hyresvärde, MSEK	1 424	1 100	1 404
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 600	1 130	1 577
Antal fastigheter	183	126	177
Ekonomisk uthyrningsgrad <sup>1</sup> , %	91,9	91,0	91,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,9	4,2	4,1
Överskottsgrad <sup>1</sup> , %	69,4	70,1	68,9
Direktavkastning <sup>1</sup> , %	5,6	5,6	5,6

1. Enligt intjäningsförmågan per balansdagen.

### HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

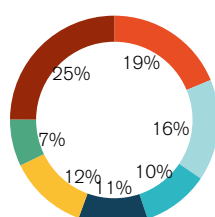


### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



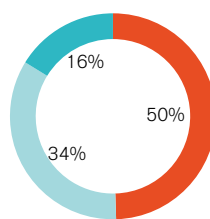
- Kontor, 7 752 MSEK
- Logistik/Lager, 5 637 MSEK
- Övrigt, 2 352 MSEK

### FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



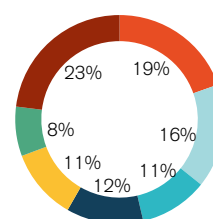
- Småland, 2 950 MSEK
- Norrlandskusten, 2 475 MSEK
- Stor-Stockholm, 1 630 MSEK
- Stor-Göteborg, 1 692 MSEK
- Mälardalen, 1 930 MSEK
- Stor-Malmö, 1 142 MSEK
- Övrigt, 3 922 MSEK

### HYRESVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor, 705 MSEK
- Logistik/Lager, 488 MSEK
- Övrigt, 231 MSEK

### HYRESVÄRDE PER REGION



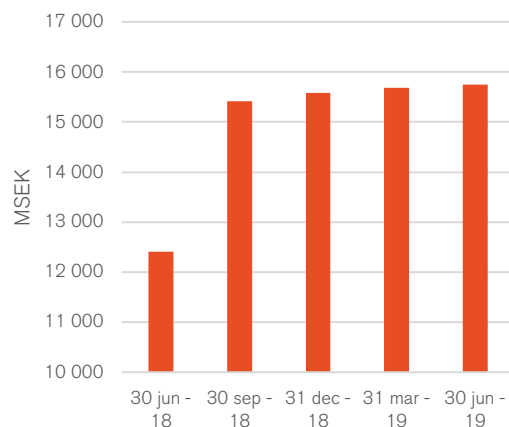
- Småland, 279 MSEK
- Norrlandskusten, 230 MSEK
- Stor-Stockholm, 151 MSEK
- Stor-Göteborg, 170 MSEK
- Mälardalen, 157 MSEK
- Stor-Malmö, 109 MSEK
- Övrigt, 328 MSEK

## FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan – 30 jun		1 jan – 31 dec
	2019	2018	2018
Vid periodens ingång	15 582	12 090	12 090
Förvärvade fastigheter	817	223	3 729
Investeringar i befintliga fastigheter	128	87	194
Avyttrade fastigheter	-911	-278	-1 230
Realiserad värdeförändring	-15	-1	142
Orealiserad värdeförändring	140	285	658
Vid periodens utgång	15 741	12 407	15 582

## TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



## TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

## Förvärvade fastigheter, januari–juni 2019

Under det andra kvartalet tillträdde en lager/logistik-portfölj bestående av sex fastigheter i södra Sverige, såsom Falköping, Nässjö och Växjö. Total uthyrningsbar yta uppgår till 32 tusen kvm och en genomsnittlig hyresduration om 4,9 år. Vidare tillträdde tre fullt uthyrda fastigheter i Örebro, med en uthyrningsbar yta om 4 tusen kvm och en hyresduration om 5,4 år. I Hälla i Västerås respektive Lundaskog i Borås handelsområde tillträdde två handelsfastigheter om totalt 40 tusen kvm. City Gross och XL-Bygg hör till de större hyresgästerna.

Tidigare under året tillträdde tre fullt uthyrda fastigheter i Borlänge.

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm
Södra Sverige	6 fastigheter	Logistik, lager, butik	32
Örebro, Helsingborg, Norrköping, Göteborg, Ludvika	7 fastigheter	Lätt industri	10
Västerås, Borås	2 fastigheter	Handel	40
Borlänge	3 fastigheter	Kontor, vård	10

## Investeringar i befintliga fastigheter, januari–juni 2019

Investeringar om 128 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen under kvartalet, där det största projektet är en återuppbyggnad av fastigheten Tyr 8 i Umeå som brandskadades under 2017.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Umeå	Tyr 8	Kontor	Vattenfall	5	102	129	Q3, 2019
Södertälje	Tellus 4	Övrigt	Åhléns	4	43	45	Q3, 2019



**Avyttrade fastigheter, januari–juni 2019**

Under det andra kvartalet frånträdde nio fastigheter i Stockholmsområdet. Söderport, som ägs till lika delar av Nyfosa AB och AB Sagax (publ), tillträdde fastigheterna från Nyfosa för 722 MSEK och ytterligare sex fastigheter från Sagax för 668 MSEK.

Vidare frånträdde en mindre fastighet i Uddevalla under det andra kvartalet.

Tidigare under året avyttrade Nyfosa två fastigheter innehållande lager och lätt industri.

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm
Stockholm	9 fastigheter	Lager, kontor, butik	49
Uddevalla	Gyldenlöve 16	Bostad, butik, kontor	8
Trollhättan	Kugghjulet 2	Lätt industri	2
Malmö	Krukskärvan 3	Lager, lätt industri	8

**AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Det vägda direktavkastningskravet per den 30 juni 2019 uppgick till 6,36 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 8,30 procent respektive 8,50 procent. Vid föregående värdering 31 mars 2019 var direktavkastningskravet 6,35 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 8,30 procent respektive för restvärdet 8,50 procent.

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

MSEK	%	30 juni	
		2019	2018
Förändring driftnetto <sup>1</sup>	+/- 5	+/-526	+/-422
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/-644	+/-491
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,5	+/-66	+/-53
Förändring diskonteringsränta	+/-0,25	+/-489	+/-378

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, på [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).

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

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	<u>30 jun</u>
<b>MSEK</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	1 266
Fastighetskostnader	-354
Fastighetsadministration	-33
<b>Driftnetto</b>	<b>879</b>
Centraladministration	-70
Andel i joint ventures resultat	205
Finansiella kostnader	-185
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>829</b>

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 30 juni 2019. 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 2019 som uppgick till 1,8 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

## ANDELAR I JOINT VENTURES

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Söderport ägs tillsammans med AB Sagax (publ), 50 procent vardera, och ägandet 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 utgör ett lämpligt komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger 85 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 9,4 MDSEK. 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.

Under det andra kvartalet förvärvade Söderport nio fastigheter från Nyfosa för 722 MSEK och sex fastigheter från Sagax för 668 MSEK. Fastigheterna är belägna i Stockholm och omfattar en sammanlagd uthyrningsbar area om 73 tusen kvm, varav 39 tusen kvm i Årsta. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Dagab Inköp och Logistik AB, Clafra AB och Mobility Motors Sweden AB. Efter delårsperiodens utgång tecknade bolaget avtal om att avyttra sex fastigheter i Torslanda i Göteborg, till ett värde om 2,3 MDSEK, se vidare Not 10.

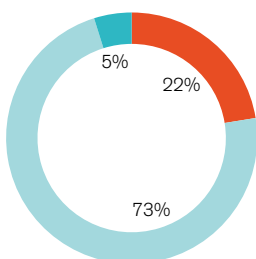
Söderports driftnetto utvecklades starkt under det första halvåret med en ökning om drygt 18 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj bedöms uppgå till 780 MSEK. Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,8 år. Total uthyrningsbara yta uppgick till 759 tusen kvm, varav 727 tusen kvm var uthyrt vilket motsvarar 95,7 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 95 procent.

### FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

MSEK	Jan-jun		Helår	MSEK	30 jun		Helår
	2019	2018	2018		2019	2018	2018
Hyresintäkter	323	287	585	Förvaltningsfastigheter	9 401	7 308	7 683
Driftnetto	251	212	441	Omsättningstillgångar	206	126	96
Räntenetto	-74	-79	-156	Eget kapital	2 834	2 675	3 041
Värdetförändring fastigheter	103	406	621	varav Nyfosas andel	1 417	1 337 <sup>1</sup>	1 520 <sup>1</sup>
Värdetförändring derivat	-42	31	56	Långfristiga skulder	6 852	4 784	4 823
Skatt	-48	-85	-164	varav uppskjuten skatteskuld netto	703	584	679
Årets/periodens resultat	193	487	854	varav derivat	264	296	222
varav Nyfosas andel	96	244 <sup>1</sup>	427 <sup>1</sup>	Kortfristiga skulder	268	187	189
				Antal fastigheter	85	69	69
				Uthyrningsbar yta, tusen kvm	759	658	686

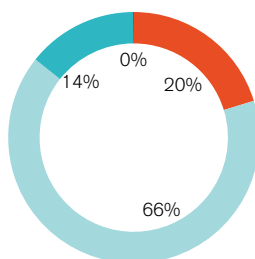
<sup>1</sup> Fram till juni 2018 ägde Nyfosa även andelar i ett annat joint venture, vilket förklarar avvikelsen mellan resultatandelen från Söderport och Nyfosas resultaträkning samt Söderports eget kapital och Nyfosas kapitalandel i balansräkningen.

#### FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



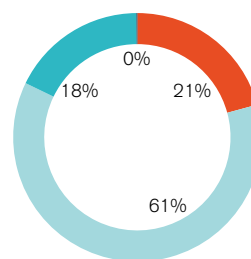
■ Stor-Göteborg, 2 110 MSEK  
 ■ Stor-Stockholm, 6 837 MSEK  
 ■ Övrigt, 455 MSEK

#### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



■ Kontor, 1 906 MSEK  
 ■ Lager, 6 150 MSEK  
 ■ Industri, 1 337 MSEK  
 ■ Övrigt, 9 MSEK

#### HYRESVÄRDE PER KATEGORI



■ Kontor, 162 MSEK  
 ■ Lager, 479 MSEK  
 ■ Industri, 138 MSEK  
 ■ Övrigt, 1 MSEK

## FINANSIERING

Nyfosa hade per den 30 juni 2019 räntebärande skulder om 8 821 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om 56 procent. Nyfosas räntebärande skulder består av banklån och obligationslån med en genomsnittlig ränta om 1,8 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 30 juni 2019, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 1,4 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år. Per den 30 juni 2019 hade Nyfosa checkkrediter om totalt 200 MSEK samt revolverande kreditfaciliteter om totalt 3 880 MSEK, varav 1 709 MSEK var utnyttjat. Med en stark likviditet och finansiell ställning har Nyfosa resurser för fortsatt tillväxt genom förvärv och investeringar. Kassan innebär också att Nyfosa kan agera snabbt vid attraktiva affärer.

Eget kapital uppgick till 8 869 MSEK på balansdagen, varav aktiekapitalet till 84 MSEK.

### NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

	30 jun		31 dec
	2019	2018	2018
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	3,0	1,0
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,6	1,6
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,4	1,4	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,2	3,1	3,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	48,1	48,0	54,1
Verkligt värde på derivat, MSEK	1	2	9

### Förändring i låneportföljen

Under halvåret refinansierades lån om 1 148 MSEK genom att bolaget tog upp två nya revolverande kreditfaciliteter som därmed delvis utnyttjades. Bolaget emitterade även i maj en obligation om 750 MSEK under en total ram om upp till 1,5 MDSEK. Löpande amorteringar genomfördes om 32 MSEK, amortering hänförlig till försäljningar uppgick till 124 MSEK.

MSEK	Jan-jun		Helår
	2019	2018	2018
Räntebärande skulder vid periodens ingång	8 240	6 583	6 978
Amortering av banklån	-1 309	-440	-2 262
Emitterade obligationslån	750	-	-
Upptagna banklån	1 148	545	3 516
Förändring upplåningsavgifter	-7	1	8
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>8 821</b>	<b>6 689</b>	<b>8 240</b>

### Tillgänglig likviditet, 30 juni

MSEK	30 jun		31 dec
	2019	2018	2018
Likvida medel	1 254	759	192
Outnyttjade checkkrediter	200	-	174
<b>Summa</b>	<b>1 454</b>	<b>759</b>	<b>366</b>

### Förfallostruktur

Inom kommande 12 månader förfaller banklån om 0 MSEK till betalning.

### Ränte- och låneförfallostruktur, 30 juni 2019

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel %	MSEK	Andel %
Inom ett år	4 793	54	0	0
1-2 år	1 310	15	2 516	28
2-3 år	1 500	17	2 453	28
3-4 år	0	0	1 820	20
4-5 år	1 275	14	2 090	24
>5 år	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>8 879</b>	<b>100</b>	<b>8 879<sup>1,2</sup></b>	<b>100</b>

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

2. Avser slutförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar.

### Påverkan av ränteförändring

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom derivatinstrument, för närvarande i första hand räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Nyfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Nyfosa har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader som lägst kan vara noll. Dessa låneavtal gör att Nyfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det låga ränteläget. Den nominella volymen på Nyfosas utestående räntetak per den 30 juni 2019 uppgick till 4,3 MDSEK.

### KÄNSLIGHETSANALYS

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta, MSEK	Förändring, %	30 jun	
		2019	2018
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-1%	+81/-8	+36/-0
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/-1%	+/-89	+/-67
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-2	+/-4

1. Med hänsyn till derivatavtal.

2. Dagens snittränta, med hänsyn till derivatavtal, ökas/minskas med 1 %. 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 den helägda fastighetsportföljen och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storheterna i nämnda sammanhang.

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	201	285	390	474	918
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-45	-168	-96	-229	-412
Betald inkomstskatt	0	0	-17	-4	-4
Delsumma	156	117	276	241	502
Förändring rörelsefordringar	7	-251	-5	-283	43
Förändring rörelseskulder	-44	359	49	307	662
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>118</b>	<b>225</b>	<b>320</b>	<b>265</b>	<b>1 207</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-725	-213	-809	-219	-3 721
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	842	208	886	274	1 212
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-67	-52	-128	-87	-194
Utdelning från innehav i joint ventures	200	200	200	200	200
Övrigt	0	0	0	0	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>249</b>	<b>143</b>	<b>149</b>	<b>168</b>	<b>-2 504</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission aktier/teckningsoptioner	7	79	7	79	84
Upptagna låneskulder	1 898	545	1 898	545	3 530
Amortering låneskulder	-1 253	-374	-1 309	-440	-2 262
Övrigt	-5	-7	-3	-19	-23
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>647</b>	<b>243</b>	<b>593</b>	<b>165</b>	<b>1 329</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 014</b>	<b>611</b>	<b>1 062</b>	<b>598</b>	<b>32</b>
Likvida medel vid periodens början	239	148	192	160	160
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 254</b>	<b>759</b>	<b>1 254</b>	<b>759</b>	<b>192</b>
<b>Erhållna räntor</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Erlagda räntor</b>	<b>-41</b>	<b>-14</b>	<b>-34</b>	<b>-40</b>	<b>-99</b>

## NYCKELTAL OCH KVARTALSÖVERSIKT

Nedan presenteras nyckeltal som Nyfosa anser ger en värdefull 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 22 i delårsrapporten.

De finansiella riskbegränsningarna som bolaget satt upp finns det en god marginal till. Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent, belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent samt att räntetäckningsgraden inte ska understiga två ggr.

	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Intäkter, MSEK	333	322	317	261	239
Fastighetskostnader, MSEK	-95	-108	-80	-75	-64
Fastighetsadministration, MSEK	-13	-15	-8	-8	-7
Driftnetto, MSEK	225	200	229	178	168
Överskottsgrad, %	67,5	61,9	72,1	68,3	70,1
Fastighetsvärde, MSEK	15 741	15 683	15 582	15 417	12 407
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,20	1,12	1,49	1,15	1,70
Kvartalets resultat per aktie före utspädning, SEK	1,84	0,96	1,84	3,89	2,36
Kvartalets resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,84	-	-	-	-
Eget kapital per aktie, SEK	52,87	50,99	50,03	48,15	21,82
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	58,66	56,55	55,36	53,61	27,19
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på eget kapital, %	22,8	24,7	27,2	27,7	36,5
Soliditet, %	47,7	48,6	48,3	46,8	25,1
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	48,1	50,7	51,6	49,7	47,8
Belåningsgrad fastigheter, %	56,0	52,2	52,9	51,7	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,6	4,6	4,9	4,3
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	0,71	1,20	0,75	4,86	1,34

### AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>					
Eget kapital, MSEK	8 869	8 552	8 392	8 077	3 661
Uppskjuten skatt, MSEK	488	473	452	478	461
Derivat, MSEK	-1	-3	-9	-2	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, Nyfosas andel, MSEK	351	343	339	308	292
Derivat i joint venture, Nyfosas andel, MSEK	132	119	111	132	148
Antal aktier, miljontal	168	168	168	168	168
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK</b>	<b>58,66</b>	<b>56,55</b>	<b>55,36</b>	<b>53,61</b>	<b>27,19</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.

	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018
<b>Avkastning på eget kapital</b>					
Resultat efter skatt de senaste fyra kvartalen, MSEK	1 429	1 516	1 614	1 584	1 224
Genomsnittligt eget kapital de senaste fyra kvartalen, MSEK	6 265	6 139	5 936	5 712	3 357
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>22,8</b>	<b>24,7</b>	<b>27,2</b>	<b>27,7</b>	<b>36,5</b>

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

	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018
<b>Belåningsgrad och nettobelåningsgrad</b>					
Räntebärande skulder, MSEK	8 821	8 186	8 240	7 977	6 689
Fastighetsvärde, MSEK	15 741	15 683	15 582	15 417	12 407
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>56,0</b>	<b>52,2</b>	<b>52,9</b>	<b>51,7</b>	<b>53,9</b>
Likvida medel, MSEK	1 254	240	192	316	759
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>48,1</b>	<b>50,7</b>	<b>51,6</b>	<b>49,7</b>	<b>47,8</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.

	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Förvaltningsresultat, MSEK	201	188	250	193	285
Resultatandel i joint venture, MSEK	45	51	107	76	168
Avskrivningar, MSEK	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	-47	-38	-40	-30	-36
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,3</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>4,3</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 28 juni 2019, uppgick det volymviktade medelpriset till 58,25 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 9 770 MSEK. Nyfosa hade 18 119 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 70,0 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fonder	14 536 617	8,7	8,7
Swedbank Robur Fonder	12 150 357	7,2	7,2
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 716 274	5,2	5,2
ICA-handlarnas Förbund	7 539 109	4,5	4,5
Norges Bank	5 660 108	3,4	3,4
Vanguard	5 470 599	3,3	3,3
SEB Fonder	5 415 409	3,2	3,2
Fjärde AP-fonden	5 232 594	3,1	3,1
AB Sagax	4 700 000	2,8	2,8
Handelsbanken Fonder	4 682 290	2,8	2,8
Övriga	93 624 892	55,8	55,8
<b>Summa</b>	<b>167 728 249</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



**ÅRSSTÄMMA 2019**

Ordinarie årsstämma för aktieägare i Nyfosa AB hölls den 9 maj 2019 klockan 15:00 på Vasateatern, Vasagatan 19 i Stockholm.

**Utdelning**

Stämman beslutade att inte lämna någon utdelning till aktieägarna för räkenskapsåret 2018, utan istället balansera till stämman förfogande stående medel i ny räkning.

**Teckningsoptionsprogram för anställda**

Stämman beslutade att införa ett långsiktigt incitamentsprogram för medarbetare i Nyfosa-koncernen. Syftet med incitamentsprogrammets är att hjälpa Nyfosa rekrytera och behålla personal samt skapa gemensamma mål för aktieägare, ledning och anställda. Programmet stöder genomförandet av Nyfosas aggressiva strategi för tillväxt och värdeskapande samt bidrar till fokus hos personalen. Vidare är programmet, som riktar sig till alla anställda, konstruerat för att belöna överprestation.

**Emissionsbemyndigande**

Stämman bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, besluta om nyemission av aktier i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen.

**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 15 juli 2019

Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

**Johan Ericsson**

Styrelseordförande

**Jens Engwall**

Styrelseledamot och verkställande direktör

**Kristina Sawjani**

Styrelseledamot

**Per Lindblad**

Styrelseledamot

**Lisa Dominguez Flodin**

Styrelseledamot

**Marie Bucht Toresäter**

Styrelseledamot

**Mats Andersson**

Styrelseledamot

**FINANSIELL KALENDER**

Delårsrapport januari–september 2019	23 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	13 februari 2019
Årsstämma 2020	23 april 2020

**KONTAKTINFORMATION**

Nyfosa AB  
Telefon +46 (0) 8 406 64 00  
Besöksadress Hästholmsvägen 28  
Postadress Box 4044, 131 04 Nacka  
[www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se)

**Jens Engwall, VD**

Tel: +46 (0)70 690 65 50.  
Mail: [jens.engwall@nyfosa.se](mailto:jens.engwall@nyfosa.se)

**Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef**

Tel: +46 (0)70 574 59 25.  
Mail: [ann-sofie.lindroth@nyfosa.se](mailto: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 15 juli 2019 kl. 07.30 CET.

## 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. Utöver tillämpningen av IFRS 16 har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

#### IFRS 16 Leasingavtal

Den 1 jan 2019 trädde IFRS 16 Leasing ikraft. Retroaktiv tillämpning har inte skett. IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning eller kassaflödesanalys. En detaljerad genomgång och analys har gjorts av Nyfosa i egenskap av leasetagare. Tomträttsavtal identifierades som det mest väsentliga leasingavtalet. Utöver detta finns endast mindre, ej väsentliga, leasingavtal avseende exempelvis fordon och kontorsutrustning. I och med tillämpningen av IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip då denna redovisades som en driftskostnad inom driftnettot. Nyttjanderätten i tomträttsavtalen, som per den 30 juni 2019 uppgick till 94 MSEK, har redovisats som en tillgång och som en skuld i balansräkningen.

En analys av koncernen, i egenskap av leasegivare, resulterade i slutsatsen att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

### 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 2018, [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 har, i redovisningen, värderats till 250 MSEK, vilket motsvarar 20,6 procent av de totala tvistiga underskotten om 1 215 MSEK. 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 2019 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

### NOT 3 RÖRELSESEGMENT

Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, d v s 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 7,3 procent (13,7). 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 men också av att 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 7 179 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 4 566 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

### Avstämning effektiv skatt, MSEK

Resultat före skatt		507
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4%	-108
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	1,5%	8
Resultat från andelar i joint ventures	4,1%	21
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,1%	0
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	4,7%	24
Skatt hänförlig till tidigare år	2,0%	10
Övrigt	1,7%	8
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-7,3%</b>	<b>-37</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 1 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 tecknades 1 409 500 stycken, resterande innehas av ett bolag inom koncernen. Under kvartalet uppgick den beräknade utspädningen till 0,0%.

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare	309	396	470	655	1 615
Resultat per aktie före utspädning	1,84	2,36	2,80	3,90	9,63
Resultat per aktie efter utspädning	1,84	2,36	2,80	3,90	9,63
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	167	167	167	167	167
Antal emitterade teckningsoptioner, miljontal	1	-	1	-	-
Beräknad utspädning, %	0,0	-	0,0	-	-

**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
	2019	2018	2018
Derivat med positivt värde	1	2	9
Derivat med negativt värde	-	-	-

**NOT 7 FINANSIERING**

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 12-13 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

**NOT 9 NÄRSTÅENDE**

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 11 i denna delårsrapport. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom fastighetsförvaltningen i Göteborg och på sju mindre orter som ombesörjs av Nyfosa. Förvaltningsarvoden mellan de två delägarna baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår till 2 MSEK per år. Koncernen hade per den 30 juni 2019 inga fordringar på joint ventures.

**NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG**

Efter delårsperiodens slut tecknade Nyfosa avtal om förvärv av en fastighetsportfölj om nio fastigheter i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 695 MSEK. Fastigheterna uthyrningsbara yta uppgår till 38 tusen kvm, varav 68 procent nyttjas som logistik/lager och resterande del som kontor, butik och restaurang, med årliga hyresintäkter om 49 MSEK. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Malmö Lastbilscentral AB och Stryker AB. Genomsnittlig återstående avtalstid för hela portföljen uppgår till 9,2 år och uthyrningsgraden uppgår till 97 procent. På tre av fastigheterna ska byggnation färdigställas till ett värde av cirka 270 MSEK genom säljarens försorg. Affären är avseende dessa fastigheter villkorad av att entreprenaderna färdigställs och att hyresgästerna flyttar in och erlägger hyra. Tillträde till dessa fastigheter ska ske senast 31 augusti 2020, 31 december 2020, respektive 31 mars 2021. Tillträdesdag för resterande fastigheter är den 31 augusti 2019.

Vidare tecknade Nyfosas joint venture Söderport avtal om avyttring av sex fastigheter i Torslanda till det noterade enfastighetsbolaget Torslanda Property Investment AB ("TPI"). Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 2,3 MDSEK vilket motsvarar externt bedömt marknadsvärde. TPI reglerade 965 MSEK av köpeskillingen i form av nyemitterade aktier, till en emissionskurs som motsvarade TPI:s substansvärde. Genom emissionen ökade Söderports ägarandel i TPI från 28,6 procent till 78,4 procent. Söderport har ansökt om och beviljats dispens från budplikt av Aktiemarknadsnämnden. De fastigheter som avyttrades till TPI utgörs huvudsakligen av kontorsfastigheter och omfattar en uthyrningsbar area om 145 tusen kvm. Hyresvärdet uppgår till 170 MSEK. Fastigheterna är belägna i anslutning till TPI:s befintliga fastighet och har samma huvudsakliga hyresgäst.

## MODERBOLAGET

### RESULTATRÄKNING

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
Nettoomsättning	13	2	27	2	22
Personalkostnader	-15	-4	-26	-4	-22
Övriga externa kostnader	-10	-3	-28	-3	-64
Avskrivningar	-	0	-	0	0
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-12</b>	<b>-5</b>	<b>-27</b>	<b>-5</b>	<b>-64</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	200	-	201	-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4	0	-5	0	-1
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>184</b>	<b>-5</b>	<b>169</b>	<b>-5</b>	<b>436</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	68
<b>Resultat före skatt</b>	<b>184</b>	<b>-5</b>	<b>169</b>	<b>-5</b>	<b>504</b>
Skatt	0	1	0	1	-1
<b>Periodens resultat</b>	<b>184</b>	<b>-4</b>	<b>169</b>	<b>-4</b>	<b>503</b>

### BALANSRÄKNING

MSEK	30 jun		31 dec
	2019	2018	2018
<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>502</b>	<b>502</b>	<b>502</b>
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	6 173	-	6 367
Övriga kortfristiga fordringar	19	2	6
Kassa och bank	1 014	8	4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 206</b>	<b>10</b>	<b>6 377</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 708</b>	<b>512</b>	<b>6 879</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	84	79	84
Fritt eget kapital	4 439	-4	4 263
<b>Eget kapital</b>	<b>4 523</b>	<b>75</b>	<b>4 347</b>
Långfristiga räntebärande skulder	750	-	-
Övriga långfristiga skulder	8	1	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>758</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Skulder till koncernföretag	2 410	512	2 460
Övriga kortfristiga skulder	17	3	72
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 427</b>	<b>515</b>	<b>2 532</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 185</b>	<b>516</b>	<b>2 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 708</b>	<b>512</b>	<b>6 879</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.

## 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 och ingår inte i det utdelningsgrundande resultatet.
<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>Nettobelåningsgrad fastigheter*</b>	<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>
<b>Nettouthyrning</b>	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt
<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>	<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>
<b>Skuldsättningsgrad*</b>	<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>
<b>Soliditet*</b>	<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>
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)*</b>	<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>
<b>Uthyrningsbar yta</b>	<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>
<b>Vakanshyra</b>	<p>Bedömd marknadshyra för vakanta ytor</p> <p>Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor</p>
<b>Överskottsgrad*</b>	<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 | Besöksadress: Hästholmsvägen 28  
www.nyfosa.se | Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka