

ÅRSREDOVISNING 2018

# NYFOSA



# VÄLKOMMEN TILL VÄRDEN

NYFOSA ÄR ETT OPPORTUNISTISKT FASTIGHETS BOLAG. DET BETYDER ATT VI SÖKER VÄRDEN SOM ANDRA INTE SER. MED DEN STRATEGIN SKA VI VARA MARKNADENS LÖNSAMMASTE BOLAG, SAMARBETA MED VERKSAMHETER I HELA SVERIGE OCH SKAPA MERVÄRDE FÖR VÅRA AKTIEÄGARE OCH HYRESGÄSTER.

VÅRT SÄTT ATT JOBBA KAN BESKRIVAS VÄLDIGT ENKELT. DET HANDLAR OM ATT SÄTTA SAKER I NYTT LJUS. ATT VRIDA PÅ PERSPEKTIV, UPPTÄCKA MÖJLIGHETER OCH UTVINNA DET BÄSTA UR VARJE INVESTERING. ATT TÄNKA SNABBT, EFFEKTIVT OCH RESULTATORIENTERAT. I PRAKTIKEN INNEBÄR DET ATT VI FÖRVÄRVAR, FÖRVALTAR, FÖRÄDLAR OCH SÄLJER FASTIGHETER SOM VI TROR PÅ, OAVSETT VAR I LANDET DE FINNS.

## INNEHÅLL

2018 i korthet	2	<b>Finansiell information</b>	
VD-ord	4	Flerårsöversikt	52
Affärsmodell och strategi	6	Nyckeltal	52
Marknad	10	Förvaltningsberättelse	53
Transaktioner	12	Resultaträkning koncernen	56
Förvaltning och förädling	15	Balansräkning koncernen	57
Fastighetsbeståndet	19	Förändringar i eget kapital koncernen	58
Hållbarhetsrapport	27	Kassaflödesanalys koncernen	59
Riskhantering	36	Resultaträkning moderbolaget	60
Finansiering	40	Balansräkning moderbolaget	61
Aktien	42	Förändring i eget kapital moderbolaget	62
Bolagsstyrningsrapport	44	Kassaflödesanalys moderbolaget	63
Styrelse och revisor	46	Noter till de finansiella rapporterna	64
Ledning	48	Årsredovisningens undertecknande	83
		Revisionsberättelse	84
		Fastighetsförteckning	88
		Ordlista	94
		Information till aktieägare	95
		Kontaktuppgifter	96

”ETT NYTT FASTIGHETSBOLAG  
FÖR HELA SVERIGE”

## NYFOSA 2018

**NYFOSA ÄR ETT TRANSAKTIONSINTENSIVT, OPPORTUNISTISKT FASTIGHETSBOLAG MED AFFÄREN  
I FOKUS. VI FÖRVÄRVAR, FÖRVALTAR, FÖRÄDLAR OCH SÄLJER FASTIGHETER I HELA SVERIGE.**

Den 23 november 2018 noterades Nyfosa på Nasdaq Stockholm. Noteringen markerade starten för Nyfosa som ett självständigt bolag efter utdelningen till stamaktieägarna i Hemfosa Fastigheter. Syftet med delningen var att med två specialiserade bolag skapa bättre förutsättningar att tillvarata potentialen i hela verksamheten och därigenom öka aktieägarvärdet.

Under 2018 förvärvade Nyfosa fastigheter till ett fastighetsvärde om 3,7 MDSEK. Vårt enskilt största förvärv utgjordes av en fastighetsportfölj med 51 fastigheter till ett fastighetsvärde om 3,6 MDSEK.

**15,6** mdsek

**FASTIGHETSVÄRDE**  
EXKL. ANDELAR I JOINT VENTURES  
31 DECEMBER 2018

**3,7** mdsek

**FÖRVÄRVADE**  
**FASTIGHETER**  
2018

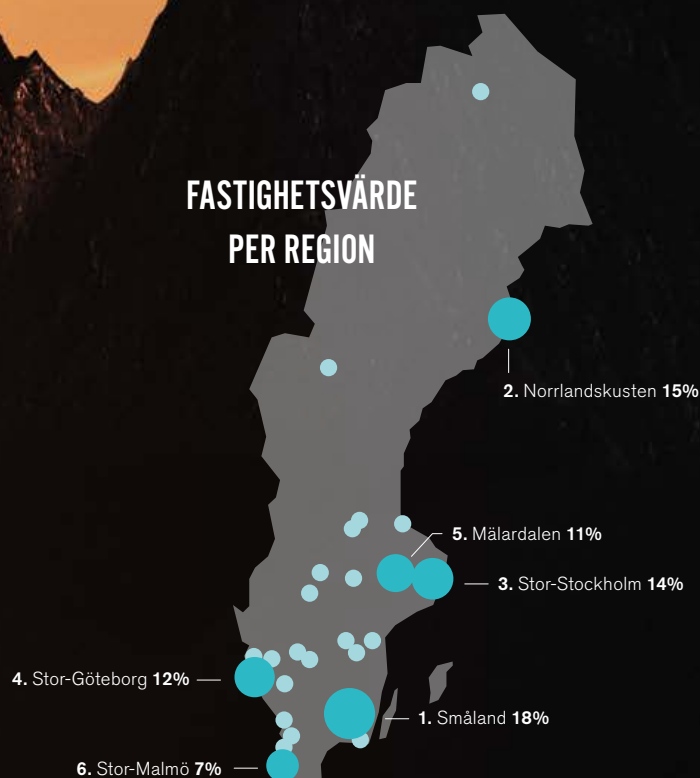
**834** msek

**INTJÄNINGSFÖRMÅGA**  
**FÖRVALTNINGSRESULTAT**  
31 DECEMBER 2018

## NYCKELTAL

	2018	2017
Intäkter, MSEK	1 064	1 031
Driftnetto, MSEK	728	746
Överskottsgrad, %	68,4	72,4
Förvaltningsresultat, MSEK	918	1 013
– per aktie, SEK	5,47	6,04
Resultat efter skatt, MSEK	1 615	1 215
– per aktie före och efter utspädning SEK	9,63	7,24
Kassaflöde från löpande verksamhet, MSEK	1 207	477
– per aktie, SEK	7,20	2,84
Avkastning på eget kapital, %	27,2	37,9
Soliditet, %	48,3	25,5
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV, MSEK	9 385	4 300
– per aktie, SEK	55,36	25,64
Beläningsgrad fastigheter, %	52,9	54,4

## FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



## NYFOSA ÄGER FASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER OCH TRAFIKKNUTPUNKTER I SVERIGE

Nyfosas fastigheter är fördelade över hela Sverige och är i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och transportknutpunkter. Den 31 december 2018 bestod Nyfosas fastighetsbetsbestånd av 177 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 15,6 MDSEK och ett hyresvärde av 1 404 MSEK, med en uthyrningsbar yta om 1 577 tkvm.

### Q3 2018

- I september frånträdde fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala som avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 1 MDSEK.
- I september tillträdde en fastighetsportfölj med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 3,6 MDSEK.
- Vid en extra bolagsstämma i Hemfosa Fastigheter AB i september fattades beslut om att dela ut dotterbolaget Nyfosa till befintliga stamaktieägare.

### Q4 2018

- Den 23 november noterades Nyfosa på Nasdaq Stockholm, Large Cap.
- Nyfosa kompletterade organisationen genom rekryteringar av flera medarbetare till viktiga funktioner.

### EFTER ÅRETS SLUT

- Nyfosas joint venture Söderport avyttrade i januari 2019 en delägd fastighet i Torslanda.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ingen utdelning lämnas till aktieägarna för räkenskapsåret 2018.



*Vårt mål är en årlig tillväxt om 20 procent i fastighetsbestånd och resultat. Detta nådde vi med råge under 2018 och jag är övertygad om att vi kommer fortsätta växa i hög takt.*

**- JENS ENGWALL, VD**

# FASTIGHETER ÄR FANTASTISKT

Nyfosa älskar fastigheter. Och affärer. Efter en intensiv höst 2018 då vi formade och noterade det nya bolaget på Nasdaq Stockholm kan vi 2019 koncentrera oss fullt ut på just detta; att förvärva, sälja och skapa värde.

Vi vill växa snabbt och vi har kunskap, kapital och kraft att göra det.

Nyfosa är ett opportunistiskt fastighetsbolag som vågar gå mot strömmen. För oss innebär det att ta tillvara på affärsmöjligheter i rådande marknad och identifiera värden som andra inte ser. Det kan vara ett kontor i Kiruna eller en företagspark i Lund, ett lager i min hemort Eskilstuna eller partihallar utanför Stockholms city, eller allt det i en och samma portfölj. Det avgörande för oss är att göra värdeskapande affärer, oavsett fastighetskategori eller geografi. Denna flexibla strategi ger oss en handlingsfrihet som andra fastighetsbolag på den svenska marknaden inte har.

## Goda finansieringsmöjligheter

Vi har ett starkt första år bakom oss. Vi ökade vårt fastighetsbestånd med 29 procent till 15,6 MDSEK, främst genom förvärv av en stor portfölj till ett värde om 3,6 MDSEK. Hyresintäkterna steg med 22 procent och vid årets slut hade vi en årlig intjäningsförmåga i befintligt fastighetsbestånd om 834 MSEK. Det ger oss en stabil grund för vår fortsatta tillväxt. Vi har därtill en stark ställning på finansieringsmarknaden med goda relationer med alla större banker. Ett bevis på detta är de stora beviljade kreditramar vi har tillgång till och som ger oss handlingsutrymme. Med de goda finansieringsmöjligheterna och en belåningsgrad på 52,9 procent har vi både rejäl förvärvskapacitet och förmåga att genomföra snabba transaktioner när rätt affärer dyker upp. För att accelerera tillväxten ytterligare kan vi framgent också överväga att gå in på obligationsmarknaden.

Vi ser goda marknadsförutsättningar för en fortsatt positiv utveckling för Nyfosa. Med det kvarvarande låga ränteläget har vi idag en negativ realränta; vi lånar i praktiken billigare än inflationen. Aktiviteten på fastighetsmarknaden är fortsatt hög, samtidigt ser vi obalanser i vissa fastighetssektorer som kan skapa affärsmöjligheter för Nyfosa.

## Stärkt team

Men vi behöver inte bara rätt plånbok och rätt marknadsförutsättningar för att göra bra affärer, vi behöver också rätt människor. Sedan noteringen i november har vi stärkt vårt

erfarna team med ytterligare kompetens till viktiga funktioner. Vi har även öppnat ett förvaltningskontor i Malmö.

En viktig komponent i att skapa värden är att kontinuerligt utvärdera hur vår befintliga portfölj kan förädlas. Genom att aktivt och kreativt utveckla de fastigheter vi har skapar vi värde för både hyresgäster och aktieägare. För att bli ännu vassare i det arbetet har vi förstärkt teamet inom projektutveckling och kan nu på ett bättre sätt identifiera utvecklingsmöjligheter i hela fastighetsbeståndet, planer som vi själva eller en framtida köpare av fastigheten kan realisera.

## Rustade för expansion

På Nyfosa är vi aktiva med att analysera potentiella affärer i hela Sverige och inom i princip alla fastighetskategorier. Vi har en kapacitet att titta på väldigt många fastigheter och portföljer parallellt. Det är en förutsättning för att kunna vaska fram pärlorna. Vi är både otåliga och tålmodiga; vi reser ständigt runt och spanar på stort och smått, högt och lågt. Samtidigt vet vi att många transaktioner tar tid och bygger på långsiktiga relationer. Här är vår breda geografiska närvaro och samlade erfarenhet värdefull för att generera nya affärer.

Nyfosa ska växa snabbt och vi spanner bågen högt. Vårt mål är en årlig tillväxt om 20 procent i fastighetsbestånd och resultat. Detta nådde vi med råge under 2018 och jag är övertygad om att vi kommer fortsätta växa i hög takt. Vi tar nu sats mot ett transaktionsintensivt 2019 och utvärderar för närvarande ett stort antal intressanta affärer inom olika fastighetskategorier, geografier och storlekar. Delvis sådant som andra aktörer, från tid till annan, rynkar på näsan åt, såsom handelsfastigheter idag. För oss som älskar fastigheter och affärer är det väldigt spännande på alla sätt. Med närmare 20 000 aktieägare ombord är vi många som tycker Nyfosa har en intressant resa framför sig.

Jens Engwall  
VD

*”Det avgörande för oss är att göra värdeskapande affärer, oavsett fastighetskategori eller geografi.”*

# TRANSAKTIONSINTENSIVA OCH OPPORTUNISTISKA

Nyfosa är ett transaktionsintensivt och opportunistiskt fastighetsbolag. Det betyder att vi söker värden som andra inte ser. I vår strategi ingår att vara verksamma i hela landet, utan några begränsningar till enskilda regioner, segment eller koncept. Med den inriktningen sticker vi ut på den svenska fastighetsmarknaden.

## 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.

## VISION

Nyfosas vision är att hitta och genomföra de mest lönsamma affärerna på en föränderlig fastighetsmarknad. Fokus ligger på att identifiera och utveckla värden, samt utvinna det bästa ur varje investering, i syfte att maximera aktieägarvärde. Vi ska också skapa mervärden genom att vara bäst i fastighetsbranschen på komplexa transaktioner.

### Ett snabbt och erfaret fastighetsbolag

Nyfosa anser sig vara Sveriges enda börsnoterade fastighetsbolag med en opportunistisk affärsmodell, utan några begränsningar till enskilda regioner, segment eller koncept. Genom att identifiera och genomföra förvärv som ofta ligger vid sidan av andra aktörers fokus eller som andra aktörer inte har möjlighet att genomföra kan vi hitta värden som andra inte ser. Det finns flera faktorer som gör detta möjligt för Nyfosa.

### Affärsmodell med fullt fokus på transaktioner

Nyfosas affärsmodell bygger på att vara aktiv på transaktionsmarknaden, kombinerat med en flexibel investeringsstrategi som anpassas till förändringar på fastighetsmarknaden. Genom att uppfattas som ett särskilt aktivt fastighetsbolag på transaktionsmarknaden, avseende både förvärv och avyttringar, blir Nyfosa en naturlig och attraktiv affärspartner för andra fastighetsägare, transaktionsrådgivare och banker, vilket ger upphov till fler affärsmöjligheter.

### En bred strategi som ger handlingsfrihet

Genom att vara öppna för affärer, oavsett fastighetskategori, region eller transaktionsstorlek, kan vi ta vara på affärsmöjligheter där de uppstår och utvärdera och genomföra

en mängd olika transaktioner. Flexibiliteten ger Nyfosa förutsättningar att förvärva fastigheter som ofta ligger utanför andra fastighetsbolags investeringsstrategier, affärer som därmed är utsatta för mindre konkurrens. En av Nyfosas främsta styrkor är att kunna identifiera affärsmöjligheter eller potential som andra aktörer uppfattar som alltför komplexa eller osäkra, men som för oss innebär en möjlighet att fullt ut dra nytta av medarbetarnas kunskap och erfarenhet.

*Vårt jobb är att utforska, upptäcka och förbättra värden på Sveriges fastigheter.*

### En erfaren ledning och en organisation nära marknaden

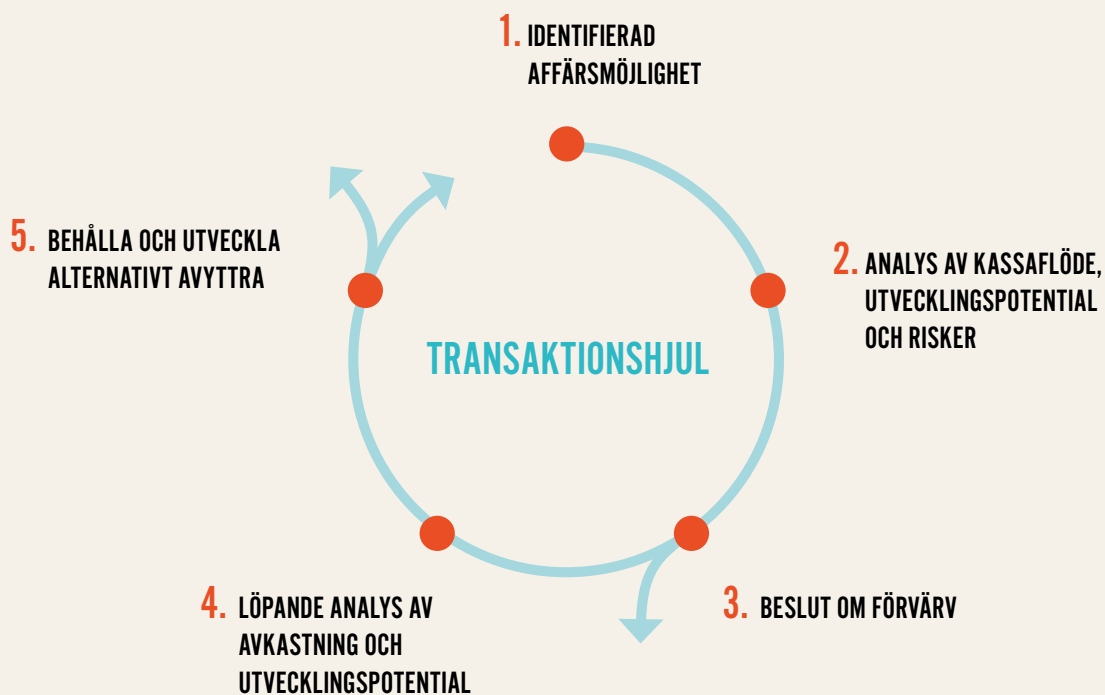
Nyfosa har en ledning med gedigen erfarenhet av transaktioner av skiftande karaktär och komplexitet samt hög kompetens att identifiera värden, bedöma potential och värdera risker. Nyfosa har också en marknadsnära organisation med korta beslutsvägar och väl inarbetade processer. Flertalet av Nyfosas medarbetare kommer från Hemfosa och har lång erfarenhet av värdeskapande förvaltning och utveckling, samt ett beprövat arbetssätt baserat på den transaktionsintensiva verksamhet som bedrivits. Korta beslutsvägar och medarbetarnas erfarenhet av att värdera risker och bedöma potential gör att vi kan agera snabbt för att tillvarata attraktiva affärsmöjligheter när och där de uppstår.



# NYFOSA

*”Vi kan agera snabbt för att tillvarata affärsmöjligheter när och där de uppstår.”*

– JENNY LINDHOLM, TRANSAKTIONSCHEF



## STRATEGI

Nyfosas långsiktiga strategi baseras på fem hörnpelare.

### 1. Vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden och utvärdera nya affärsmöjligheter på ett kreativt sätt

Nyfosas arbetsmetod bygger på en aktiv och nära kontakt med transaktionsmarknaden. Medarbetarna har en kontinuerlig dialog med en mängd olika aktörer på marknaden runt om i Sverige. Den starka lokala närvaron och goda lokalkännedomen i förvaltningsorganisationen är en nyckel i Nyfosas tillväxtstrategi och skapar förutsättningar för att bedöma marknadsutvecklingen, tidigt identifiera affärsmöjligheter samt fatta välgrundade beslut om förvärv och avyttringar. Detta tillsammans med organisationens korta och snabba beslutsvägar och inarbetade processer, innebär att en stor mängd olika affärsmöjligheter kan bedömas och utvärderas parallellt och att transaktioner kan genomföras och avslutas snabbt.

### 2. Fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige

Med ett fastighetsbestånd som har sin tyngdpunkt i kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige kan Nyfosa dra nytta av gynnsamma trender såsom en ökande befolkning och affärsverksamhet i dessa kommuner, oavsett var i Sverige de är belägna. Nyfosas flexibla förhållningssätt innebär att de fastigheter vi förvärvar inte behöver vara av samma kategori, storlek eller i samma regioner som de befintliga fastigheterna. Istället är vårt fokus på att identifiera utvecklingspotential. Nyfosa ska förvärva fastigheter eller portföljer som genererar en stabil och hög avkastning och där Nyfosa kan tillföra värde genom aktiv förvaltning eller följdaffärer.

### 3. Utveckla och förädla fastighetsinnehavet

Genom att förvalta, utveckla och förädla Nyfosas fastighetsinnehav kan vi öka fastigheternas värde och intjäningsförmåga och göra dem mer attraktiva för både befintliga och potentiella nya hyresgäster. Den aktiva förvaltningen bedrivs på ett professionellt, lönsamt och hållbart sätt i tätt samarbete mellan Nyfosas lokala organisation och de centrala funktionerna, och i nära dialog med hyresgäster, samhället och övriga aktörer.

### 4. Vara en pålitlig och lyhörd partner med ett långsiktigt agerande och ett stort etablerat nätverk

Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare och en pålitlig, lyhörd partner bidrar vi till att bygga relationer och skapa värde på de marknader vi är verksamma. En viktig del i den rollen är att tänka kreativt i utvecklandet av nya lösningar för hyresgästerna, men även att ha en förhållandevis liten och lokalt förankrad förvaltarorganisation med ett stort etablerat kontaktnät för att kunna erbjuda hyresgästerna snabba svar, personligt bemötande och optimala förutsättningar för deras verksamhet.

### 5. Attrahera de bästa medarbetarna

Genom att rekrytera och utveckla motiverade, kreativa och erfarna medarbetare med gedigen kompetens, affärssinne och etablerade kontaktnät skapar Nyfosa en effektiv, välanpassad och marknadsnära organisation. Utformningen av organisationen är en viktig del av Nyfosas strategi för att realisera sin affärsidé och tillvarata nya affärsmöjligheter. Därmed är det prioriterat att vi kan attrahera medarbetare som kan bidra med rätt kunskap och erfarenhet. Nyfosa arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda.

## MÅL OCH FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

Vårt övergripande mål är att generera en långsiktig hög och stabil avkastning, med fokus på tillväxt. Genom vårt sätt att arbeta ska vi vara Sveriges lönsammaste fastighetsbolag.

### FINANSIELLA MÅL

Utfall 2018

- 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).

**+29%**

Fastighetsvärde

**+33%**

Resultat efter skatt

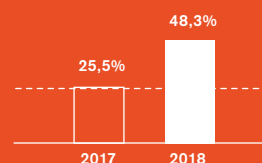
- Minst 15 procent avkastning på eget kapital över tid, före betald skatt.

**27%**

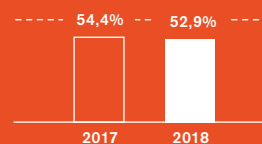
Avkastning på eget kapital

### FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

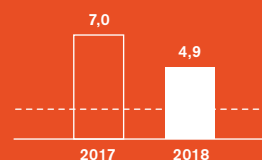
- Soliditet  
Långsiktigt minst 25 procent



- Belåningsgrad  
Ej över 65 procent

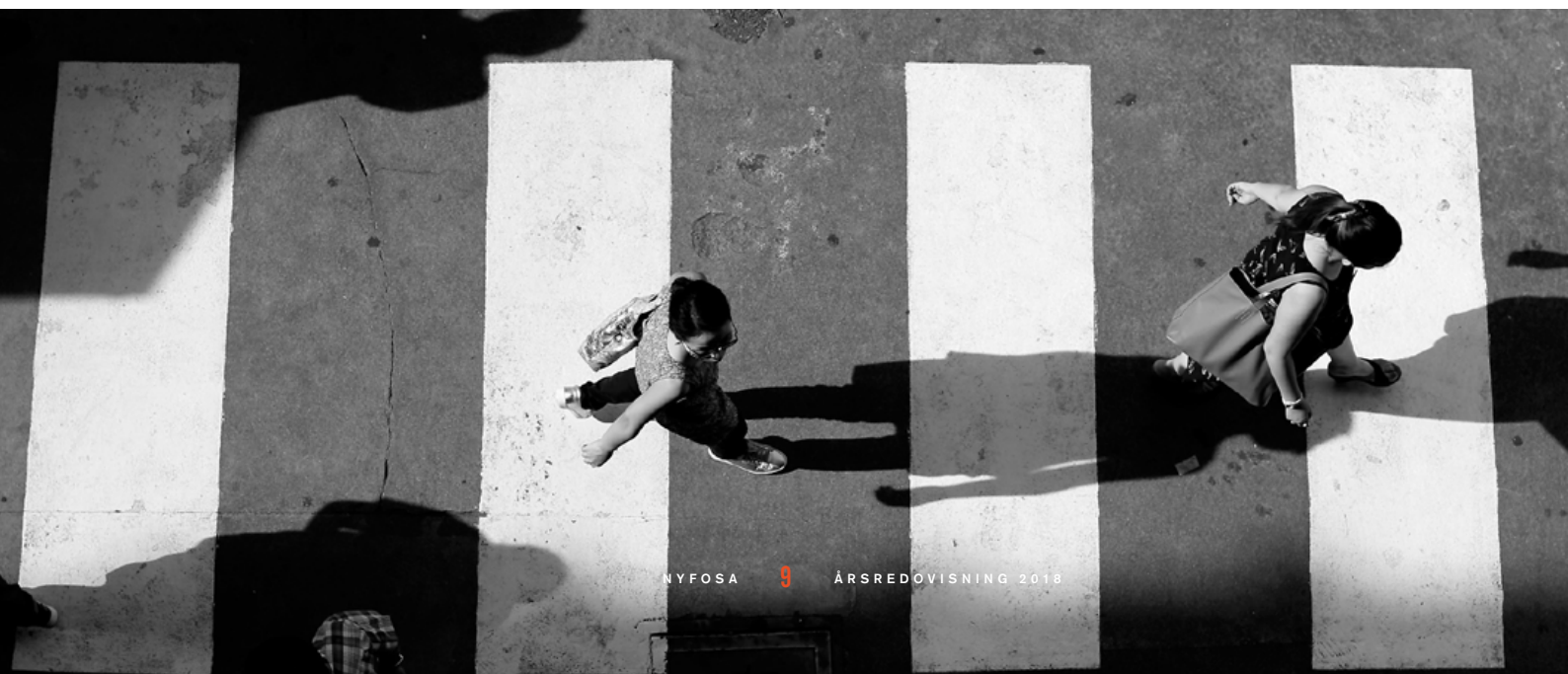


- Räntetäckningsgrad  
Långsiktigt minst 2 ggr



## UTDELNINGSPOLICY

I huvudsak återinvesteras vinsterna för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde på 25 MDSEK. Därefter avses en betydande andel av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.



# MARKNADSUTVECKLING OCH -TRENDER

Nyfosas fastighetsbestånd består främst av kommersiella kontor i tillväxtkommuner samt logistik och lagerfastigheter vid transportknutpunkter runt om i Sverige. Med en investeringsstrategi som medför flexibilitet kan Nyfosas fastighetsbestånd förändras över tid och med fastighetsmarknadens utveckling.

## Fastighetstransaktioner i Sverige

Den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden var under 2018 i linje med 2017 med affärer till ett värde om cirka 153 MDSEK (för transaktioner över 40 MSEK) och en något ökad snittstorlek per transaktion. Internationella investerare ökade under året sin aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden och stod för 27 procent av den totala transaktionsvolymen. Geografiskt stod Stockholm för den största andelen med 41 procent medan Malmö utgjorde cirka 12 procent och Göteborg 11 procent. I övriga större städer investerades 19 procent av den totala transaktionsvolymen under 2018 och resten av landet stod för cirka 17 procent.

Transaktioner inom kategorin kontor utgjorde under året 22 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är en markant ökning från den rekordlåga nivån om 17 procent 2017. Lager-, logistik- och industrifastigheter fortsatte att utgöra en betydande andel av affärerna på den svenska fastighetsmarknaden med 14 procent av den totala transaktionsvolymen. Handelsfastigheter minskade mest under året vilket kan tolkas som ett resultat från investerarnas upplevelse av ökad risk som en följd av ökad konkurrens från e-handel. Bostäder fortsätter att vara ett attraktivt segment och stod under året för 34 procent av volymen och därmed den mest omsatta fastighetskategorin i Sverige.

## Kontor

### Utveckling och trender

Kontorsfastigheter utvecklades starkt under 2018 och präglades av sjunkande vakansgrader, hög investeringsvilja och låga direktavkastningskrav i de flesta delområden i Sverige. Tjänsteföretag är de främsta kontorshyresgästerna med en normal kontraktslängd om cirka tre år. Vid nyproduktion samt större ombyggnationer är kontraktstiden vanligtvis längre, ofta i spannet fem till tio år.

Hyresnivån för kontorsfastigheter avgörs primärt av fastighetens läge, kontorslokalens skick och standard, den

allmänna marknadssituationen och ortens näringslivsstruktur. En högre andel tjänsteföretag skapar en större marknad för kontorslokaler, vilket i sin tur driver upp hyresnivån. Marknads- hyran i större och mindre regionstäder bedöms ha ökat med cirka 6 procent under året där de bästa hyresnivåerna uppgår till upp mot 2 300 kronor per kvadratmeter.

Vakansgraden för kontor sjönk under året ytterligare i Sverige, och de flesta geografiska områden såg sjunkande eller oförändrat låga nivåer. Den låga vakansgraden kombinerat med en stor efterfrågan på kontorslokaler har gjort att priset på kontorsfastigheter stigit under året. Under 2019 antas hyrorna ligga kvar på samma höga nivåer och möjligtvis öka ytterligare under kommande år, medan trenden av sjunkande avkastningskraven förväntas vända och under de närmsta åren öka något.

### Transaktioner

Den svenska fastighetsmarknaden för kontor tillhör Europas starkaste och internationella köpare stod för cirka 28 procent av de renodlade kontorstransaktionerna 2018. Stockholmsområdet stod för störst andel renodlade kontorsaffärer 2018 med 71 procent av volymen. Årets största kontorstransaktion utanför Sveriges tre största städer var Nyfosas försäljning av fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala.

Avkastningskraven för kontorsfastigheter beror främst av fastighetens läge följt av fastighetens skick. Tillväxtstäder har upplevt ett något avtagande direktavkastningskrav under de senaste åren och nivån varierar kraftigt utifrån fastighetens läge och skick. Generellt återfinns avkastningskraven i regionstäder till mellan 5-7,5 procent medan den i tillväxtstäder är något högre.

## Logistik och lager

### Utveckling och trender

Logistikmarknaden fortsätter att stärkas i och med kreditstarka hyresgäster, långa avtalstider och en fortsatt hög efterfrågan. Det finns en stor variation i marknaden för

lager-, logistik- och industrifastigheter baserat på ett antal parametrar som ägande, storlek, modernitet och effektivitet. Generellt tecknas längre hyresavtal, ofta i ett intervall om 5–10 år. Hyresnivån avgörs av ett antal faktorer, främst av fastighetens läge så som närhet till logistikkluster, transportknutpunkter samt närhet till större väg. Hyresnivåerna för fastighetssegmentet har varit stabila under de senaste åren där inga större hyresförändringar har uppmärksammats.

Efterfrågan på logistikfastigheter i framförallt storstadsregionerna är hög, medan det finns en större variation i efterfrågan i tillväxtorter och regionstäder. Direktavkastningskravet på logistikfastigheter varierar mycket beroende på fastigheternas skick och hyresgästens avtalstid. I de flesta mindre regionstäder har avkastningskravet sjunkit under året och bedöms generellt uppgå till 6–7 procent i attraktivaste lägen medan för nyproducerade logistikfastigheter med långa avtal återfinns avkastningskravet på avsevärt lägre nivåer.

Precis som för övriga fastighetsmarknaden ändras trenderna kontinuerligt för logistikmarknaden. Faktorer som påverkar logistik- och lagersegmentet är den starkt växande e-handeln samt en svagare utveckling för den fysiska handeln. Det ställs allt högre krav för mer komplexa anläggningar, såsom automatiserade sorterings- och plockningssystem. Även digitalisering, automation och AI är trender som kan effektivisera lagerhanteringen och därmed påverka efterfrågan av logistiktytor. Den tydliga trenden är att den totala golvytan blir större i samband med tillväxten i e-detaljhandeln.

#### Transaktioner

2018 var ett historiskt rekordår för logistikfastigheter i Sverige med byggnation av ett flertal större logistikfastigheter. Lager-, logistik- och industrisegmentet fortsätter att vara ett attraktivt investeringsalternativ på den svenska transaktionsmarknaden med en andel om 14 procent av den totala transaktionsvolymen under året. En tydlig trend är att efterfrågan på lager ökar vilket delvis förklaras av den ökade e-handeln. Av de renodlade lager, logistik-, och industritransaktionerna under året dominerade förvärv utanför storstäderna. Årets största fastighetstransaktion avseende lager- och logistikfastigheter skedde genom Nyfosas förvärv av en fastighetsportfölj med 51 kontor, lager- och logistikfastigheter i tillväxtkommuner och vid transportknutpunkter.

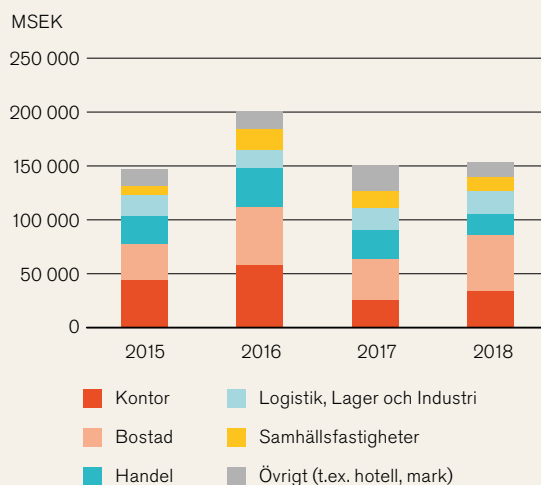
#### Konkurrenter

Med en portfölj till en majoritet bestående av kontor samt logistik- och lagerfastigheter på ett flertal orter i Sverige möter Nyfosa olika konkurrenter inom respektive fastighetskategori och region. Andra aktörer på marknaden inkluderar internationella fastighetsfonder, börsnoterade fastighetsbolag och privatägda fastighetsbolag. Nyfosa bedömer att de huvudsakliga aktörerna på marknaden är Catena, Castellum, Corem, Fastpartner, Klöver, Kungsleden, Sagax och Stendörren.

Marknadsuppgifter från Newsec

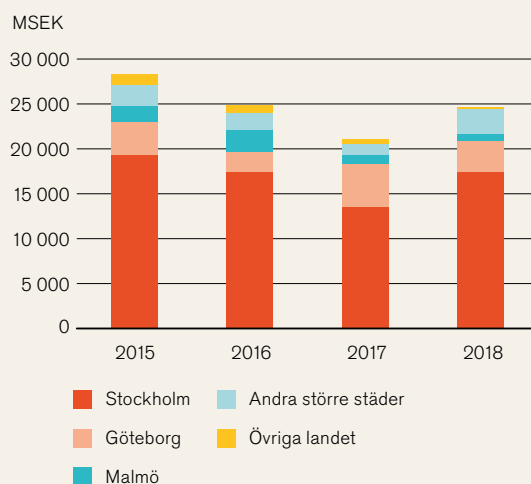
#### FASTIGHETSTRANSAKTIONER SVERIGE

Per kategori (Transaktioner över 40 MSEK)



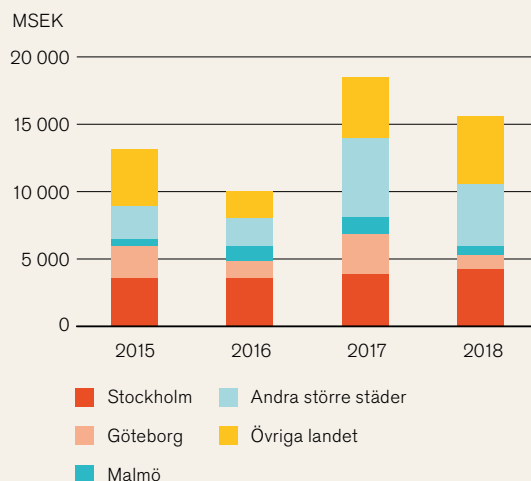
#### FASTIGHETSTRANSAKTIONER – KONTOR

Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



#### FASTIGHETSTRANSAKTIONER – LAGER, LOGISTIK- OCH INDUSTRI

Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



# MED SIKTE PÅ DE BÄSTA AFFÄRERNA

Tack vare en flexibel investeringsstrategi, en marknadsnära organisation, transaktionsvana medarbetare och lång erfarenhet av riskbedömning kan Nyfosa göra investeringar som ligger utanför andra aktörers blickfång. Vi letar kontinuerligt efter affärsmöjligheter som passar in i Nyfosas portfölj med högavkastande fastigheter, såväl enskilda fastigheter som fastighetsportföljer, och aktiviteten är hög.

För att fortsätta växa och skapa värde är förvärv och försäljning grundläggande i Nyfosas affärsmodell. Nyfosa har en erfaren ledning med stor drivkraft, en marknadsnära organisation och resurser som gör det möjligt för oss att agera snabbt och att ta tillvara på de affärsmöjligheter som uppstår. Det gör att Nyfosa sticker ut på den svenska fastighetsmarknaden.

*Vi tänker nytt och brett, och vågar gå motströms.*

## Etablerad arbetsmodell

Nyfosas befintliga fastighetsbestånd utvärderas och omstruktureras löpande för att optimera fastighetsportföljen och utveckla beståndets sammansättning. Därmed skapas bästa möjliga risk- och avkastningsnivå. Fokus ligger på att identifiera affärsmöjligheter som leder till en portfölj av högavkastande fastigheter med utvecklingspotential. I transaktionsverksamheten följer vi en etablerad arbetsmodell för att dels genomföra fastighetstransaktioner på ett affärsmässigt och effektivt sätt, dels säkerställa att Nyfosa finns där när affärerna uppstår.

## Affärsplan och tillväxtmål som utgångspunkt

Nyfosas affärsplan och tillväxtmål är utgångspunkten för vår investeringsstrategi, marknadsbevakning och marknadsanalyser. Baserat på analyserna utvärderas därefter de olika affärsmöjligheter som identifieras genom Nyfosas starka lokala förankring, breda kontaktnät och starka position på förvärvsmarknaden. Vi är väl rustade för att utvärdera ett flertal alternativ parallellt vilket möjliggör att ett större urval kan bearbetas och ökar chanserna för positiva avslut.

## Erfaren och marknadsnära transaktionsorganisation

Organisationen besitter både kompetensen, kreativiteten och resurserna för att kunna identifiera och realisera de affärs-

möjligheter som uppstår. Transaktionsverksamheten bygger till stor del på en modell där Nyfosas transaktionsavdelning och breda förvaltningsorganisation runt om i landet arbetar nära varandra för att skapa bästa möjliga förutsättningar för att identifiera intressanta affärsmöjligheter. Nyfosas närvaro i ett stort antal orter runt om i landet innebär viktiga kontaktytor mot såväl köpare och säljare som hyresgäster.

Nyfosa har en förhållandevis liten samt effektiv och marknadsnära organisation med närvaro runt om i landet. Tillsammans med erkänt duktiga externa leverantörer i olika delar av transaktionsprocessen, såsom rådgivare inom miljö, teknisk förvaltning, juridik, ekonomi och skatt, skapar vi en flexibel och funktionell organisation. Konsulterna, som väljs med omsorg och med kompetens anpassad efter aktuella behov, knyts nära organisationen för att tillförsäkra processerna en stabilitet och hög grad av transaktionsvana. Organisationsstrukturen bidrar till att riskbedömningar och transaktionsbeslut kan genomföras och fattas på relativt kort tid, vilket är en förutsättning för att vi ska kunna genomföra förvärv och avyttringar på ett effektivt och affärsmässigt sätt.

## Förvärv som tillför värde

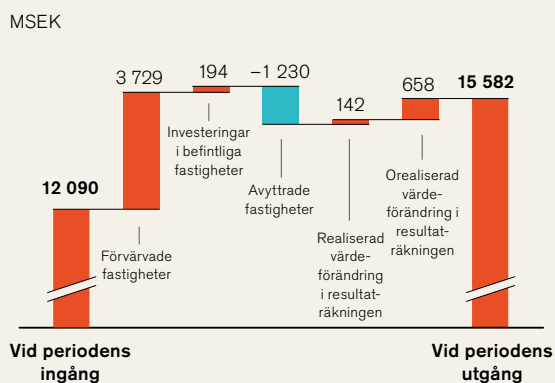
Inför ett potentiellt förvärv analyserar vi alltid det tilltänkta objektet utifrån sina unika förutsättningar. Stor vikt läggs vid att bedöma dess utvecklingspotential och identifiera, värdera och hantera eventuella risker kopplade till fastigheten eller fastighetsportföljen. En viktig faktor som särskilt utvärderas är möjligheten att tillföra värde och arbeta med värdeskapande åtgärder inom förvaltningen.

”Vi är inte låsta i några strategier. Vi kan ta portföljer där vi ser möjligheter.”

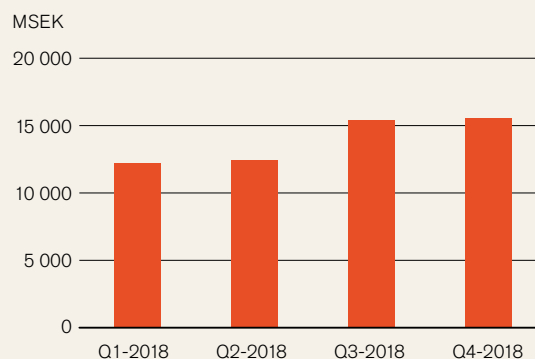
– ANN-SOFIE LINDROTH, EKONOMICHEF

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

FASTIGHETSPORTFÖLJEN



FASTIGHETSVÄRDE PER KVARTAL



### FÖRVÄRVADE FASTIGHETER 2018

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm
SveaRealportföljen	51 fastigheter	Kontor, lager/logistik	460
Södertälje	Tellus 4 <sup>1</sup>	Butik	13
Helsingborg	Kniven 9, Revolvern 1	Lager/logistik	11
Falköping	Eldaren 1	Lager	5
<b>Total</b>			<b>489</b>

<sup>1</sup> Tidigare delägd genom innehav i joint venture.

### AVYTTRADE FASTIGHETER 2018

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm
Uppsala	Kungsängen 15	Kontor	25
Möndal	Gasmätaren 2	Lager	14
Möndal	Anisen 2	Industri	6
Trollhättan	Hjulet 6	Butik	2
Oskarshamn	Del av Blåbäret 4	Mark	–
Växjö	Postiljonen 2	Mark	–
<b>Total</b>			<b>47</b>

## VIKTIGT TILLVÄXTSTEG MED PORTFÖLJFÖRVÄRV OM 3,6 MDSEK

I september 2018 tillträdde Nyfosa en fastighetsportfölj till ett totalt värde om 3,6 MDSEK. Fastigheterna utgörs främst av kontor i tillväxtkommuner och lager- och logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige. Affären utgjorde ett viktigt tillväxtsteg för Nyfosa under året.



Fastighetsportföljen utgörs av 51 fastigheter belägna i 17 städer i främst mellersta och södra Sverige, bland annat Stockholm, Malmö, Västerås, Borås och Lund. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Speed Logistics, DHL Nordic, Haldex Brake Products och PostNord Sverige.

På flera orter äger Nyfosa fastigheter sedan tidigare och kan därmed dra nytta av befintlig förvaltning på orten.

”Det här är en portfölj som både bidrar med god intjäning och som kompletterar Nyfosas portfölj av kommersiella fastigheter mycket väl, både geografiskt och i fastighetskategorierna kontor och lager/logistik,” säger Stina Lindh Hök, Operativ chef för Nyfosa.

Antal fastigheter: **51**

Totalt värde, ca: **3,6 MDSEK**

Uthyrbar yta: **460 000 kvm**

Hyresintäkter före hyresrabatter: **318 MSEK**

Genomsnittlig återstående kontraktstid: **3,4 år**



# FÖRVALTNING SOM SKAPAR VÄRDE

Vi arbetar aktivt med att addera värde till våra fastigheter. Det innebär bland annat att hitta kreativa lösningar och hållbara investeringar när hyresgäster får ändrade behov. Utgångspunkter för Nyfosas fastighetsförvaltning är att skapa och bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster genom att säkerställa att de trivs och känner sig trygga att driva sina verksamheter i Nyfosas lokaler.

## Förvaltning nära hyresgästerna

Nyfosas förvaltning är fokuserad på att utveckla befintligt fastighetsbestånd genom en aktiv förvaltning. Det sker dels genom att arbeta med befintliga hyresgäster, dels genom att hyra ut vakanta lokaler och med omförhandlingar av befintliga avtal. Att arbeta aktivt med fastigheterna innefattar även att möta hyresgästens förändrade behov med kreativa lösningar och hållbara investeringar. Exempelvis kan en hyresgäst erbjudas flytt till annan fastighet inom beståndet, om- eller tillbyggnad i befintlig fastighet, eller att nyttja mark i anslutning till fastighet.

## Möta hyresgästernas behov

Nyfosa skapar långsiktiga relationer med sina hyresgäster genom att säkerställa att hyresgästerna trivs och känner sig trygga att driva sina verksamheter i Nyfosas lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning. För Nyfosa innebär

det att vara tillgänglig, utföra service på avtalad tid och säkerställa kvalitet på underhåll och skötsel. Förvaltarna ska vara lätta att nå och hyresgästerna ska få snabba och tydliga besked.

Nyfosa bedriver sin förvaltningsverksamhet genom både egen personal och inköp av externa tjänster. Den egna personalen arbetar i huvudsak inom kärnområdena hyresgästrelationer, projektledning, teknisk förvaltning och uthyrning. Externa resurser anlitas främst för till exempel drift, underhåll och skötsel.

*Vi äger fastigheter  
för att göra dem  
bättre.*

## Värdeskapande utveckling

En tät kontakt mellan förvaltningsorganisationen och den lokala marknaden är viktig för att identifiera utvecklingsmöjligheter i fastighetsbeståndet. Nyfosa har en god kännedom om och ett stort kontaktnät på de många orter där vi har närvaro. Det ökar möjligheterna att hitta nya hyresgäster



och användningsområden till vakanta ytor, eller en köpare till fastigheten. När Nyfosa förvärvar fastigheter på nya orter säkertställer vi att vi har en god överblick över marknaden och de möjligheter den erbjuder. Utgångspunkten är att ha ett kreativt förhållningssätt där vi ser hur vi långsiktigt kan bidra både till att addera värde för hyresgästen och öka värdet på fastighetsbeståndet.

Nyfosas fastighetsbestånd är överlag av god kvalitet men det finns även fastigheter som har förädlingspotential och upprustningsbehov. Nyfosa genomför löpande analyser av hur fastigheten kan utvecklas genom exempelvis om- och

tillbyggnationer, förändrad användning eller ny detaljplan. Projektplanerna kan sedan realiserar av Nyfosa eller finnas med som en värdeskapande möjlighet för nästa ägare vid en försäljning.

Det ingår inte i Nyfosas affärsmodell att genomföra mer omfattande och långvariga utvecklingsprojekt med stor kapitalbindning.

Under 2018 gjorde Nyfosa investeringar om 194 MSEK i den befintliga fastighetsportföljen, där det största projektet är en återuppbyggnad av fastigheten Tyr 8 i Umeå som brandskadades under 2017.

## VÄSENTLIGA INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER

Januari–december 2018

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Umeå	Tyr 8	Kontor	Vattenfall	5	88	129	Q2, 2019
Södertälje	Tellus 4	Övrigt	Åhléns	4	26	45	Q2, 2019

## ADDERA VÄRDE

Nyfosa arbetar på flera olika sätt med att addera värde för hyresgäster liksom för att öka värdet på fastighetsbeståndet.



## NYFOSAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

31 december 2018

	Hyresintäkt, MSEK	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Telia Sverige AB	41	3	32	3,5
Saab AB	34	3	6	9,7
Förlagssystem JAL AB	25	2	1	7,0
If Skadeförsäkring AB	21	2	5	8,1
SKF Sverige AB	21	2	1	1,9
V-TAB Aröd AB	21	2	1	21,8
DSV Solutions AB	20	2	1	8,8
Örnsköldsviks Kommun	20	2	69	4,2
Västra Götalands Läns Landsting	19	1	8	1,8
Volvo Car Corporation	18	1	8	1,1
Övrigt	1 043	81	2 480	3,4
<b>Total</b>	<b>1 285</b>	<b>100</b>	<b>2 612</b>	<b>4,1</b>

### Hyresgäster och kontraktstruktur

Med ett stort antal hyresgäster fördelade på 2 612 hyreskontrakt och utan att vara beroende av någon enskild stor hyresgäst begränsas risken i Nyfosas portfölj. De tio största hyresgästernas andel av Nyfosas hyresintäkter uppgick den 31 december 2018 till cirka 19 procent, fördelat på 132 kontrakt. Genomsnittlig återstående kontraktstid för portföljen uppgick till 4,1 år.

### Hyresintäkter och fastighetskostnader

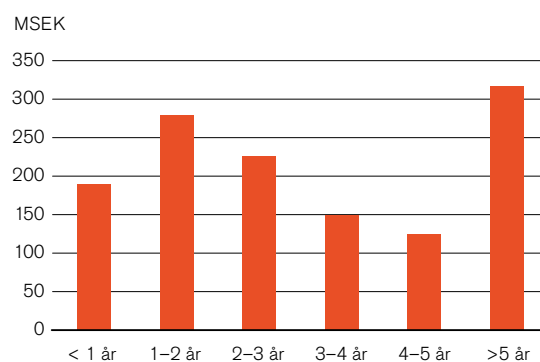
I Nyfosas hyresintäkter ingår vanligen hyrestillägg, exempelvis för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna.

Nyfosas största fastighetskostnader utgörs av kostnader för driften, vilket avser värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Övriga driftskostnader är exempelvis försäkringar, bevakning och avfallshantering. Inom Nyfosa arbetar vi kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet i syfte att både minska kostnader och begränsa den påverkan som Nyfosas och hyresgästernas verksamhet har på miljön. En annan kategori av fastighetskostnader som belastar Nyfosas verksamhet är underhållskostnader. I syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs både planerat och löpande underhåll. Vidare består fastighetskostnader av den av staten ålagda fastighetsskatten som för närvarande uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter.

Nyfosas kostnader för fastighetsadministration består främst av kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring.

### HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

31 december 2018



*”Genom att vara effektiva i vår affär kan vi generera högt kassaflöde, nå bra intjäning och skapa möjligheter för våra hyresgäster”*

– STINA LINDH HÖK, OPERATIV CHEF

# STYRKA MED BRED GEOGRAFISK NÄRVARO

Nyfosa förvärvar, förvaltar, förädlar och säljer fastigheter i hela Sverige. Idag består fastighetsportföljen främst av kommersiella fastigheter, kontor och lager/logistik. Merparten av fastigheterna är belägna i tillväxtkommuner och vid viktiga transportknutpunkter. Därtill äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolaget Söderport som i huvudsak äger kontor och industrifastigheter i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Nyfosas fastigheter har en bred geografisk spridning och är i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid viktiga transportknutpunkter i Sverige. Närvaron i stora delar av landet ger Nyfosa en bred kontaktyta mot potentiella hyresgäster och fastighetsaktörer, och därmed en viktig plattform för att identifiera och genomföra fastighetstransaktioner. Vidare skapar den geografiska bredden i portföljen en god riskspridning samtidigt som vi med fastigheter främst i lägen utanför storstädernas cityområden, har generellt stabila nivåer på såväl hyror som fastighetsvärderingar.

#### Nyfosas fastighetsportfölj

Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet av 177 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 15,6 MDSEK

*Vi startar med en stark portfölj av kommersiella fastigheter.*

och ett hyresvärde om 1 404 MSEK med en uthyrningsbar yta om 1 577 tkvm. Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa även 50 procent av fastighetsbolaget Söderport.

Söderports fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram nedan utan presenteras separat på sidorna 24–25.

#### Intjäningsförmåga

Med ambitionen att växa snabbt är intjäningsförmågan ett viktigt mått för att beskriva Nyfosas beräknade intjäning. Intjäningsförmågan anges för en viss tidpunkt och med vissa antaganden. Detta ska inte förväxlas med en prognos utan utgör en grund för att få en bild av bolagets framtida intjäning baserat på befintligt fastighetsbestånd. Nyfosas beräknade intjäningsförmåga ökade under 2018 från 680 MSEK till 834 MSEK.

## TOTALA FASTIGHETSPORTFÖLJEN

177<sup>st</sup>

ANTAL FASTIGHETER

1 577<sup>tkvm</sup>

TOTAL UTHYRINGS-  
BAR YTA

15,6<sup>mdsek</sup>

FASTIGHETSVÄRDE

1,4<sup>mdsek</sup>

HYRESVÄRDE

92<sup>%</sup>

EKONOMISK  
UTHYRINGSGRAD

4,1<sup>år</sup>

GENOMSNITTLIGT  
ÅTERSTÄENDE  
KONTRAKTSTID

## KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	31 dec 2018	31 dec 2017
Hysesintäkter	1 267	984
Fastighetskostnader	-362	-263
Fastighetsadministration	-32	-26
<b>Driftnetto</b>	<b>872</b>	<b>696</b>
Centraladministration	-65	-36
Andel i joint ventures resultat	180	132
Finansiella kostnader	-153	-112
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>834</b>	<b>680</b>

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 december 2018. 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. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i bokslutskommunikén. 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;
- fastighetskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde. Tomträtsavgifter ingår med gällande belopp;
- kostnader för centraladministration och marknadsföring 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 december 2018 som uppgick till 1,6 procent.

## Värdeförändringar

De fastigheter som avyttrades under 2018 resulterade i en realiserad värdeförändring om 142 MSEK. Merparten av resultatet är hänförligt till fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala, som frånträdde i det tredje kvartalet. Årets realiserade värdeförändring uppgick till 658 MSEK, varav 468

MSEK avser omvärdering och 190 MSEK intäktsföring av det prisavdrag som erhöles för latent skatt vid förvärv.

Även ändrade avkastningskrav och genomförda projekt gav positiva effekter på värdeutvecklingen. Det vägda direktavkastningskravet per 31 december 2018 uppgick till 6,35 procent (6,40), den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet uppgick till 8,24 procent (8,30) och för restvärdet till 8,45 procent (8,50). Det något lägre direktavkastningskravet förklaras av lägre avkastningskrav för framförallt kontorsfastigheter i attraktiva storstadsregioner.

## KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING VID ÄNDRADE PARAMETRAR I VÄRDERINGEN

	Förändring, %	31 dec 2018, MSEK
Förändring driftnetto <sup>1</sup>	+/- 5%	+/- 529
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25%	+/- 639
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,5%	+/- 66
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25%	+/- 488

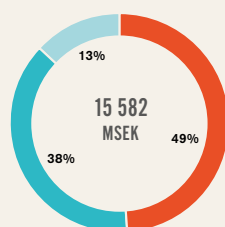
1) Enligt intjäningsförmågan på balansdag.

## Värderingsteknik

Varje kvartal tar bolaget in en extern, oberoende, fastighetsvärdering för att kvalitetssäkra verkligt värde-värderingen på bolagets fastigheter. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknads förväntningar på värderingsobjektet.

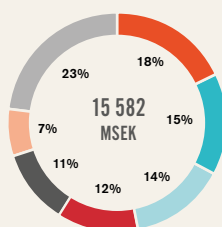
Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 13 i denna årsredovisning.

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



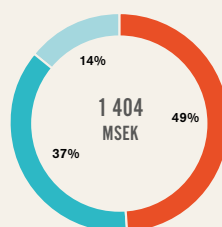
- Kontor, 7 603 MSEK
- Logistik/Lager, 6 001 MSEK
- Övrigt, 1 977 MSEK

### FASTIGHETSVÄRDE PER REGION<sup>1</sup>



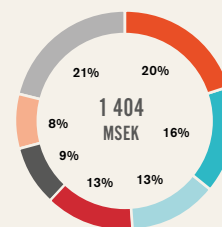
- Småland, 2 845 MSEK
- Norrlandskusten, 2 427 MSEK
- Stor-Stockholm, 2 248 MSEK
- Stor-Göteborg, 1 762 MSEK
- Mälardalen, 1 654 MSEK
- Stor-Malmö, 1 131 MSEK
- Övrigt, 3 515 MSEK

### HYRESVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor, 685 MSEK
- Logistik/Lager, 518 MSEK
- Övrigt, 200 MSEK

### HYRESVÄRDE PER REGION<sup>1</sup>



- Småland, 276 MSEK
- Norrlandskusten, 219 MSEK
- Stor-Stockholm, 188 MSEK
- Stor-Göteborg, 177 MSEK
- Mälardalen, 124 MSEK
- Stor-Malmö, 113 MSEK
- Övrigt, 305 MSEK

<sup>1</sup> Regionindelningen för storstadsregionerna motsvarar SCBs definition.

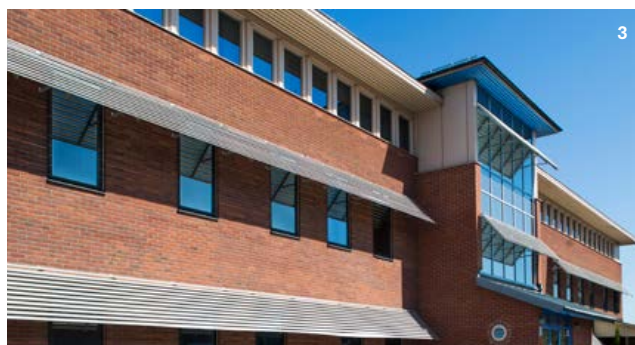
# KONTOR



1. Sicklaön 358:1, Nacka



2



3

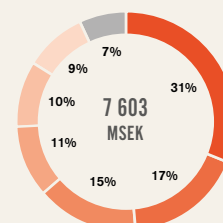
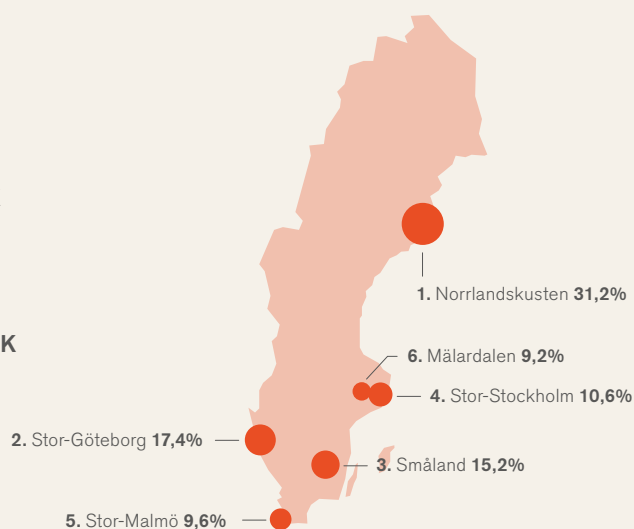
Nyfosas kontorsfastigheter är framförallt belägna i Mölndal, Örnsköldsvik, Sundsvall och Växjö. Merparten av kontorsfastigheterna är av god kvalitet i centrala lägen på respektive ort. Dessa fastigheter är i regel mycket omsättningsbara då

det ofta finns ett stort intresse från andra aktörer, inte minst lokala fastighetsägare, att förvärva denna typ av fastigheter. Nyfosa ser även goda möjligheter att förädla fastighetsbeståndet och öka uthyrningsgraden.

## NYCKELTAL KONTOR

Antal fastigheter	70
Total uthyrningsbar yta	568 tkvm
Fastighetsvärde	7,6 MDSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	48,8%
Hyresvärde	0,69 MDSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,4%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	3,35 år

## FASTIGHETSVÄRDE KONTOR PER REGION



■ Norrlandskusten, 2 372 MSEK
■ Stor-Stockholm, 1 324 MSEK
■ Småland, 1 155 MSEK
■ Stor-Göteborg, 809 MSEK
■ Stor-Malmö, 729 MSEK
■ Mälardalen, 698 MSEK
■ Övrigt, 516 MSEK

# LOGISTIK/LAGER



1. Arendal 1:17, Göteborg 2. Grönsta 2:52, Eskilstuna 3. Hendestorp 2:1, Jönköping



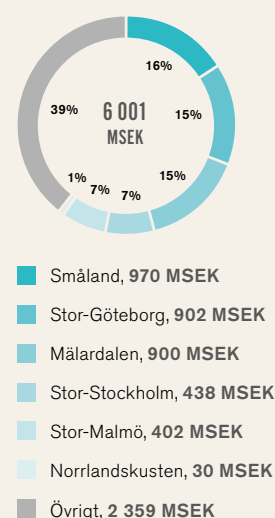
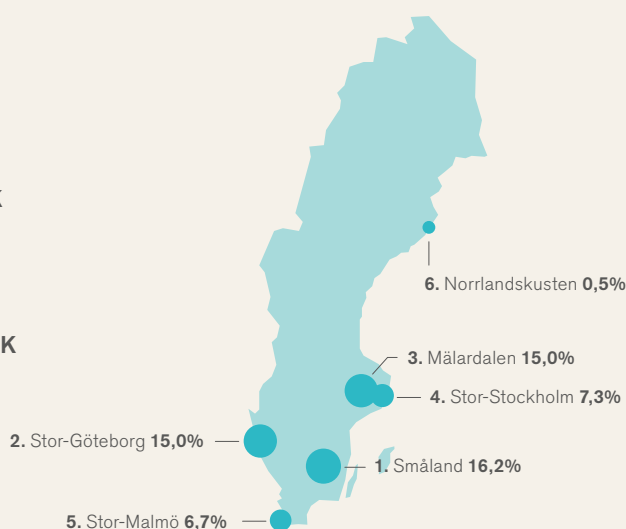
Nyfosas logistik- och lagerfastigheter är belägna i orter som utgör transportknutpunkter i Sverige, såsom Eskilstuna, Landskrona, Stockholm och Borås. En övervägande del av fastigheterna är moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Moderna logistikfastigheter är optimerade för dess verksamhet och skiljer sig från äldre fastigheter

bland annat genom en hög takhöjd, pelarsystem som inte begränsar verksamheten samt flexibilitet i lastbryggor och lastportar vilket innebär att höjd kan justeras för anpassning till flera typer av lastfordon. Lagerfastigheterna har en normal standard och Nyfosa ser god potential att förädla beståndet av lagerfastigheter.

## NYCKELTAL LOGISTIK/LAGER

Antal fastigheter	71
Total uthyrningsbar yta	805 tkvm
Fastighetsvärde	6,0 MDSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	38,5%
Hyresvärde	0,52 MDSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,6%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	4,77 år

## FASTIGHETSVÄRDE LOGISTIK/LAGER PER REGION





# ÖVRIGT



1. Vindruvan, Värnamo 2. Golvläggaren 2, Värnamo 3. Dynamon 5, Linköping

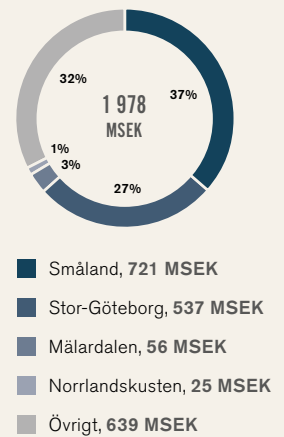
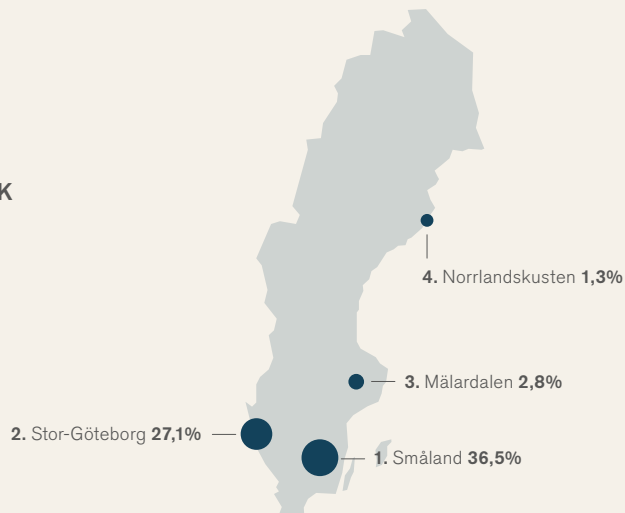
Nyfosa äger även en mindre andel fastigheter av andra kategorier såsom lokaler för butiksverksamhet, hotellverksamhet och industri i orter som till exempel Värnamo, Uddevalla, Huddinge och Växjö. Även fastigheter inom denna

fastighetskategori är belägna i orter där Nyfosa kan dra nytta av positiv befolkningstillväxt och av ett lokalt kontaktnät som kan generera affärer för Nyfosa.

## NYCKELTAL ÖVRIGT

Antal fastigheter	36
Total uthyrningsbar yta	204 tkvm
Fastighetsvärde	1,98 MDSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	12,7%
Hyresvärde	0,2 MDSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,9%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	4,58 år

## FASTIGHETSVÄRDE ÖVRIGT PER REGION



# SÖDERPORT – JOINT VENTURE



Varuhissen 1, Årsta

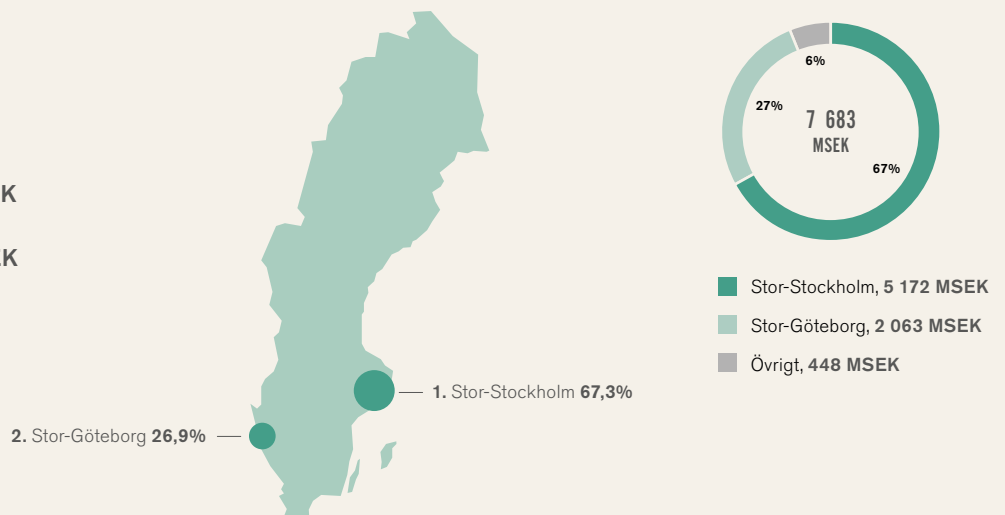
Utöver det helägda fastighetsbeståndet innehar Nyfosa aktier i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Söderport ägs tillsammans med fastighetsbolaget Sagax, 50 procent vardera. Ägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Söderport utgör därmed ett joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri och lager- samt kontorsfastigheter vilket utgör ett lämpligt komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax och en mindre del av fastighetsförvaltningen från Nyfosa.

## NYCKELTAL SÖDERPORT

Antal fastigheter:	<b>69</b>
Total uthyrningsbar yta	<b>686 tkvm</b>
Fastighetsvärde	<b>7,68 MDSEK</b>
Hysesvärde	<b>0,67 MDSEK</b>
Uthyrningsgrad	<b>97,0%</b>

## FASTIGHETSVÄRDE SÖDERPORT PER REGION





Ostmästaren 4, Årsta



Kopparen 14, Tyresö

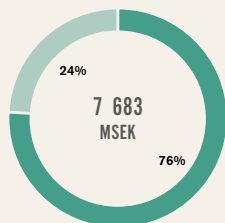
## SÖDERPORTS STÖRSTA HYRESGÄSTER

31 december 2018

	Hyresintäkt, MSEK <sup>1</sup>	Andel, %	Antal hyreskontrakt	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
Volvo Personvagnar AB	151	23	24	8,3
Volvo Truck Center Sweden AB	27	4	7	9,5
Bring Cargo International AB	22	3	2	2,7
Kakelspecialisten i Stockholm AB	17	3	1	2,0
Nya BrandFactory AB	15	2	2	8,3
ABB AB	14	2	4	3,0
Shiloh Industries AB	12	2	1	3,5
Opus Bilprovning AB	11	2	7	2,7
BrandFactory AB	11	2	91	0,3
K.G.M. Datadistribution AB	10	2	2	4,0
Övrigt	355	55	1 019	3,7
<b>Summa</b>	<b>645</b>	<b>100</b>	<b>1 160</b>	<b>5,0</b>

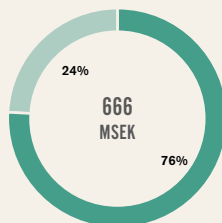
1) Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter.

### FASTIGHETSVÄRDE



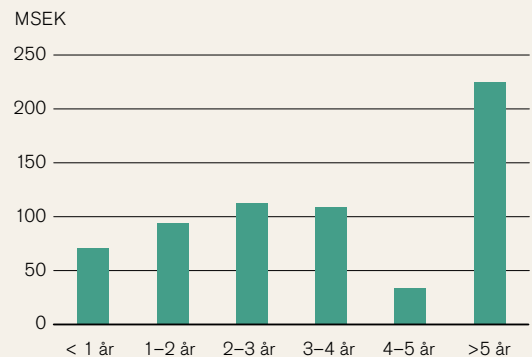
■ Industri, 5 830 MSEK  
■ Kontor, 1 853 MSEK


### HYRESVÄRDE



■ Industri, 504 MSEK  
■ Kontor, 161 MSEK

### SÖDERPORTS KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR





*”Vi tänker nytt och brett,  
och vågar gå motströms”*

– YLVA HULT PALMRYD, CHEFSJURIST

# ETT FASTIGHETSÄGANDE FÖR FRAMTIDEN

Nyfosa är en ansvarstagande aktör och modern fastighetsägare. Vi utvärderar kontinuerligt hur vår verksamhet bidrar till ett hållbart samhälle. I både vår fastighetsförvaltning och transaktionsverksamhet är hållbarhet ett viktigt värdeord, med fokus på goda ekonomiska resultat, hänsyn till miljön och socialt ansvar. Vi vill både arbeta systematiskt och vara nyfikna i vårt hållbarhetsarbete. För oss är det viktigt att pröva oss fram för att lära mer, hitta nya vägar och ständigt arbeta smartare.

## Hållbarhetspolicy

Organisationen följer den uppförandekod och hållbarhetspolicy som fastställts av styrelsen. Policyn täcker bland annat områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion och har som syfte att säkerställa och stärka hållbarhetsarbetet i bolaget.

## Hållbarhetsrapport

På sidorna 27–34 presenteras vår hållbarhetsrapport med information om vårt arbete inom de, för vår verksamhet, mest väsentliga områdena: Ekonomisk hållbarhet, Socialt ansvar samt Hänsyn till miljön. Utöver detta avsnitt finns vår affärsmodell beskriven på sidorna 6–9 och en riskbeskrivning på sidorna 36–38. Avseende styrelsens mångfaldspolicy hänvisas till Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51.

Nacka, mars 2019

Nyfosas koncernledning

## NYFOSAS HÅLLBARHETSARBETE

Socialt  
ansvar

Ekonomisk  
hållbarhet

Hänsyn  
till miljön

2018

Delnings- och noteringsarbetet som resulterade i det avknoppade, självständiga bolaget Nyfosa AB slutfördes under 2018. Förändringen gjordes för att skapa högre aktieägarvärde, bland annat genom att skapa större fokus på den fastighetsportfölj som Nyfosa nu bygger upp.

## FASTIGHETSBRANSCHENS UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER

Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod för leverantörer innebär att leverantörer ska respektera uppförandekoden och göra sitt yttersta för att uppnå kraven både inom den egna organisationen och att de säkerställer att koden efterlevs hos deras leverantörer och underleverantörer. Fastighetsägarnas uppförandekod bygger på att varor och tjänster som levereras ska vara förenliga med FN:s Global Compact:s 10 principer inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korrupktion.

## EKONOMISK HÅLLBARHET

Genom att agera långsiktigt i vår kontakt med hyresgäster och samarbetspartners skapar vi förutsättningar för långsiktiga värdeskapande relationer. Målet är att verksamheten ska ge en god ekonomisk tillväxt med så begränsad påverkan på människa och miljö som möjligt.

### Ekonomisk tillväxt och hållbarhet

Nyfosas ekonomiska värdeskapande kommer bolagets intressenter till del – hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer, långgivare och samhället. Nyfosas inriktning på fastighetsägande i hela Sverige kombinerat med goda finansieringsmöjligheter innebär att vi kan bidra till att utveckla fastigheter, även på mindre orter, för verksamheter som är viktiga för lokalsamhället och samhället i stort.

Nyfosa arbetar för att säkerställa en långsiktig stark ekonomisk utveckling, i linje med våra mål och strategier, genom att kontinuerligt utveckla kompetensen och affärs-mässigheten i organisationen. Genom en god förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet kan vi öka dess värde under vår tid som fastighetsägare. Se beskrivning av affärsmodellen på sidorna 6–9.

### Affärsetik och arbete mot korruption

Nyfosa ska agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i alla sammanhang. Vi vill att medarbetare, affärspartners och andra aktörer vi har kontakt med delar denna uppfattning. Vi har god kunskap om och respekterar konkurrenslagstiftning, miljö- och arbetsmiljölagstiftning, avtal och regelverk som berör vår verksamhet.

### Policy och styrning

Den uppförandekod och hållbarhetspolicy som fastställts av styrelsen behandlar områdena affärsetik och antikorruption och har som syfte att säkerställa och stärka hållbarhetsarbetet i bolaget. I hållbarhetspolicyen beskrivs processen för att rapportera misstankar om oegentligheter, bland annat genom en visselblåsarfunktion.

### Risker och riskhantering

Med utgångspunkt i vår uppförandekod och hållbarhetspolicy strävar vi efter att alltid agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Vi ska ha en sund affärsetik och agera långsiktigt i varje affärsrelation. Detta är för oss en självklarhet och vi hoppas att vi, med det agerandet, stärker våra relationer till befintliga och nya hyresgäster och övriga affärspartners på fastighetsmarknaden. Ett bevis på att vi lyckats med detta under 2018 är den tillväxt vi skapat i såväl fastighetsportfölj som intjäningsförmåga, samt en förbättrad uthyrningsgrad.

2 612<sup>ST</sup>

HYRESKONTRAKT

194<sup>MSEK</sup>

ÅRETS INVESTERINGAR  
I BEFINTLIG FASTIG-  
HETS PORTFÖLJ

33%

ÖKNING AV RESULTAT  
PER AKTIE UNDER  
ÅRET



## SOCIALT ANSVAR

Nyfosas företagskultur präglas av affärsmässighet, medmänsklighet och delaktighet. God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter både internt och i kontakterna med externa parter. Hälsa och säkerhet är centrala områden för såväl medarbetare som hyresgäster och leverantörer.

### **Medarbetare**

#### *Företagskultur och medarbetare*

Nyfosa erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar och där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för bolagets mål och strategi. Med närhet till affärsbeslut och delaktighet i affärsutvecklingen ges förutsättningar för bättre resultat och ökad tillfredsställelse med det egna arbetet. Med stort eget ansvarstagande för genomförandet av arbetsuppgifter kan Nyfosa erbjuda sina medarbetare möjlighet att i hög grad själva styra sin tid vilket kan vara av stort värde inte minst för att skapa en väl fungerande arbetssituation med balans mellan arbete och fritid.

#### *Kompetensfokus*

För Nyfosa är ett tydligt fokus på kompetens och resultat vägen till en varaktig framgångsrik verksamhet. Nyfosas affär kräver både relevant erfarenhet, breda kontaktnät och stort kunnande bland medarbetarna. Nyfosa har sedan starten arbetat aktivt med att säkerställa kompetensutvecklingen och försörjningen i alla led i det snabbt växande bolaget. En viktig del i detta är att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar.

#### *Arbetsmiljö*

Nyfosa vill främja hälsan samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare. Vi tror att god hälsa och en trygg arbetsmiljö skapar ett mervärde för alla. Vi tillämpar gällande arbetsmiljölagstiftning, samt andra före-

skrifter och krav som företaget berörs av. Arbetsmiljöarbetet ska dels bedrivas som en naturlig del i det dagliga arbetet, dels som ett systematiskt arbete där vi gör regelbundna undersökningar av arbetsmiljön samt genomför och följer upp beslutade åtgärder. Som en del i att förebygga ohälsa erbjuder Nyfosa regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda, och alla Nyfosas anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring.

#### Jämställdhet och likabehandling

Villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika för kvinnor och män inom hela företaget. Organisationen har en jämn fördelning mellan kvinnor och män inom flertalet verksamhetsområden. Av bolagets totalt 26 medarbetare utgör andelen kvinnor 54 procent medan det i ledningsgruppen är 57 procent kvinnor. I Nyfosas styrelse utgör andelen kvinnliga ledamöter 43 procent.

#### Hyresgäster

Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att våra fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Exempel på viktiga säkerhetsområden är hantering av istappar och takras, brandskydd och elrevision, vilka i stora delar styrs av regelverk och lagar. Säkerheten i och kring byggnaderna är något Nyfosa prioriterar högt och arbetar med att löpande utveckla. Gällande systematiskt brandskyddsarbete (SBA) följer Nyfosa alla gällande myndighetskrav vilket innebär regelbundna kontroller av brand- och utrymningstekniska installationer, utbildningar samt övningar.

I fastigheter kan det av olika anledningar uppstå behov av sanering eller mer övergripande åtgärder för att avhjälpa fel som kan riskera hälsa eller säkerhet. För Nyfosa handlar det först och främst om att bedriva ett systematiskt arbete i vår förvaltning som motverkar uppkomsten av sådana problem. Vid behov av sanering agerar Nyfosa enligt gällande regler och lagar och åtgärdar problemen på ett effektivt sätt som påverkar hyresgästen i så liten grad som möjligt.

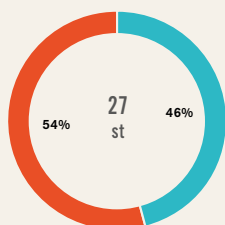
#### Leverantörer

Nyfosa köper in en stor mängd material och tjänster från olika leverantörer för drift och förädling av fastighetsportföljen. Genom att, i samband med upphandling, premiera leverantörer som har anslutit sig till fastighetsbranschens uppförandekod ställer vi aktivt krav på leverantörens ansvarstagande avseende miljö och sociala förhållanden inom sin egen verksamhet.

Vi gör löpande utvärderingar av våra leverantörs-samarbeten, vilket inkluderar granskning av att avtal och uppförandekod följs. För att ytterligare säkerställa kontroll över leverantörskedjan ser vi det som en fördel att begränsa antalet leverantörer samt att i första hand välja lokala leverantörer.

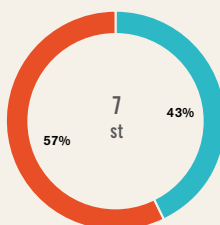
Nyfosa ska erbjuda en trygg och säker arbetsplats även för leverantörer som arbetar i våra fastigheter, i till exempel förvaltning, renovering och nybyggnation. Detta säkerställs genom att i avtal och genom ett aktivt och förebyggande arbetsmiljöarbete säkerställa vilka krav som Nyfosa respektive leverantören ska uppfylla i detta avseende, utöver gällande lagkrav.

ALLA MEDARBETARE



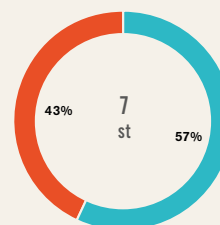
Män 46%  
Kvinnor 54%

LEDNINGSGRUPP



Män 43%  
Kvinnor 57%

STYRELSE



Män 57%  
Kvinnor 43%





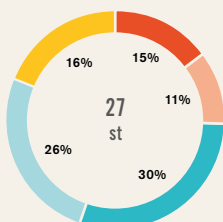
### Policy och styrning

Den uppförandekod och hållbarhetspolicy som fastställts av styrelsen behandlar områdena likabehandling, mänskliga rättigheter och arbetsrätt, och har som syfte att säkerställa och stärka hållbarhetsarbetet i bolaget.

### Risker och riskhantering

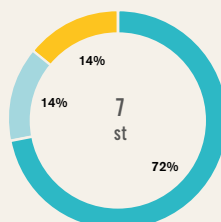
Nyfosas framtida utveckling beror i hög grad på medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. För att all kompetens inom organisationen ska tas tillvara på bästa sätt och för att medarbetarna ska kunna utvecklas krävs att varje individ bedöms strikt utifrån sina meriter. Mot den bakgrunden prioriterar Nyfosa arbetet med att attrahera medarbetare genom att skapa en arbetsplats som är kreativ, öppen och stimulerande och där likabehandling säkerställs.

ALLA MEDARBETARE



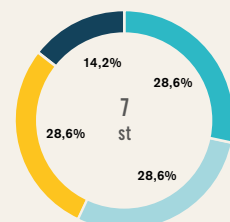
- 20-29 år **4st** 15%
- 30-39 år **3st** 11%
- 40-49 år **8st** 30%
- 50-59 år **7st** 26%
- 60-65 år **5st** 19%

LEDNINGSGRUPP



- 40-49 år **5st** 72%
- 50-59 år **1st** 14%
- 60-65 år **1st** 14%

STYRELSE



- 40-49 år **2st** 28,6%
- 50-59 år **2st** 28,6%
- 60-65 år **2st** 28,6%
- 65+ år **1st** 14,2%

## HÄNSYN TILL MILJÖN

Nyfosa agerar utifrån ett långsiktigt perspektiv och ambitionen är att fastighetsbeståndet ska utvecklas positivt under vår innehavsperiod.

Vi strävar efter att minska våra fastigheters negativa påverkan på miljön genom att framför allt fokusera på områdena energi, material och avfall. Förutsättningarna för framgång är kunskap och engagemang hos medarbetarna och med en ambition att ständigt lära oss mer om hur vår verksamhet påverkar människa och miljö.

För oss innebär hänsyn till miljön även om att identifiera och värdera miljörisker i samband med de fastighetsförvärv vi genomför eller att hantera eventuella miljöskulder i det befintliga fastighetsbeståndet.

### Energiförbrukning

Fastighetssektorn är en stor förbrukare av energi i samhället. Energi förbrukas för att värma upp eller kyla ned hem,

arbetsplatser och andra byggnader där människor vistas och verksamheter bedrivs. Energi förbrukas också för att kunna förse byggnaderna med el och vatten.

Nyfosa använder sig till 100 procent av förnyelsebar el, vattenkraft, genom ett avtal med elproducenten Vattenfall. Detta gör att elförbrukningen i våra byggnader håller ett lågt koldioxidutsläpp per kvadratmeter.

Det är uppvärmningen av våra lokaler som kräver den största energiförbrukningen och som har högst koldioxidutsläpp per kvadratmeter i våra byggnader.

Vi som köpare kan inte fullt ut påverka vilken mix av energikällor som leverantören av energi till uppvärmning nyttjar. Vi kan däremot välja att investera i alternativa energikällor, såsom solenergi.



Under 2018 lät vi installera 318 solcellspaneler på taket till vårt huvudkontor i Nacka. Främst var det en investering i grundläggande kunskap om tekniken samt dess styrkor och svagheter. Vi kommer att arbeta vidare med erhållen kunskap för att identifiera byggnader i vår portfölj som skulle lämpa sig, såväl ekonomiskt som miljömässigt, för en solcellsinstallation.

### Miljöcertifieringar

Inom fastighetsbranschen finns det miljöcertifieringssystem där man som fastighetsägare kan låta certifiera sina fastigheter. Det finns olika certifieringar på marknaden och att erhålla en certifiering är ett kvitto på att en ny- eller ombyggnation exempelvis genomförts med hållbara,

miljöklassade materialval eller resulterat i att energiförbrukningen minskat med en viss andel.

Nyfosas fastighetsportfölj innehåller idag fem byggnader som erhållit en miljöcertifiering i samband med att vi genomfört renovering eller ombyggnation i dem. Vi har inte en uttalad ambition att certifiera byggnader i samband med investeringar, men varje investeringsbeslut vi tar grundar sig på såväl ekonomiska som miljömässiga aspekter.

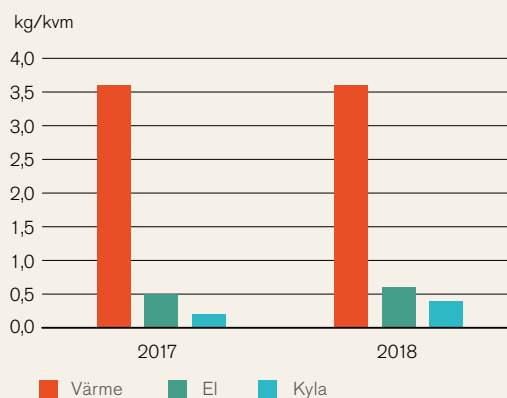
### ENERGIANVÄNDNING

	2017	2018
Värme, MWh	46 412	46 271
El, MWh	31 983	34 403
Kyla, MWh	640	1 249
Vatten, m <sup>3</sup> /kvm	0,48	0,44

Uppgifterna i tabell och graf är baserade på förbrukning och utsläpp för de fastigheter Nyfosa ägde per 31 december 2018 respektive 31 december 2017 där tillgänglig mätdata för energiförbrukningen det aktuella året överstiger 95 procent.

Utsläppen för elförbrukningen baseras på miljöfaktorn 8,3 g/kWh enligt det centrala elavtalet via Vattenfall, utsläppen för värmeförbrukningen baseras på respektive leverantörs miljöfaktorer enligt Energiföretagens statistik för 2017 och utsläppen för kyla baseras på miljöfaktorn 12 g/kWh.

### KOLDIOXIDUTSLÄPP I KG/KVM



### Arbetsmiljö, materialval och avfall

Vid projektutveckling, såsom renovering och ombyggnation, beaktar vi alltid aspekter kopplat till arbetsmiljö, materialval och avfallshantering. De leverantörer vi upphandlar för att utföra arbetena måste i avtal åta sig att uppfylla de gällande arbetsmiljökraven på arbetsplatsen samt säkerställa att de uppfyller fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer samt att hantera byggavfall på ett korrekt sätt. Nyfosa har som målsättning att det material som används i verksamheten vid renovering och ombyggnation ska uppfylla minst C-nivå i SundaHus klassificering. Är man hyresgäst i Nyfosas fastigheter finns alltid en möjlighet att sortera sitt avfall vid lättillgängliga avfallsstationer.

### Gröna hyresavtal

I dag erbjuder Nyfosa så kallade gröna hyresavtal, som utgår från Fastighetsägarnas avtalsmall, vid ny- eller omförhandlingar med hyresgäster. Gröna hyresavtal är en samverkansform för hyresgäst och fastighetsförvaltare för att gemensamt arbeta för mer hållbara fastigheter.

### Policy och styrning

#### Nyfosas miljöpolicy

För att framgångsrikt arbeta med miljö och hållbarhet har Nyfosa tagit fram en miljöpolicy som fungerar som en vägledning i arbetet. Enligt Nyfosas miljöpolicy ska Nyfosa:

- Arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler.
- Känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder och ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs.
- Tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö.
- Genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion.
- Ställa miljö- och hållbarhetskrav på sina leverantörer.
- Öka kompetensen inom och medvetenheten om miljö och hållbarhet hos sina medarbetare.

### Risker och riskhantering

Fastigheter påverkar miljön vid bland annat uppförande, löpande skötsel samt genom den verksamhet som bedrivs där energibelastningen är betydande. Även ur ett ekonomiskt perspektiv är energiförbrukning en central fråga då uppvärmningskostnaderna står för en stor del av de totala driftkostnaderna. Energieffektivisering är ett prioriterat område för Nyfosa där arbete bedrivs för att minska energiförbrukning och koldioxidutsläpp. Förvärv av nya fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus.

## REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

*Till bolagsstämman i Nyfosa AB org. nr 559131-0833*

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 27–34 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 2 april 2019  
KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



*”Det handlar om att  
ta bra risker”*

– JOHAN EJERHED, FINANSCHEF

# RISKER OCH RISKHANTERING

Nyfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Nyfosa arbetar systematiskt och kontinuerligt med att bevaka och hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer.

Fokus ligger på att förebygga riskerna, liksom att utvärdera hur riskhanteringen kan vändas till möjligheter.

## VERKSAMHETS- OCH ORGANISATIONSRIKTER

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

#### Riskbeskrivning

Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. 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 bolagets fastigheter sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Riskhantering

- Nyfosa äger ett stort antal fastigheter med geografisk spridning vilket ger en balanserad riskprofil.
- Nyfosas fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner och vid trafikknutpunkter i Sverige innebär möjligheter att dra nytta av gynnsamma trender såsom en ökande befolkning och affärsverksamhet i dessa kommuner, oavsett var i Sverige de är belägna.
- Marknadsvärdet på Nyfosas samtliga förvaltningsfastigheter bedöms varje kvartal av externa, oberoende fastighetsvärderare. Nyfosas fastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, se not 13 för upplysning om värderingsmetodik.

### TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

#### Riskbeskrivning

Nyfosas strategi innefattar att Nyfosa ska vara ett opportunistiskt och transaktionsintensivt fastighetsbolag. För att fastighetsförvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt kan identifieras och att dessa finns till salu på rimliga prisnivåer. För att kunna tillvarata komplexa investeringsmöjligheter krävs även att bolaget lyckas bedöma marknaden, en fastighets potential eller ett geografiskt områdes möjligheter där bolaget avser att förvärva fastigheter. Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren och den förvärvade verksamheten. Nyfosas möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor är bland annat beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden.

#### Riskhantering

- Nyfosa har en stark position på transaktionsmarknaden i Sverige, med bred erfarenhet och gedigen kunskap om komplexa portföljaffärer och riskbedömning.
- Organisationen har med sin stora geografiska närvaro i Sverige och ett brett kontaktnät en mycket god kännedom om aktörerna på marknaden för kommersiella fastigheter, vilket genererar möjligheter för förvärv och försäljning av fastigheter.
- Det finns en tydlig förvärvsprocess och stor kapacitet inom Nyfosa för att utvärdera möjliga affärer. Såväl hyresgäster som fastighetens skick bedöms för att stödja värderingen och beslutsfattandet.

### FASTIGHETSUTVECKLING

#### Riskbeskrivning

Nyfosa genomför kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- eller förbättringsarbeten. Större utvecklings- och förädlingsinsatser kan innefatta betydande investeringar, vilket skulle kunna leda till en ökad kreditrisk om Nyfosa inte kan hyra ut lokalerna till en rimlig prisnivå eller avvätta fastigheterna till ett attraktivt värde. Vidare kan större byggnationer, ombyggnationer och renoveringar försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs.

#### Riskhantering

- I samband med hyresgästanpassningar har Nyfosa möjlighet till omförhandling av hyresavtal som anpassas till investeringens omfattning. Det sker alltid en utvärdering av hyresgästens förmåga att fullfölja en investering i samband med förhandling.
- De fastighetsutvecklingsprojekt Nyfosa är involverad i drivs med etablerade och erfarna leverantörer.

## MEDARBETARE OCH KOMPETENS

### Riskbeskrivning

Nyfosas organisation är relativt liten och består till stor del av medarbetare med bakgrund inom Hemfosakoncernen. Bolaget är därför i viss mån beroende av dessa nyckelpersoner, särskilt eftersom en stor del av transaktionsverksamheten bygger på korta beslutsprocesser, nära relationer med olika marknadsaktörer samt en god kännedom och kunskap om de fastighetskategorier och geografiska områden där bolaget verkar. Om Nyfosa misslyckas med att rekrytera och bibehålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Riskhantering

- Nyfosa har varit framgångsrikt i rekrytering av kompletterande nyckelkompetens och uppbyggnaden av en egen organisation i samband med avknoppningen av bolaget. Nyfosa arbetar med att successivt stärka organisationen i syfte att minska personberoende, både vad gäller utbildning och ytterligare rekryteringar.
- Kompetensbehovet utvärderas löpande för att anpassa organisationen till rådande behov och ett aktivt arbete bedrivs för att främja en intern chefsförsörjning.
- I syfte att minimera personberoendet har bolaget dokumenterade arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor.

## SKATT

### Riskbeskrivning

Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Även om hyresgästen i flertalet av Nyfosas hyresavtal svarar för hyresgästens andel för vid var tid belöpande fastighetsskatt kan förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor och skattemässiga bidrag påverka Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt hur dessa ska tillämpas i fastighetsbranschen är komplexa områden. Då regelverken är komplicerade, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg, kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagsiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor, vilket kan påverka Nyfosa och investerares bedömning av Nyfosa negativt. Skatteverkets taxeringsbeslut liksom domstolsutslag kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas.

Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år, vilka tillsammans med skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa investeringar i fastigheterna, gör att betalbar aktuell skatt tidigare år endast har uppstått för de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte förelegat.

Som beskrivs i not 23, är ett bolag i koncernen föremål för en skatteprocess. Även vid framtida revisioner eller granskningar finns risk för att Skatteverket kommer att invända mot Nyfosas bedömning vad gäller exempelvis avdragsrätt för vissa kostnader, möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjlighet att dra av underskott från tidigare år. En framtida förändrad skattesituation för Nyfosa skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Riskhantering

- Nyfosa följer noga den politiska utvecklingen och bevakar löpande utvecklingen på regelområdet för att tidigt fånga upp förslag till regelförändringar. Denna bevakning säkerställer dels att Nyfosa i god tid förstår effekterna av eventuella regelförändringar, dels att Nyfosa är väl förberedda i de fall nya regler kräver anpassning av interna processer för att säkra att de nya reglerna kan följas.
- Nyfosa följer de lagar och den praxis som finns vid varje deklARATIONstillfälle. För att ytterligare säkerställa kvaliteten i såväl deklARATIONER som i den finansiella rapporteringen stämmer Nyfosa kontinuerligt av sina bedömningar av komplexa skattefrågor med externa experter. Nyfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet omprövas vid varje rapporttillfälle.
- Inom Nyfosa samverkar samtliga funktioner genom tydliga processer, såväl för att möta reglernas krav på löpande redovisning och betalning av skatter som för att identifiera och hantera skatterisker.

## INTERNA PROCESSER OCH KONTROLL

### Riskbeskrivning

Nyfosas operationella verksamhet är förenad med risken att drabbas negativt av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. Nyfosa har valt att ha en relativt liten organisation. Medan centrala funktioner för verksamheten hanteras internt har Nyfosa bland annat uppdragit åt en extern tjänsteleverantör att utföra en del av den löpande ekonomiska hanteringen. I samband med att viktiga stödprocesser outsourcas till externa leverantörer är det av särskild vikt att bolaget har effektiva rutiner för att säkerställa kvaliteten på de tjänster som levereras.

### Riskhantering

- Nyfosa följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.
- Nyfosa har policydokument/handböcker för styrning av de interna processerna inom olika verksamhetsområden såsom transaktioner, förvaltning, redovisning och insiderhandel.
- För outsourcade verksamheter finns processer, rutiner och kontrollfunktioner angivna i avtal och i styrdokument.
- Nyfosas uppförandekod innehåller riktlinjer för hur medarbetarna ska agera i vissa situationer, bland annat med en etablerad rutin för visseblåsning.

# FINANSIELLA RISKER

## KREDITRISK

### Riskbeskrivning

Uthyrningsgraden och storleken på hyresintäkterna är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler. Minskade hyresintäkter och/eller minskad uthyrningsgrad kan få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Såväl hyresnivåer som uthyrningsgrad påverkas i hög grad av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå där Nyfosa verkar. Risken för hyresförluster och vakanser är även relaterad till hyresgäst och avtalsstrukturen. Exempelvis kan en koncentration av hyresgäster till ett fåtal större parter ge upphov till en ökad exponering. När en vakans uppstår kan det medföra kostnader för anpassning av lokalen för en ny hyresgäst samt en risk för att vakansen blir långvarig. Om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal kan det även leda till en ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd.

### Riskhantering

- Nyfosas fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat med ett stort antal hyresgäster med differentierade löptider på hyresavtalen. Under 2018 stod Nyfosas tio största hyresgäster för 19 procent av Nyfosas totala hyresintäkter, fördelat på 132 hyresavtal. Se tabell över de tio största hyresgästerna på sid 17 i denna årsredovisning.
- Risken för kundförluster hanteras även genom att en kreditbedömning av hyresgästen görs vid all nyuthyrning och även löpande under kontraktstiden. Vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.
- En viss nivå av vakanser kan ge en positiv effekt då det skapar möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster.

## RÄNTERISK

### Riskbeskrivning

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar Nyfosas räntekostnader, vilka är bolagets enskilt största kostnadspost. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Nyfosas resultat och kassaflöde.

### Riskhantering

- Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. För att minska ränterisken används främst rätetakt, men kan från tid till annan kombineras med andra derivat, exempelvis ränteswappar.
- Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Nyfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader.
- Användning av rätetakt och -swappar sker för att anpassa bolagets räntebindning till beslutad finanspolicy och befintliga låneavtal.

## FINANSIERINGS- OCH REFINANSIERINGSRISK

### Riskbeskrivning

Nyfosas strategi är att växa genom förvärv och bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom upplåning och genom bolagets egna kassaflöden.

Försvårad eller dyrare upplåning skulle ha en negativ påverkan på bolagets möjlighet att förvärva fastigheter och genomföra investeringar och projekt. Det finns ytterligare en risk att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid löptidens utgång, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Det finns vidare en risk att ytterligare kapital för att möta bolagets tillväxtambitioner framgent inte kommer att kunna anskaffas, eller att så inte kommer att kunna ske på för Nyfosa fördelaktiga villkor.

### Riskhantering

- Nyfosa arbetar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som bland annat anger övergripande regler för bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas.
- Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.
- En stabil finansiell ställning med stark balansräkning och hög kreditvärdighet bedöms ge Nyfosa fortsatt goda förutsättningar för att säkra tillgång till finansiering.

## LIKVIDITETSRIK

### Riskbeskrivning

Likviditetsrisk avser risken för att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Om Nyfosas finansieringskällor visar sig otillräckliga skulle detta kunna få negativ effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet.

### Riskhantering

- Nyfosa arbetar med såväl kortsiktiga likviditetsprognoser som långsiktig likviditetsplanering för att föregå och mitigera likviditetsrisken. Prognoserna och planen uppdateras löpande, veckovis respektive kvartalsvis.
- I enlighet med finanspolicyen pågår kontinuerligt arbete med refinansiering av berörda långsiktiga krediter. Finanspolicyen behandlar även frågan om placering av överskottslikviditet. Dessutom har koncernen checkkrediter för att få en än mer flexibel kassahantering och på ett effektivt sätt bemöta toppar och dalar i betalningsströmmarna.



*”När vi köper en  
fastighet är det för att  
göra den bättre”*

– ANDERS HÖRNQVIST, FÖRVALTNINGSCHEF



# FINANSIERING

Nyfosas verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital och banklån. Med en stark finansiell ställning och goda finansieringsmöjligheter är Nyfosa väl rustat för tillväxt.

## Eget kapital

Nyfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2018 till 8 392 MSEK (3 479), varav aktiekapitalet till 84 MSEK, vilket motsvarar en soliditet på 48,3 procent (25,5).

Nyfosa genomförde två nyemissioner och erhöll ett aktieägartillskott under 2018. Totalt tillfördes bolaget 3 844 MSEK.

## Räntebärande skulder

Nyfosas räntebärande skulder består av banklån som per den 31 december 2018 uppgick till 8 240 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om 52,9 procent. Den genomsnittliga räntan

uppgick till 1,6 procent och den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 1,6 år. Den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 3,2 år. Per den 31 december 2018 hade Nyfosa checkkrediter om totalt 200 MSEK, varav 174 MSEK var outnyttjat, samt en revolverande kreditfacilitet om totalt 1 000 MSEK, varav 439 MSEK var outnyttjat.

## Förändring i låneportföljen

Under året har nya banklån om 3 556 MSEK tagits upp för att finansiera förvärv av fastigheter respektive refinansiera befintliga fastigheter. Vid frånträden, refinansieringar samt

## FINANSIELLA BEGRENSNINGAR

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent
- Belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga två ggr

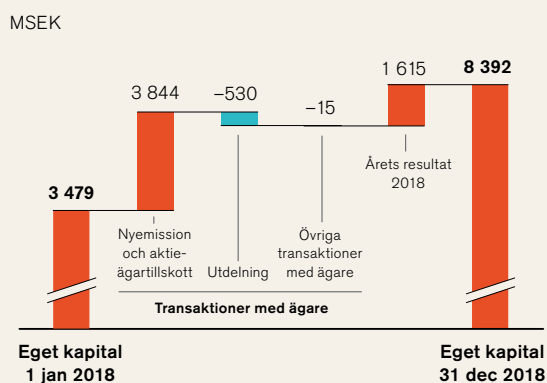
Nyckeltalen ovan representerar inte finansiella mål utan riskbegränsningar varför det är naturligt för Nyfosa att ha en viss marginal till dessa.

## NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

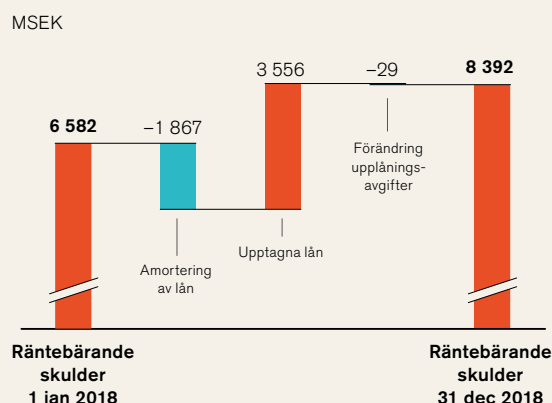
31 december 2018

	2018	2017
Soliditet, %	48,3	25,5
Belåningsgrad, %	52,9	54,4
Nettobelåningsgrad, %	51,6	53,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	7,0
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,5
Genomsnittlig återstående räntebinding, år	1,6	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbinding, år	3,2	2,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	54,1	50,7
Verkligt värde på derivat, MSEK	9	4

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL UNDER 2018



## FÖRÄNDRING I LÅNEPORTFÖLJEN UNDER 2018



löpande kontraktuella amorteringar reglerades under året totalt 561 MSEK av skulderna. Låneportföljens nettoökning under 2018 uppgick till 1 658 MSEK.

### Förfallostruktur

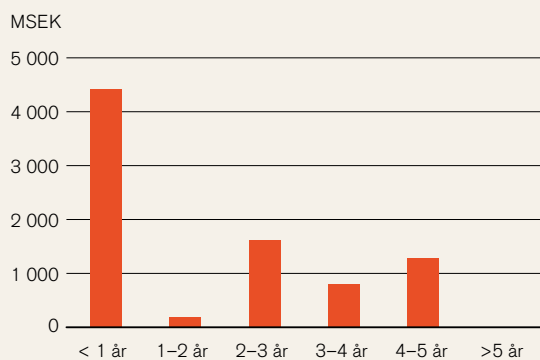
Under första halvåret 2019 förfaller banklån om 858 MSEK till betalning. Nyfosa för löpande dialog med främst de nordiska bankerna för att säkerställa refinansieringsbehovet. Utöver goda möjligheter att refinansiera låneförfallet med nya banklån och/eller genom att utge skuld- eller hybridinstrument på kapitalmarknaden, har bolaget en outnyttjad checkräkningskredit och goda kassaflöden från den löpande verksamheten.

### 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 31 december 2018, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 4,5 MDSEK.

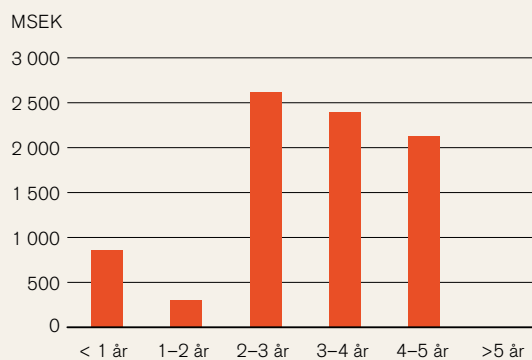
#### FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING

31 december 2018



#### FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING

31 december 2018



#### TILLGÄNGLIG LIKVIDITET

31 december 2018

MSEK	2018	2017
Likvida medel	192	160
Outnyttjade checkkrediter	174	–
<b>Summa</b>	<b>366</b>	<b>160</b>

#### KÄNSLIGHETSANALYS

31 december 2018

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta	Förändring, %	2018	2017
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-1%	+45/0	+30/-11
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/-1%	+/-83	n/a
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-11	n/a

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.

# NYFOSAAKTIE

Nyfosas aktie noterades på Nasdaq Stockholm den 23 november 2018 i samband med utdelningen av bolaget till stamaktieägarna i Hemfosa. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 7 170 MDSEK.

## Delningsprocess och aktien

En extra bolagsstämma den 13 september 2018 i Hemfosa Fastigheter AB beslutade att dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Nyfosa, bestående av bolagets kommersiella fastighetsportfölj, till stamaktieägarna i Hemfosa. Hemfosas stamaktieägare erhöll en Nyfosaaktie för varje stamaktie i Hemfosa som ägaren innehade på avstämningsdagen för utdelningen den 21 november 2018. Nyfosas aktie handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap, sedan den 23 november 2018 med kortnamn NYF och ISIN-kod SE0011426428. Varje aktie berättigar till en röst.

## Aktiekursutveckling och omsättning

Sista betalkurs den 28 december 2018 uppgick till 42,76 kronor. Det innebär en kursökning från noteringsdagen den 23 november 2018 om cirka 1 procent. Under samma period minskade OMX Stockholm PI-index med 3,59 procent medan Carnegie Real Estate Index gick upp med 2,93 procent. Totalt omsattes 39,7 miljoner av Nyfosas aktier till ett värde av 1,7 MDSEK under 2018. Varje handelsdag omsattes i snitt 1,7 miljoner aktier. Av handeln med Nyfosas aktie skedde 85,7 procent på Nasdaq Stockholm, 10,5 procent på Cboe Global Markets, och 3,8 procent på övriga handelsplatser.

## Aktiekapitalet och dess utveckling

Nyfosas aktiekapital uppgick per den 31 december 2018 till 84 MSEK fördelat på 167 728 249 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 000 000 SEK och högst 320 000 000 SEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier.

## Teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument som givits ut av Nyfosa.

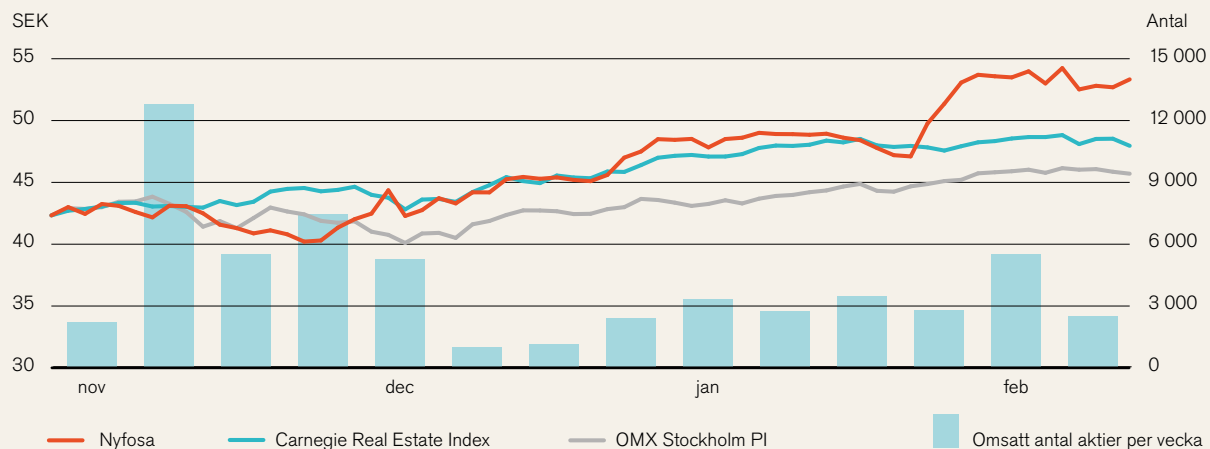
## Utdelningspolicy och utdelningsförslag

Enligt Nyfosas utdelningspolicy ska vinsterna i huvudsak återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde på 25 MDSEK, därefter avses en betydande andel av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ingen utdelning sker till aktieägarna för räkenskapsåret 2018.

## Ägarinformation

Per den 31 december 2018 hade Nyfosa 19 578 aktieägare, varav svenska ägare utgjorde cirka 61 procent. Svenska privatpersoner stod för 14 procent av ägandet och svenska juridiska personer stod för cirka 47 procent. De tio största ägarna kontrollerade tillsammans cirka 42 procent av aktiekapital och röster. Tabellen nedan visar Nyfosas största aktieägare per den 31 december 2018, baserat på information från Euroclear.

## AKTIENS UTVECKLING



Källa: Six

## AKTIEKAPITALET UTVECKLING I BOLAGET

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	n.a.	n.a.	50 000	500
21 maj 2018	Delning av aktier (1:200)	n.a.	+ 99 500	50 000	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	+ 10 000 000	83 864 124,50	167 728 249

## ÄGARFÖRDELNING

31 december 2018

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fonder	10 571 826	6,3	6,3
Swedbank Robur Fonder	10 078 819	6,0	6,0
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 716 274	5,2	5,2
Handelsbanken Fonder	6 520 000	3,9	3,9
Fjärde AP-fonden	5 730 594	3,4	3,4
Vanguard	5 417 622	3,2	3,2
ICA-handlarnas Förbund	5 153 635	3,1	3,1
Norges Bank	4 774 446	2,8	2,8
AB Sagax	4 700 000	2,8	2,8
Jens Engwall	4 629 300	2,8	2,8
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>66 292 516</b>	<b>39,5</b>	<b>39,5</b>
Övriga aktieägare	101 435 733	60,5	60,5
<b>Summa</b>	<b>167 728 249</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Källa: Euroclear

## ÄGARSTRUKTUR, FÖRDELNING STORLEKSKLASSER

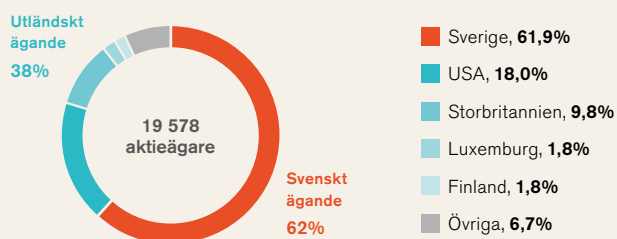
31 december 2018

Ägarstruktur	Antal aktieägare	Andel, %
1 – 500	14 262	72,8
501 – 1 000	2 522	12,9
1 001 – 5 000	2 091	10,7
5 001 – 10 000	268	1,4
10 001 – 15 000	99	0,5
15 001 – 20 000	41	0,5
20 001 –	295	1,5
<b>Totalt</b>	<b>19 578</b>	<b>100</b>

Källa: Euroclear

## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV AKTIEÄGANDET

31 december 2018



# BOLAGSSTYRNING- RAPPORT 2018

Bolagsstyrningen i Nyfosa utgår från svensk lagstiftning och allmänt vedertagen god sed på värdepappersmarknaden samt interna regler och riktlinjer. Efter det att aktierna i bolaget delades ut från Hemfosa och upptogs till handel på Nasdaq Stockholm den 23 november 2018 tillämpar Nyfosa även Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Sedan noteringen har Nyfosa tillämpat Koden utan några avvikelser.

## Bolagsstämma

Bolagsstämman är Nyfosas högsta beslutande organ, vid vilken aktieägarna utövar sin rösträtt. Av aktiebolagslagen (2005:551) och bolagsordningen framgår hur kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske samt vem som har rätt att delta och rösta vid stämman. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägars rätt att delta vid bolagsstämman krävs enligt Nyfosas bolagsordning föransökan till bolagsstämman senast fem vardagar innan bolagsstämman, och i förekommande fall ska även anmälas om aktieägaren avser att ha med sig biträde. Inga begränsningar gäller för hur många röster varje aktieägare kan avge vid stämman. Nyfosas bolagsstämmor hålls i Nacka eller Stockholm. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelse i bolagsordning eller, så vitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Beslut som fattas på bolagsstämma offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets webbplats.

Den 21 maj 2018 bemyndigade extra bolagsstämman styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av årsstämman 2019, med eller utan avvikelse för aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om att ge ut nya aktier i bolaget, dock högst 10 procent av det totala antalet aktier i Nyfosa vid tidpunkten för utnyttjandet av bemyndigandet.

## NYFOSAS ÅRSSTÄMMA 2019

Nyfosas årsstämma 2019 äger rum den 9 maj 2019 i Stockholm på Vasateatern. För mer information om årsstämman (inklusive anvisning om hur anmälan sker) finns tillgängligt på [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).

## Aktien och aktieägare

Information om Nyfosas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 42–43 i årsredovisningen. Ingen aktieägare har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

## Valberedning

Vid extra bolagsstämma i Nyfosa den 21 maj 2018 antogs instruktioner för valberedningens sammansättning och arbete i bolaget. Enligt instruktionerna, som gäller tills vidare, ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande och fyra ledamöter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 31 juli. I samband med att valberedningen inrättades för första gången efter att aktierna i Nyfosa togs upp till handel på Nasdaq Stockholm gällde dock istället, enligt bolagsstämmans beslut, att ledamöterna skulle utses av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 30 november 2018. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren, om inte ledamöterna enas om annat. Sammansättningen av valberedningen offentliggörs senast sex månader före kommande årsstämma. Avgår ledamot eller sker väsentliga förändringar i ägarbilden kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. En sådan förändring offentliggörs då så snart som möjligt. Valberedningen har i uppgift att arbeta fram förslag till val av styrelse och revisor, arvode för dessa, stämмоordförande samt eventuella erforderliga ändringar till valberedningens instruktion. För vidare information om gällande instruktion för valberedningen, se bolagets webbplats.

Valberedningen har inför årsstämman 2019 bestått av Johannes Wingborg, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (valberedningens ordförande), Lennart Francke, Swedbank

Robur fonder, Mikael Falck, Kåpan Pensioner, Thomas Ehlin, Fjärde AP-fonden och Bengt Kjell, styrelseordförande i Nyfosa. I sitt arbete har valberedningen tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy. Målet med mångfaldspolicyn är att tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden. Styrelsen består av tre kvinnor och fyra män, innebärande att andelen kvinnor uppgår till nära 43 procent, vilket fastslogs vara i enlighet med Bolagsstyrningskollegiets uttalade målsättning om en andel på cirka 40 procent för det minst företrädda könet. Ytterligare information finns i valberedningens motiverade yttrande avseende valberedningens förslag till årsstämman 2019.

### Styrelse

Nyfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter, utan suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelseledamöterna väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid extra bolagsstämman den 7 maj 2018 valdes Bengt Kjell, Marie Bucht Toresäter, Lisa Dominguez Flodin, Jens Engwall, Johan Ericsson, Per Lindblad och Kristina Sawjani till styrelseledamöter. Bengt Kjell utsågs även till styrelseordförande. För ytterligare information om Nyfosas styrelseledamöter samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen se sid 47. Med undantag för Jens Engwall (tillika VD), är ingen styrelseledamot anställd i koncernen. Information om bolagets största aktieägare finns på sidorna 42–43.

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan, vars uppgifter regleras i aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden. Styrelsen ska således svara för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Därtill ska styrelsen följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten på den ekonomiska rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera verksamheten mot av styrelsen fastställda mål och riktlinjer. Vidare beslutar styrelsen om betydande investeringar och väsentliga förändringar i koncernens organisation och verksamhet. Arbetet utgår från en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning, som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsens ledamöter och VD. Styrelsen fastställer även en delegationsordning och instruktioner för ekonomisk rapportering, VD och styrelsens utskott, samt beslutar om ett antal övergripande policys för bolagets

verksamhet. Här ingår bland annat insider-, finans-, IT-, informationssäkerhets-, hållbarhets- och kommunikationspolicy samt en policy för transaktioner med närstående. Alla dessa interna styrdokument ses över minst en gång per år och uppdateras därtill löpande när behov föreligger.

### Styrelsens arbete

Utöver det konstituerande styrelsemötet, som hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen minst sex gånger per år (ordinarie styrelsemöten). Sammanträdestider och huvudsakliga fasta frågor att behandla på de ordinarie mötena följer en fast angiven plan i styrelsens arbetsordning. Extra styrelsemöten sammankallas vid behov. Nyfosas styrelse hade under året 17 möten, varav två konstituerande möten. Fem av dessa hölls av en enmansstyrelse i privat miljö, medan tolv möten genomfördes av den nuvarande styrelsen som valdes inför noteringen på Nasdaq Stockholm. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 46. Sekreterare vid styrelsemötena var bolagets chefsjurist. Inför respektive styrelsemöte erhöll ledamöterna dagordning och skriftligt material för de frågor som ska behandlas på mötet. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar samt finansiell rapportering.

Utöver löpande styrelseärenden inklusive frågor om större förvärv, avyttringar och investeringar behandlade styrelsen under 2018 frågor förknippade med utdelningen av bolaget från Hemfosa samt noteringen av koncernen. Därtill fokuserade styrelsen särskilt på framtagande av strategi och affärsplan.

### Utvärdering av styrelsen och VD

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Under 2018 har styrelseordföranden haft enskilda kontakter med ledamöterna som ett led i utvärderingen. Utvärderingens syfte är att utvärdera resultatet av styrelsens och utskottens arbete, hur väl arbetssättet fungerat hur det kan effektiviseras. Vidare syftar utvärderingen till att identifiera vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen diskuterades i styrelsen och redovisades av styrelsens ordförande för valberedningen. Styrelsen utvärderar även fortlöpande VD:s arbete. Minst en gång per år görs utvärderingen utan dennes närvaro.

# STYRELSE



Från vänster: Stående: Jens Engwall, Per Lindblad, Lisa Dominguez Flodin, Bengt Kjell, Marie Bucht Toresäter  
Sittande: Kristina Sawjani, Johan Ericsson

## Styrelsens utskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott, som båda arbetar enligt av styrelsen fastställda instruktioner. Utskotten är beredande underkommittéer till styrelsen och har ingen egen beslutanderätt. De frågor som behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid behov vid nästa styrelsemöte.

## Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska bistå styrelsen i fullgörandet av dess övervakande roll över revisionsfrågor. Utskottets huvudsakliga uppgifter framgår av aktiebolagslagen. I dessa ingår att överse bolagets finansiella rapportering, riskhantering och effektivitet i intern kontroll och styrning, så väl som att upprätthålla kontakt med och utvärdera den externa revisorns arbete,

## NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTMÖTEN

Styrelseledamot	Styrelsemöten	Revisionsutskottsmöten	Ersättningsutskottsmöten
Bengt Kjell (styrelseordförande)	12/12	-	4/4
Marie Bucht Toresäter	12/12	2/3	-
Lisa Dominguez Flodin	12/12	3/3	-
Jens Engwall	15/17 <sup>1</sup>	-	-
Johan Ericsson	12/12	-	4/4
Per Lindblad	12/12	-	4/4
Kristina Sawjani	12/12	3/3	-

<sup>1</sup>) Innan den nuvarande styrelsen med sju ledamöter valdes på extra bolagsstämman den 7 maj 2018 (infor noteringen på Nasdaq Stockholm), hade bolaget enbart en styrelseledamot, Jens Engwall. Jens Engwall höll i egenskap av ensam ledamot, fem styrelsemöten innan resterande ledamöter tillträdde. Av den anledningen har Jens ett högre antal sammanlagda styrelsemöten än resterande ledamöter.



## Bengt Kjell

Styrelseordförande

Födelseår: 1954

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm. Tidigare erfarenhet som tf. VD (2015) och Head of Investment (2002–2010) i AB Industrivärden, VD i AB Handel och Industri (2009–2015), senior partner och grundare för Navet AB (1987–2002), chef för Corporate Finance på Securum AB (1995–1997), VD i Independentkoncernen (1992–1995), Ekonomidirektör och vice VD i K.G. Knutsson AB (1984–1987) samt auktoriserad revisor på Yngve Lindells Revisionsbyrå AB (1974–1984). Har därtill erfarenhet från styrelseuppdrag som ordförande i bland annat Kungsleden (1996–2009) och Skånska Byggaror (2009–2016) samt som styrelseledamot i Skanska (2008–2010).

**Övriga pågående uppdrag:** Styrelseordförande och medgrundare i Hemfosa Fastigheter AB, styrelseordförande i SSAB AB, Osby Vitvaror AB och Expassum AB, vice styrelseordförande i Industrade AB och Pandox AB, styrelseledamot i AB Industrivärden, ICA Gruppen AB och Swegon Group AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 2 410 500 aktier

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare*

## Marie Bucht Toresäter

Styrelseledamot

Födelseår: 1967

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilekonom, Uppsala universitet. Tidigare erfarenhet från ledande befattningar inom bland annat Headlight International AB (2015–2017), Skanska ID (2013–2015), NCC Property Development Nordic AB (2012–2013) och Newsec Advice AB (1999–2012).

**Övriga pågående uppdrag:** VD i Novi Real Estate AB och styrelseledamot i MVB Holding AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** –

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare*

## Lisa Dominguez Flodin

Styrelseledamot

Födelseår: 1972

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Kandidatexamen i redovisning och revision, Mittuniversitet, Östersund samt MBA, San Jose State University. Tidigare erfarenhet som bland annat VD i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) (2018) och styrelseledamot (inklusive ledamot i revisionsutskott) i NP3 Fastigheter AB (publ) (2014–2017) samt från ledande befattningar inom Oscar Properties AB (2017), Cityhold Property AB (2012–2016) och NBP Group (2011–2012).

**Övriga pågående uppdrag:** CFO på Grön Bostad AB, Styrelseledamot i LCF Financial Services AB och Flodin Kapital AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 d3c 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** –

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare*

## Jens Engwall

Styrelseledamot och VD

Födelseår: 1956

Ledamot sedan: 15 november 2017

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm. Tidigare erfarenhet som grundare och VD för Hemfosa Fastigheter AB (2009–2018), VD i Kungsleden AB (1993–2006) samt erfarenhet av fastighetssektorn från bland annat tidigare positioner inom Skanska AB.

**Övriga pågående uppdrag:** Styrelseordförande i fastighetsbolaget Söderport Holding AB och andra styrelseuppdrag inom Söderportkoncernen, styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB och Quanta Fuel AS.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 4 627 311 aktier

*Ej oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.*

## Johan Ericsson

Styrelseledamot

Födelseår: 1951

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm. FRICS. Tidigare erfarenhet från ledande befattningar och olika positioner inom Catella-koncernen (1993–2015).

**Övriga pågående uppdrag:** VD i Logistea AB (publ) och Klockarbäcken Property Investment AB (publ). Styrelseordförande i SHH Bostad AB (publ), Aktiebolaget Oscar Robur, Konstmässan Market i Stockholm AB, Castar Europe AB, Braheberget Holding AB och Fastighetsbolaget Emilshus AB samt styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ).

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** –

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare*

## Per Lindblad

Styrelseledamot

Födelseår: 1962

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Master of science in Agriculture Economics, SLU Uppsala. Tidigare erfarenhet från bland annat ledande befattningar inom SEB (2008–2017).

**Övriga pågående uppdrag:** VD i Landshypotek Bank Aktiebolag och styrelseordförande i Lyckås Aktiebolag.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** –

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare*

## Kristina Sawjani

Styrelseledamot

Födelseår: 1975

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjör, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola. Tidigare erfarenhet från bland annat ledande befattningar inom AFA Fastigheter och Catella-koncernen samt styrelseledamot i Grön Bostad.

**Övriga pågående uppdrag:** Senior Investment Manager på Folksam Fastigheter.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** –

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare*

kvalifikationer samt oberoende. Utskottet ska även biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval och revisorsarvodering. Resultatet av utskottets arbete i form av observationer, rekommendationer och förslag till beslut eller åtgärder rapporteras fortlöpande till styrelsen. Revisionsutskottet består av styrelseledamöterna Lisa Dominguez Flodin (ordförande), Kristina Sawjani och Marie Bucht Toresäter. Efter att revisionsutskottet inrättades i maj 2018 har det sammanträtt vid tre tillfällen under året varvid bland annat bolagets interna kontroll samt kvartalsrapportering avhandlats.

#### *Ersättningsutskott*

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bistå styrelsen med förslag, rådgivning och beredning i frågor om ersättning till och andra anställningsvillkor för bolagets VD samt ersättningsprinciper för bolagsledningen. Utskottets uppgifter innefattar vidare att övervaka och utvärdera utfall av program för rörlig ersättning samt Nyfosas efterlevnad av

de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Johan Eriksson, Per Lindblad och Bengt Kjell (ordförande). Efter att ersättningsutskottet inrättades i maj 2018 har det haft fyra möten där bland annat ersättning till ledande befattningshavare inklusive VD:s anställningsvillkor utformande av ett eventuellt incitamentsprogram diskuterats.

#### *Ersättning till styrelsen*

Vid extra bolagsstämma den 7 maj 2018 beslutade stämman att det fram till nästa årsstämma ska utgå ett årligt arvode med 160 000 SEK till var och en av styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget samt med 370 000 SEK till styrelsens ordförande. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 50 000 SEK till ordföranden i revisionsutskottet och med 25 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet samt med 30 000 SEK till ersättningsutskottets ordförande och 15 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna i ersättningsutskottet.

## LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



Från vänster Stående: Jens Engwall, Stina Lindh Hök, Jenny Lindholm, Johan Ejerhed  
Sittande: Ann-Sofie Lindroth, Ylva Hult Palmryd, Anders Hörnqvist

## VD och koncernledning

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner. Av VD-instruktionen framgår bland annat att VD är ansvarig för bolagets förvaltning och styrelserapportering samt beredning av frågor som kräver beslut av styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapport och årsredovisning, beslut om större förvärv, försäljningar eller investeringar samt upptagande av större lån. VD har utsett en koncernledning som ansvarar för olika delar av verksamheten. Nyfosa koncernledning består, i tillägg till VD, av operativ chef, economichef, transaktionschef, förvaltningschef, finanschef och chefsjurist. VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen. Koncernledningens arbete följer en årlig cykel med åtta ordinarie möten. Därtill sammankallas extra sammanträden vid behov.

## Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid extra bolagsstämma den 21 maj 2018 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i Nyfosa för tiden fram till årsstämman 2019. Av dessa framgår bland annat att Nyfosa ska tillämpa marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsformer som är enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen kan bestå av en fast och en rörlig del. Riktlinjerna innehåller olika krav för ersättnings utformning och ett maxbelopp för rörlig ersättning. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl. Sådana avsteg ska då redovisas vid nästkommande årsstämma. För fullständiga riktlinjer, se bolagets webbplats. Storleken på ersättningar som utgått för 2018 framgår av not 8.

### Jens Engwall

VD och styrelseledamot

Födelseår: 1956

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare erfarenhet som grundare och VD för Hemfosa Fastigheter AB (2009–2018), VD i Kungsleden AB (1993–2006) samt erfarenhet av fastighetssektorn från bland annat tidigare positioner inom Skanska AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**  
4 627 311 aktier

### Johan Ejerhed

Finanschef

Födelseår: 1976

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjörsexamen, internationell industriell ekonomi (finansinriktning), Linköpings universitet. Tidigare erfarenhet av fastighetssektorn från tidigare befattningar på SEB (2004–2018), bland annat projektledare inom strukturerad fastighetsfinansiering.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** -

### Ylva Hult Palmryd

Chefsjurist

Födelseår: 1976

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Jur. kand., Uppsala universitet. Tidigare erfarenhet som bolagsjurist och chefsjurist på Hemfosa (2010–2018) samt tidigare erfarenhet som jurist

på advokatbyråerna Kilpatrick Townsend & Stockton (2009–2010) och Linklaters (2003–2009).

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**  
5 346 aktier

### Anders Hörnqvist

Förvaltningschef

Födelseår: 1966

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare erfarenhet som delägare på Corner Property Partners AB, property director på The Carlyle Group (2007–2013), vice VD på Fabega AB (2004–2007) och Fastighetschef på Wihlborgs AB (1997–2004).

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** -

### Stina Lindh Hök

Operativ chef

Födelseår: 1973

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare erfarenhet som projektledare och transaktionschef på Hemfosa (2010–2018) samt stor erfarenhet från fastighetssektorn inom olika roller på Atrium Ljungberg AB (2009–2010), Leimdorfer Fastighetsmarknad AB (2006–2008) och Fabega AB (2005).

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**  
15 010 aktier

### Jenny Lindholm

Transaktionschef

Födelseår: 1978

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare erfarenhet som projektledare och tillförordnad transaktionschef på Hemfosa (2014–2018) samt erfarenhet från fastighetssektorn från tidigare positioner på Catella AB (2004–2008 och 2013–2014), Niam AB (2008–2012) och Skanska AB (2002–2004).

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**  
3 000 aktier

### Ann-Sofie Lindroth

Economichef

Födelseår: 1976

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Ekonomie magisterexamen, Lunds universitet. Tidigare erfarenhet som koncerntroller och economichef på Hemfosa (2012–2018) samt tidigare revisionsstjänst på EY Real Estate (2004–2012).

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2018 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**  
7 400 aktier

# REVISOR

## KPMG AB

Huvudansvarig revisor är Mattias Johansson, född 1973, auktoriserad revisor, delägare i KPMG Sverige och medlem i FAR.

### Revisor

Vid årsstämma den 17 januari 2018 valdes KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Mattias Johansson, född 1973 och auktoriserad revisor samt medlem i FAR.

Revisorn granskar årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn rapporterar därefter till årsstämman. Utöver revisionsuppdraget har KPMG AB under 2018 anlåtats för ytterligare tjänster, främst skatterådgivning och rådgivning i samband med förvärv (så kallad finansiell due diligence) men även börsnoteringsrelaterade frågor och organisationsfrågor. Sådana tjänster har alltid endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen (1999:1079) och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

### Intern kontroll och styrning

Styrelsens ansvar för intern kontroll och styrning regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden. Information om Nyfosas system för intern kontroll och styrning, riskhantering samt styrelsens åtgärder för att följa upp att intern kontroll och styrning fungerar ska varje år ingå i bolagets bolagsstyrningsrapport. Styrelsen som är ytterst ansvarig ska bland annat se till att Nyfosa har god intern kontroll och styrning samt formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll och styrning efterlevs. Koncernens ekonomichef ansvarar för att implementera och upprätthålla de formaliserade rutinerna.

Nyfosas rutiner och process för intern kontroll och styrning samt riskhantering grundar sig på det ramverk, COSO, som tagits fram av The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. Processen har utformats för att säkerställa en adekvat riskhantering inklusive tillförlitlig finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som ska tillämpas av bolag noterade på Nasdaq Stockholm. Detta arbete involverar styrelsen, koncernledningen och övriga anställda.

### Kontrollmiljö

Nyfosas kontrollmiljö är uppbyggd av styrande dokument, processer och strukturer som sätter grunden för hur intern kontroll och styrning etableras i organisationen. Styrelsen övervakar och säkerställer kvaliteten på den interna kontrollen och styrningen i enlighet med styrelsens arbetsordning, VD- och utskottsinstruktioner samt tillhörande delegations- och attestordning. Därtill har styrelsen antagit en riskhanteringspolicy som innefattar grundläggande riktlinjer som styr arbetet med riskhantering, intern kontroll och styrning. Riktlinjerna avser bland annat riskbedömning, riskåtgärder, kontrollaktiviteter, åtgärdsplan, utvärdering och rapportering. Arbetet med intern kontroll och styrning framgår även i andra styrdokument såsom Nyfosas ekonomihandbok, hållbarhetspolicy och finanspolicy. I dessa ingår bland annat regelbunden kontroll och uppföljning av utfall jämfört med förväntningar och tidigare år, liksom uppsikt över bland annat de redovisningsprinciper som Nyfosa tillämpar.

Till följd av att koncernens löpande redovisningsaktiviteter och upprättande av kvartals- och årsbokslut med mera, till viss del, outsourcats till en extern tjänsteleverantör (Newsec Asset Management AB) behandlar Nyfosas ekonomihandbok även samverkan med denna leverantör. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med riskbedömning samt intern kontroll och styrning avseende den finansiella rapporteringen är delegerat till VD. Styrelsen är dock ytterst ansvarig. Revisionsutskottet ansvarar för att övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och styrning samt riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen. Koncernledningen rapporterar regelbundet till styrelsen och revisionsutskottet enligt fastställda rutiner. Ansvar och befogenheter samt styrdokument utgör, tillsammans med lagar och föreskrifter, kontrollmiljön inom Nyfosa. Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

### Riskbedömning

Koncernledningen i Nyfosa genomför årligen, i samband med affärsplaneringsprocessen, en riskutvärdering innefattande strategiska, finansiella, operationella och regelefterlevnadsrisker. De risker som identifierats som mest väsentliga dokumenteras i ett riskregister som utvärderas av Nyfosas koncernledning och för varje risk utses en riskägare för att åstadkomma tydlighet kring ansvarsfördelning och ägarskap. Riskanalysen inkluderar även en bedömning av de kontrollaktiviteter som finns på plats i verksamheten för att hantera riskerna. Med beaktande av befintliga kontrollaktiviteter

utvärderas sannolikheten av att risken inträffar inom en definierad tidsperiod samt dess påverkan på fastställda mål. Riskbedömningen ger insikt i vilka konsekvenser det får för koncernen om inga åtgärder vidtas, vilka riskreducerande åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå som organisationen vill uppnå genom ytterligare åtgärder. Utfallet av riskanalysen och tillhörande åtgärdsplan presenteras för revisionsutskottet och styrelsen.

#### *Kontrollaktiviteter*

Nyfosas kontrollaktiviteter fastställs utifrån identifierade risker med syfte att säkerställa Nyfosas interna kontroll och styrning över bolagets finansiella rapportering. Identifierade risker hanteras genom väl definierade nyckelprocesser med integrerade kontrollaktiviteter, såsom åtskillnad och delegering av ansvar, samverkan och principer för ansvarsfördelning mellan Nyfosa och Newsec, samt en definierad beslutsordning. I Nyfosas nyckelprocesser ingår aktiviteter och kontroller avsedda att hantera och minimera identifierade risker. Utöver nyckelprocesserna består Nyfosas kontrollaktiviteter även av löpande uppföljning av det ekonomiska resultatet och finansiell ställning, företagsövergripande kontroller samt generella IT-kontroller.

#### *Information och kommunikation*

Nyfosa har byggt upp en organisation, rutiner och system för information och kommunikation som syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig, korrekt och aktuell information om koncernens utveckling och finansiella ställning samt att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Koncernledningen erhåller månatligen viss finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling. Därtill erhåller styrelsen årligen en rapport från koncernledningen över konsoliderade risker för koncernen med en tillhörande åtgärdsplan, vilken i sin tur följs upp av styrelsen och koncernledningen sinsemellan en gång per år. För den externa informationsgivningen finns en av styrelsen fastställd kommunikationspolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att bolaget lever upp till kraven på att i rätt tid offentliggöra korrekt information till marknaden.

#### *Övervakning*

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Nyfosas finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten inom Nyfosa diskuteras normalt vid varje styrelsemöte och koncernledningsmöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av intern kontroll och styrning. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammas i samband med den externa revisionen.

Uppföljning och separata utvärderingar utförs enligt fastställd riskhanteringspolicy och ekonomihandbok kontinuerligt på olika nivåer i koncernen. Den i riskhanteringspolicy utsedda riskägaren ansvarar för riskhanteringen av en specifik risk genom att löpande analysera dess utveckling, övervaka riskåtgärder och rapportera status till ledningen. Genom styrelsens och koncernledningens årliga uppföljning av åtgärdsplanen övervakas vidare beslutade åtgärder och riskägare samtidigt som tillfälle ges för linjeansvariga att lyfta relevant riskinformation. Riskhanteringsprocessen utvärderas i sin tur en gång per år för att identifiera förbättringsmöjligheter.

#### *Internrevision*

Mot bakgrund av Nyfosas verksamhet, organisationsstruktur och hur den finansiella rapporteringen i övrigt har organiserats finner styrelsen inget behov av en särskild granskningsfunktion i form av internrevision. Istället har bolagets koncernövergripande controllerfunktion anpassats för att även hantera arbetet med den interna kontrollen. Frågan om att inrätta en särskild internrevisionsfunktion prövas årligen av styrelsen.

# FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015
Intäkter, MSEK	1 064	1 031	842	881
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftkostnader, MSEK	-184	-146	-145	-153
Underhållskostnader, MSEK	-71	-66	-79	-109
Fastighetskostnader, MSEK	-46	-42	-40	-40
Fastighetsadministration, MSEK	-36	-30	-35	-34
Driftnetto, MSEK	728	746	544	545
Överskottsgrad, %	68,4	72,4	64,6	61,8
Ekonomisk uthyrningsgrad <sup>1</sup> , %	92	91	88	87
Direktavkastning <sup>2</sup> , %	5,6	5,8	n/a	n/a
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	5,47	6,04	4,30	3,82
Resultat per aktie, SEK	9,63	7,24	6,89	5,56
Fastighetsvärde, MSEK	15 582	12 090	10 017	10 197
Eget kapital, MSEK	8 392	3 479	2 924	2 058
EPRA NAV per aktie, SEK	55,36	25,64	21,42	16,46
Eget kapital per aktie, SEK	50,03	20,74	17,43	12,27
Avkastning på eget kapital, %	27,2	37,9	46,4	58,6
Soliditet, %	48,3	25,5	25,8	18,4
Belåningsgrad fastigheter, %	52,9	54,4	52,8	56,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51,6	53,1	50,3	55,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	7,0	5,5	4,0
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	7,20	2,84	3,12	3,56

1) Per balansdagen.

2) Enligt intjäningsförmågan.

## Aktierelaterade nyckeltal<sup>1</sup>

	2018	2017
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	5,47	6,04
Resultat efter skatt per aktie, SEK	9,63	7,24
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	55,36	25,64
Eget kapital per aktie, SEK	50,03	20,74
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, SEK	7,20	2,84

1) Aktierelaterade nyckeltal är beräknade på antalet aktier per 31 december 2018, vilket uppgick till 167 728 tusen.

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2018	2017
Hyresvärde, MSEK	1 404	1 076
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 577	1 136
Antal fastigheter	177	128
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	89,4
Hyreskontraktens återstående löptid, år	4,1	4,2
Överskottsgrad <sup>1</sup> , %	68,9	72,4
Direktavkastning <sup>1</sup> , %	5,6	5,8

1) Enligt intjäningsförmågan per balansdagen.

## Finansiella nyckeltal

	2018	2017
Avkastning på eget kapital, %	27,2	37,9
Soliditet, %	48,3	25,5
Belåningsgrad fastigheter, %	52,9	54,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51,6	53,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,9
Räntetäckningsgrad (1 jan – 31 dec), ggr	4,9	7,0

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Nyfosa AB ("Nyfosa"), med postadress Box 4044, 131 04 Nacka och org.nr 559131-0833, får härmed avge årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i miljoner kronor (MSEK), vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

## Verksamheten

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. Fokus ligger på att identifiera värden, bedöma utvecklingspotential och ta vara på affärsmöjligheter som kan leda till en portfölj av högavkastande fastigheter, huvudsakligen kommersiella. Genom Nyfosas sätt att arbeta med fastighetsaffärer samt utveckling och förädling av fastigheter skapas ett fastighetsbestånd med förutsättningar att generera en hög och stabil avkastning.

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

## Vision

Nyfosa ska hitta och genomföra de mest lönsamma affärerna på en föränderlig fastighetsmarknad genom att identifiera och utveckla värden samt utvinna det bästa ur varje investering i syfte att maximera aktieägarvärde. Nyfosa ska vidare skapa mervärden genom att vara bäst i fastighetsbranschen på komplexa transaktioner.

## Organisation och medarbetare

Nyfosa har en decentraliserad och förhållandevis liten organisation, vilket skapar förutsättningar för effektivitet och korta beslutsvägar där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för mål och strategier. Den operativa strukturen består av koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltning. I syfte att skapa flexibilitet som kan anpassas efter Nyfosas utveckling är organisationsstrukturen platt, i vilken de mest centrala funktionerna återfinns internt. De mer standardiserade funktionerna upprätthålls av externa tjänsteleverantörer.

## Koncernledning

Koncernledningen i Nyfosa har gedigen kunskap om fastighetsmarknaden och lång erfarenhet av att genomföra fastighetstransaktioner och värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet. Den består av sju personer, vilka är VD, operativ chef, chefsjurist, finanschef, ekonomichef, förvaltningschef samt transaktionschef.

## Koncerngemensamma funktioner

Nyfosa har koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finans, marknad/kommunikation, legala frågor och transaktioner. Vid årsskiftet arbetade totalt nio medarbetare inom dessa funktioner (exkl. medlemmar i koncernledningen).

## Förvaltning

Bolagets huvudkontor är beläget i Nacka utanför Stockholm, med lokala förvaltningskontor i Västerås, Värnamo, Växjö, Göteborg och Malmö. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda inom förvaltningsorganisationen till 13 personer (exkl. medlemmar i koncernledningen). Fastigheterna i Norrland förvaltas främst av en extern förvaltare.

## Medarbetare

Antalet anställda i Nyfosa uppgick vid årsskiftet till 27 medarbetare. Andelen kvinnor bland ledande befattningshavare uppgick till cirka 57 procent.

Medelantal anställda under 2018 uppgick till 17 (6).

## Bolagsstyrning

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 44–51 i årsredovisningen.

## Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare

Vid extra bolagsstämma den 21 maj 2018 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i Nyfosa för tiden fram till årsstämman 2019. Av dessa framgår bland annat att Nyfosa ska tillämpa marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsformer som är enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen kan bestå av en fast och en rörlig del. Riktlinjerna innehåller olika krav för ersättnings utformning och ett maxbelopp för rörlig ersättning. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl. Sådana avsteg ska då redovisas vid nästkommande årsstämma. För fullständiga riktlinjer, se bolagets webbplats. Storleken på ersättningar som utgått för 2018 framgår av not 8.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Alla organisationer möter osäkerhet, och utmaningen är att bestämma hur mycket osäkerhet som kan accepteras i strävan efter att öka värdet för intressenterna. Osäkerhet innebär både möjligheter och risker med potential att både öka och urholka värdet. Företagsövergripande riskhantering ger ledningen möjlighet att på ett effektivt sätt hantera osäkerhet och därtill hörande möjligheter och risker.

I Nyfosa är riskhanteringen en integrerad del i affärsplaneprocessen. Kritiska framgångsfaktorer för att uppnå tillväxt- och avkastningsmål har identifierats i bolagets långsiktiga affärsplan. Den främsta osäkerhetsfaktorn är hänförlig till värdeförändringar i fastighetsportföljen. 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.

Beträffande finansiella risker och finansiell riskhantering, se Not 3.

## Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Nyfosa valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, vilken återfinns på sidorna 27–34 i årsredovisningen.

## Kommentarer till den finansiella utvecklingen

### Intäkter

För helåret 2018 uppgick intäkterna till 1 064 MSEK (1 031), varav hyresintäkter 1 060 MSEK (870 MSEK). Hyresin-

täkterna ökade med 190 MSEK, motsvarande 22 procent, jämfört med föregående år, vilket främst är ett resultat av en större fastighetsportfölj och avtalade indexuppräknningar av hyror. Den totala uthyrningsbara ytan per 31 december 2018 uppgick till 1 577 tusen kvm (1 136) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (89).

### Driftnetto

De fastighetskostnader som ingår i driftnettot är främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighets-skötsel. Därutöver ingår kostnader för underhåll, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Fastighetskostnader uppgick till 300 MSEK (254). Kostnaden för fastighetsadministration, främst kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring, uppgick till 36 MSEK (30). Ökningen av fastighets- och administrationskostnader uppgick till 19 procent, vilket är en följd av en större fastighetsportfölj.

Förvaltningen av portföljen gav ett överskott från driftnettot om 68,4 procent (72,4). Den lägre överskottsgraden förklaras främst av en försäkringsersättning som bolaget erhöll föregående år.

### Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 52 MSEK (9). Den växande organisationen förklarar ökningen. Övriga rörelseintäkter och kostnader utgörs i allt väsentligt av kostnader hänförliga till delnings- och noteringsprocessen, totalt 44 MSEK.

Resultat från andelar i joint ventures om 412 MSEK (380) utgörs främst av Nyfosas andel av årets resultat efter skatt i Söderport.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –131 MSEK (–106). Ökningen följer av en ökad nettoskuld. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 december 2018 uppgick till 1,6 procent (1,5).

Förvaltningsresultatet exklusive resultat från andelar i joint ventures uppgick till 505 MSEK (634). Det lägre resultatet förklaras främst av att bolaget erhöll en försäkringsersättning under 2017, samt årets engångskostnader för delnings- och noteringsprocessen och en större organisation.

### Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 800 MSEK (376) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 658 MSEK (348). Av de realiserade värdeförändringarna utgjorde 190 MSEK intäktsföring av prisavdrag som erhållits för latent skatt vid förvärv. Övriga värdeförändringar var främst ett resultat av lägre direktavkastningskrav samt genomförda investeringar i befintliga fastigheter.

### Skatt

Skattekostnaden för året uppgick till 107 MSEK (180), varav 81 MSEK (145) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 6 procent (13). Avvikelsen från den nominella



skattesatsen om 22 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 reavinsten vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

### Eget kapital

Eget kapital uppgick till 8 392 MSEK på balansdagen, varav aktiekapitalet till 84 MSEK. Under året mottogs ett aktieägartillskott från Hemfosa om 3 760 MSEK samt genomfördes nyemissioner som tillförde bolaget ytterligare 84 MSEK.

### Räntebärande skulder

Nyfosa hade på balansdagen räntebärande skulder om 8 240 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om 52,9 procent. Skulder utgörs av banklån, med en genomsnittlig ränta om 1,6 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 1,6 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,2 år. På balansdagen hade Nyfosa checkkrediter om totalt 200 MSEK, varav 26 MSEK var utnyttjat, samt en revolverande kreditfacilitet om totalt 1 000 MSEK, varav 561 MSEK var utnyttjat.

### Kassaflöde

Under året bidrog den löpande verksamheten med 1 207 MSEK i positivt kassaflöde. Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten med netto -2 509 MSEK. Utdelning

på andelar i joint ventures uppgick till 200 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 1 329 MSEK positivt, och förklaras av refinansiering av skulder till Hemfosa Fastigheter, amortering i samband med frånträden samt upptagna låneskulder i samband med tillträden.

### Moderbolaget

I samband med etableringen av Nyfosa-koncernen förvärvade moderbolaget, via dotterbolaget Nyfosa Holding AB, 122 bolag från Hemfosa Fastigheter-koncernen samt aktierna i Söderport Holding AB.

Nyfosa AB erhöll under 2018 kapitaltillskott från Hemfosa Fastigheter AB om 3 844 MSEK i form av nyemissioner samt ovillkorade aktieägartillskott.

Moderbolaget etablerade under året koncerngemensamma funktioner för Nyfosa för vilka dotterbolagen fakturerats arvoden för central- och fastighetsadministrativa tjänster om 22 MSEK (-). Därtill belastades resultatet med kostnader i samband med delnings- och noteringsprocessen om totalt 44 MSEK.

### Aktien

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 84 MSEK (0). Antalet aktier uppgick på balansdagen till 167 728 249 stycken med ett kvotvärde om 0,50 krona (1,00). Varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktieägare på balansdagen uppgick till 19 578 stycken. För lista över de största aktieägarna hänvisas till avsnittet Aktien på sid 42-43 i årsredovisningen.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring antal aktier	Kvotvärde, kronor	Förändring i aktiekapital, mkr
Nybildning	17 oktober 2017	500	1,00	0
Delning av aktier	21 maj 2018	99 500	-	0
Nyemission	21 maj 2018	157 628 249	0,50	79
Nyemission	21 augusti 2018	10 000 000	0,50	5
<b>Summa</b>		<b>167 728 249</b>	<b>0,50</b>	<b>84</b>

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Nyfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2019 fortsätta sitt fokuserade arbete mot det uppsatta tillväxtmålet, att växa med 20 procent per år i såväl resultat som fastighetsvärde.

### Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget Nyfosa AB, med belopp i kronor.

Fritt eget kapital, SEK	2018-12-31
Balanserat resultat	3 760 300 000
Årets resultat	503 063 251
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 263 363 251</b>
<b>Till årsstämmans förfogande stående medel</b>	<b>4 263 363 251</b>
Balanseras i ny räkning	4 263 363 251
<b>Summa</b>	<b>4 263 363 251</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

# RESULTATRÄKNING – KONCERNEN

MSEK	Not	2018	2017
Hysesintäkter	5	1 060	870
Övriga fastighetsintäkter	6	4	161
<b>Totala intäkter</b>		<b>1 064</b>	<b>1 031</b>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-184	-146
Underhållskostnader		-71	-66
Fastighetsskatt		-46	-42
Fastighetsadministration	21	-37	-30
<b>Driftnetto</b>	7	<b>728</b>	<b>746</b>
Centraladministration	7, 8, 9, 21	-52	-9
Övriga rörelseintäkter och kostnader	7	-39	2
Andelar i joint ventures resultat	14	412	380
Finansiella intäkter	10	1	0
Finansiella kostnader	10	-132	-106
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>918</b>	<b>1 013</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade	13	142	28
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	658	348
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		4	6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 722</b>	<b>1 394</b>
Aktuell skatt	11	-26	-35
Uppskjuten skatt	11	-81	-145
<b>Årets resultat</b>		<b>1 615</b>	<b>1 215</b>
<b>Rapport över resultat och övrigt totalresultat</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>1 615</b>	<b>1 215</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		-	-
Årets totalresultat		1 615	1 215
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare		1 615	1 215
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare		1 615	1 215
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	12	9,63	7,24

# BALANSRÄKNING – KONCERNEN

MSEK	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	15 582	12 090
Aktier/andelar i joint ventures	14	1 520	1 315
Derivat	3	9	4
Övriga anläggningstillgångar		1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 113</b>	<b>13 410</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		15	2
Kortfristiga fordringar	15	35	59
Likvida medel	16	192	160
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>242</b>	<b>222</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 355</b>	<b>13 632</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	27	84	0
Övrigt tillskjutet kapital		3 760	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 548	3 479
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 392</b>	<b>3 479</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	17	7 305	3 617
Övriga långfristiga skulder		10	4
Derivat	3	–	–
Uppskjutna skatteskulder	18	452	404
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>7 767</i>	<i>4 025</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 21	935	2 965
Övriga kortfristiga skulder	19, 21	262	3 162
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 196</i>	<i>6 128</i>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 963</b>	<b>10 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 355</b>	<b>13 632</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	–	–	2 924	2 924
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>				
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>				
Registrering av aktiekapital	0	–	–	0
Lämnad utdelning	–	–	–370	–370
Övriga transaktioner med ägare	–	–	–290	–290
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>0</b>	<b>–</b>	<b>–660</b>	<b>–660</b>
Årets resultat	–	–	1 215	1 215
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Årets totalresultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 215</b>	<b>1 215</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>0</b>	<b>–</b>	<b>3 479</b>	<b>3 479</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>				
<b>0</b>	<b>–</b>	<b>3 479</b>	<b>3 479</b>	
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>				
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>				
Nyemission och aktieägartillskott	84	3 760	–	3 844
Lämnad utdelning	–	–	–530	–530
Övriga transaktioner med ägare	–	–	–15	–15
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>84</b>	<b>3 760</b>	<b>–545</b>	<b>3 299</b>
Årets resultat	–	–	1 615	1 615
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Årets totalresultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 615</b>	<b>1 615</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>84</b>	<b>3 760</b>	<b>4 548</b>	<b>8 392</b>

# KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

MSEK	Not	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		918	1 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	22	-412	-379
Betald skatt		-4	-5
		<b>502</b>	<b>629</b>
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		43	-19
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		662	-133
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 207</b>	<b>477</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	22	-3 721	-1 735
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	22	1 212	307
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-194	-260
Utdelning från joint ventures		200	100
Övrigt		-1	-3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 504</b>	<b>-1 591</b>
Nyemission		84	-
Upptagna låneskulder	22	3 530	1 979
Amortering av låneskulder	22	-2 262	-958
Övrigt		-23	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 329</b>	<b>1 021</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>32</b>	<b>-93</b>
Likvida medel vid periodens början		160	253
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>192</b>	<b>160</b>

# RESULTATRÄKNING – MODERBOLAGET

MSEK	Not	2018	2017-10-27 - 2017-12-31
Nettoomsättning		22	–
Övriga externa kostnader	9	–64	–
Personalkostnader	8	–22	–
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>–64</b>	<b>–</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	10	500	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		–1	–
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>		<b>436</b>	<b>–</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		68	–
<b>Resultat före skatt</b>		<b>504</b>	<b>–</b>
Aktuell skatt	11	–1	–
<b>Årets resultat</b>		<b>503</b>	<b>–</b>

# BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

MSEK	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i koncernföretag	24	0	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		90	–
Andelar i joint ventures	14	412	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>502</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>502</b>	<b>0</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		6 367	–
Övriga kortfristiga fordringar		6	–
Kassa och bank		4	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 377</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 879</b>	<b>0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	27	84	0
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel		3 760	–
Årets resultat		503	–
<b>Eget kapital</b>		<b>4 347</b>	<b>0</b>
<b>Skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		1	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1</b>	<b>–</b>
Kortfristiga skulder till koncernföretag		2 460	0
Övriga kortfristiga skulder		72	–
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 532</b>	<b>0</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 533</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 879</b>	<b>0</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

MSEK	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>			
Inbetalt aktiekapital	0	–	0
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>–</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat 27 okt–31 dec 2017</b>			
Utgående eget kapital 2017-12-31	0	–	0
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>			
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>			
Nyemission	84	–	84
Aktieägartillskott	–	3 760	3 760
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>84</b>	<b>3 760</b>	<b>3 844</b>
<b>Årets resultat jan–dec 2018</b>			
Utgående eget kapital 2018-12-31	84	4 263	4 347



# KASSAFLÖDESANALYS – MODERBOLAGET

MSEK	Not	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före bokslutsdispositioner		436	–
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	–500	–
Betald inkomstskatt		–	–
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>–64</b>	<b>–</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		–6	–
Förändring av rörelseskulder		72	–
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2</b>	<b>–</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv andel joint ventures		–412	–
In- och utlåning till koncernföretag		330	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>–82</b>	<b>–</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalt aktiekapital		–	0
Nyemission		84	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>84</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		0	–
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4</b>	<b>0</b>

# NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

## NOT 1

### ALLMÄN INFORMATION

Nyfosa AB, org.nr. 559131-0833, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolagets aktie är sedan den 23 november 2018 noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 28 mars 2019. Koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat och Balansräkning samt moderbolagets Resultat- och Balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 maj 2019.

## NOT 2

### VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

#### Redovisningsprinciper avseende sammanslagna finansiella rapporter

Nyfosa AB registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017 och var fram till december 2017 vilande. Under perioden december 2017 till maj 2018 förvärvade Nyfosa AB 122 stycken bolag (indirekt) till redovisade värden från olika dotterföretag till Hemfosa Fastigheter AB. De förvärvade bolagen är främst fastighetsägande bolag, men även holdingbolag. Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern enligt IFRS definitioner så finns det inte koncernräkenskaper för perioderna före maj 2018. Den historiska finansiella informationen för perioderna fram till 31 december 2017 har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter för Nyfosa AB och tillhörande dotterföretag. För redovisningsprinciper avseende sammanslagna finansiella rapporter hänvisas till Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper på sidan F-37 i prospektet "Upptagande till handel av aktier i Nyfosa AB på Nasdaq Stockholm".

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom räntederivatinstrument och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

#### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

#### Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS 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. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 23.

#### Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

#### Ändrade redovisningsprinciper

*IFRS 9 Finansiella instrument* fastställer nya principer för klassificering av finansiella tillgångar och säkringsredovisning samt inför en nedskrivningsmodell för fordringar som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Denna standard ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Kreditriskerna i balansräkningen har efter analys bedömts vara mycket små eftersom fordringar i huvudsak består av hyresfordringar avseende förskotts betalning, vilket innebär att den nya standarden haft en marginell effekt på koncernens rapporter.

*IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder* ersatte från och med 1 januari 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast är tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster och media. Effekterna på koncernens redovisning utgörs av utökade tilläggsupplysningar i form av uppdelning av intäkter i hyresintäkter och övriga intäkter.

#### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal samt SIC 15 Förmåner i samband med teckning av operationella leasingavtal. Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillsämpas. Nyfosa kommer att tillämpa den modifierade retroaktiva övergångsmetoden.

Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Nyfosas intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. IFRS 16 förändrar redovisningen för leasetagare väsentligt. Standarden ändrar tidigare gränsdragning mellan finansiella och operationella leasingavtal och för samtliga leasingavtal ska en finansiell leasingkund och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. I resultaträkningen redovisas en kostnad för avskrivning på tillgången samt en räntekostnad avseende den finansiella leasingkulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. Baserat på den information som finns tillgänglig beräknar koncernen att den kommer att redovisa nyttjanderättstillgångar på 75 MSEK, kortfristiga leasingkulder om 2 MSEK samt långfristiga leasingkulder om 73 MSEK, vilket netto reducerar eget kapital med 0 MSEK per den 1 januari 2019.

Övriga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Rörelsesegmentrapportering

Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, det vill säga verksamheten 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.

#### Konsolideringsprinciper

##### Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Nyfosa. Bestämmande inflytande föreligger om Nyfosa har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger. Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande görs förvärv för förvärv.

#### Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

#### Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

#### Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andelarna i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i joint ventures resultat" koncernens andel i joint ventures resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från joint ventures utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i joint ventures. Koncernens andel av övrigt totalresultat i joint ventures redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat. Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av joint ventures identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag. Transaktionsutgifter som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet. När koncernens andel av redovisade förluster i joint ventures överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i joint ventures. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i joint ventures. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

#### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter omfattar samtliga typer av hyresintäkter inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme etc. Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

#### Övriga fastighetsintäkter

Övriga fastighetsintäkter består av vidarefakturerade kostnader, erhållna försäkringsersättningar samt skadestånd.

### Resultat från fastighetsförsäljning

Resultat från försäljning av fastigheter och aktier och andelar i fastighetsägande bolag redovisas under rubriken "Värdeförändringar på fastigheter, realiserade" och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkten. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären.

### Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom t.ex. realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

### Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer. I koncernen finns inga finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på investerade medel. Ränteutgifter redovisas i takt med att de intjänas. Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Nyfosa upptar räntebärande skulder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för ränteeponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivat redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

### Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag och joint ventures som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värdningen av uppskjuten skatt

baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskulder redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar och skattesulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyres- och kundfordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder samt derivat.

### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger för motparten även om inte faktura har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

### Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader; transaktionskostnader redovisas i resultatet. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

### Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori ingår framför allt likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar. Affärsmodellen består i att generera värde genom att erhålla avtalsenliga betalningar. Värdning sker till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Koncernen använder den förenklade modellen för kreditreserveringar och reserveringsbehov bedöms löpande baserat på historik, nuvarande faktorer och framåtblickande faktorer. På grund av fodringarnas korta löptid uppgår reserver till oväsentliga belopp.

### Finansiella skuldervärderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder i denna kategori avser framför allt låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Värdning av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet.

### *Finansiella tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte före räntederivat.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är: Inventarier 5–10 år. Avskrivning sker från och med anskaffningstidpunkten för tillgången. Nyttjandeperiod är den period under vilken tillgången förväntas vara tillgänglig att användas i koncernen.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbeten är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

### **Värdering**

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker varje kvartal av samtliga fastigheter. Det genomförs även besiktningar på fastigheter som inte varit besökta av värderarna de senaste två åren. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för att avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. I Nyfosa-koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppkommer när ett företag lånar kapital. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i den period de uppstår. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat efter förvaltningsresultatet. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 13.

### **Nedskrivningar**

De redovisade tillgångarna bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9, uppskjutna skattefordringar och förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde (IAS 40).

För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

### **Utdelningar**

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

### **Ersättningar till anställda**

#### *Avgiftsbestämda pensionsplaner*

I Nyfosa-koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner är de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

#### *Kortfristiga ersättningar*

Kortfristiga ersättningar såsom lön till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

#### *Ersättningar vid uppsägning*

En skuld och kostnader för ersättningar vid uppsägning ska redovisas vid den tidigaste av följande tidpunkter:

- När företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet om dessa ersättningar
- När företaget redovisar kostnader för en omstrukturering som ligger inom tillämpningsområdet för IAS 37 och omfattar utbetalning av ersättningar till anställda

När ersättningar lämnas till anställda till följd av den anställde har accepterat ett erbjudande om ersättning i utbyte om att anställningen avslutas är den tidpunkt när företaget inte längre kan återkalla erbjudandet om ersättning den tidigaste av följande tidpunkter:

- När den anställde accepterar erbjudandet, det vill säga skriver på avtalet
- När en begränsning av företagets förmåga att dra tillbaka erbjudandet träder i kraft

### **Avsättningar**

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

**Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

**Kommande ändringar i redovisningsprinciper**

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2018 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

**Klassificering och uppställningsformer**

Resultat- och Balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat, Balansräkning, Rapport över förändringar i eget kapital samt Kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets Resultat- och Balansräkning utgörs främst av redovisning av anläggningstillgångar och eget kapital.

**Dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran justerar anskaffningsvärdet.

**Låneutgifter**

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs till.

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterföretag eller lämnar till dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkningen.

**Finansiella garantier**

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lätttnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

**NOT 3****FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, det vill säga marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument.

I bolagets finanspolicy framgår mandat och riktlinjer för hantering av finansiella risker och kapitalhantering.

I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Nyfosas finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 65 procent
- Bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2 ggr
- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv månadersperiod
- Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år.

Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

Uppföljning av de finansiella riskbegränsningarna sker löpande med kvartalsvis rapportering till styrelsen.

Överskottslikviditet ska placeras i likvida tillgångar med låg risk i avvaktan på att medlen ska användas för investeringar. Likviditet skall endast användas till extra amorteringar utöver plan om inga investeringar eller förvärv planeras inom överskådlig framtid.

Inget bolag i koncernen står under externa kapitalkrav.

**Ränterisk**

Variationer i marknadsräntan har en betydande påverkan på Nyfosas resultat. Att hantera ränterisken är därför en viktig del av finansfunktionens arbete.

Ur Nyfosas perspektiv avser ränterisk framför allt risken för högre räntekostnader och därmed ett försämrat resultat p.g.a. högre marknadsräntor. Med ränterisk avses även risken att välja för hög andel fast räntebindning i ett scenario med sjunkande räntor eller ut hålligt låga rörliga räntor.

Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

Låneportföljens förfallostruktur, inklusive derivatinstrument, ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning. För att fastställa strategin för ränteriskhantering bedöms såväl förväntade räntekostnader och risker som bolagets framtidsprognoser och ekonomiska utveckling. Vald strategi ska benämnas normportfölj.

Normportföljen är den förfallostruktur avseende räntebindningstiden som valts som benchmark med beaktande av bolagets ekonomiska och finansiella ställning samt riskbenägenhet. Finansfunktionen följer löpande upp utfallet för bolagets verkliga låneportfölj i förhållande till normportföljen. Normportföljen och intervall för maximal avvikelse samt ränteriskmandat fastställs i finanspolicyn.

**Derivatinstrument**

I sin riskhantering får Nyfosa använda sig av derivatinstrument, som har en koppling till underliggande låneportfölj. Derivatinstrument används enbart som ett verktyg för riskhantering.

Derivaten utgörs av räntetak som redovisas till nuvärdet av de förväntade flödena under positionens kvarvarande löptid. De förväntade flödena räknas fram genom att se till strikenivå samt forwardräntor på 3-månaders STIBOR och dess volatilitet. Om forwardräntorna (eller volatiliteten) sjunker minskar värdet på derivatet.

MSEK	Förändring	2018	2017
Räntekostnader vid förändrat ränteläge med nuvarande räntebindning <sup>1</sup>	+/-1%	+ 45 / 0	+ 30 / -11
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/-1%	+/-83	n/a
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-11	n/a

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.

**Räntebindning**

MSEK	2018-12-31				2017-12-31			
	Krediter <sup>1</sup>	Räntetak	Belopp	Andel, %	Krediter <sup>1</sup>	Räntetak	Belopp	Andel, %
<1 år	8 290	-3 867	4 423	53%	6 595	-2 242	4 353	66%
1-2 år	0	182	182	2%	0	788	788	12%
2-3 år	0	1 610	1 610	19%	7	0	7	0%
3-4 år	0	800	800	10%	0	445	445	7%
>4 år	0	1 275	1 275	15%	0	1 009	1 009	15%
<b>Summa</b>	<b>8 290</b>	<b>0</b>	<b>8 290</b>	<b>100%</b>	<b>6 602</b>	<b>0</b>	<b>6 602</b>	<b>100%</b>

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar uppläggningsavgifter.

**Likviditets- och refinansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser vecka för vecka och dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande veckovis respektive kvartalsvis.

Koncernen har checkkrediter för att få en flexibel kassahantering och på ett effektivt sätt bemöta toppar och dalar i betalningsströmmarna.

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering eller refinansiering av bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till en betydligt högre kostnad. I enlighet med finanspolicyn pågår en kontinuerlig dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

**Förfallostruktur räntebärande skulder**

MSEK	2018-12-31			2017-12-31		
	Kapitalbindning	Andel, %	Ränta, lån	Kapitalbindning	Andel, %	Ränta, lån
<1 år	858	10%	131	2 901	44%	87
1-2 år	298	4%	122	1 239	19%	52
2-3 år	2 616	32%	93	21	0%	42
3-4 år	2 393	29%	66	981	15%	37
>4 år	2 125	26%	26	1 461	22%	23
<b>Summa</b>	<b>8 290<sup>1,2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>439</b>	<b>6 602</b>	<b>100%</b>	<b>240</b>

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar uppläggningsavgifter.

2) Avser skuldförfall av utestående lånebelopp per blandsdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar.

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar en förlust. Nyfosa har ett stort antal hyreskontrakt och hanterar kreditrisken genom rutiner med förskottsbetalning från hyresgäster samt att likvida medel endast får placeras på bankkonton hos nordiska banker och kreditinstitut med en kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's).

Poster i balansräkningen som motsvarar kreditriskens storlek

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
Hyresfordringar	15	2
Kortfristiga fordringar	16	40
Likvida medel	192	160
<b>Totalt</b>	<b>223</b>	<b>202</b>

**Kvittning av finansiella instrument**

För att begränsa motpartsrisken har Nyfosa ingått standardiserade nettningsavtal, ISDA-avtal, med samtliga derivatmotparter, vilket innebär att Nyfosa i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse kan kvitta utestående derivat med positiva respektive negativa värden.

MSEK	Finansiella tillgångar		Finansiella skulder	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Redovisade belopp i balansräkningen	9	4	–	0
Belopp som omfattas av nettning	–	–	–	–
<b>Belopp efter nettning</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>–</b>	<b>0</b>

**NOT 4****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 ledning och styrelse som underlag för uppföljning av resultat och för fördelning av resurser. Ingen hyresgäst står för mer än 10 procent av hyresintäkterna.

**NOT 5****HYRESKONTRAKT**

Nyfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Vid årsskiftet 2018 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 4,1 år (4,2 år). De hyreskontrakt som förfaller

under det kommande året förväntas nytecknas på motsvarande hyresnivåer. Kontrakterade hyresintäkter förfaller enligt tabell nedan.

**Förfallostruktur kontrakterade hyresavtal**

Förfalloår	2018-12-31			2017-12-31		
	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt
<1 år	189	15%	1 141	131	14%	785
1–2 år	279	22%	606	187	19%	378
2–3 år	226	18%	428	234	24%	391
3–4 år	149	12%	287	124	13%	178
4–5 år	124	10%	68	60	6%	85
>5 år	317	25%	82	225	23%	70
<b>Summa</b>	<b>1 285</b>	<b>100%</b>	<b>2 612<sup>1</sup></b>	<b>961</b>	<b>100</b>	<b>1 887</b>

1) Inklusive avtal avseende garage och p-platser om totalt 888 st.

**Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt**

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	1 105	929
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	2 339	1 904
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	1 103	1 143

Koncernens hyresintäkter inkluderar serviceintäkter om 70 MSEK (33), motsvarande 6,6 procent (3,8) av hyresintäkterna.



## NOT 6

### ÖVRIGA FASTIGHETSINTÄKTER

Övriga fastighetsintäkter består av i vidarefakturerade kostnader, erhållna försäkringsersättningar samt skadestånd. Intäkterna för år 2017 inkluderar en större försäkringsersättning.

## NOT 7

### RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

MSEK	2018	2017
Driftskostnader	184	146
Underhållskostnader	71	66
Fastighetsskatt	46	42
Övriga externa kostnader	61	33
Personalkostnader	27	5
Noteringskostnader	44	–
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>432</b>	<b>292</b>

#### Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas med 10 till 20 års intervall. Nyfosa har sexton tomträttsavtal varav sex avtal skall omförhandlas inom de närmsta fem åren. Totala kostnader för tomträttsavgälder uppgick 2018 till 4 MSEK (2).

#### Avtalade tomträttsavgälder

MSEK	2018	2017
Inom ett år	5	2
Mellan ett och fem år	20	9
Längre än fem år	9	5
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>16</b>

## NOT 8

### ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

#### Koncernen

MSEK	2018	2017
<b>Ledningsgrupp</b>		
Löner och ersättningar m.m.	10	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	–
Sociala avgifter	3	–
<b>Varav verkställande direktör</b>		
Löner och ersättningar m.m.	2	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0	–
Sociala avgifter	1	–
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar m.m.	8	3
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	0
Sociala avgifter	3	1
<b>Summa kostnader för ersättning till anställda</b>	<b>27</b>	<b>4</b>

#### Medelantalet anställda

Medeltalet anställda	2018	2017
Medeltalet anställda	23	6
Varav kvinnor	11	3,5
Andel kvinnor	48%	58%

#### Moderbolaget

MSEK	2018	2017
<b>Ledningsgrupp</b>		
Löner och ersättningar m.m.	10	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	–
Sociala avgifter	3	–
<b>Varav verkställande direktör</b>		
Löner och ersättningar m.m.	2	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0	–
Sociala avgifter	1	–
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar m.m.	6	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0	–
Sociala avgifter	2	–
<b>Summa kostnader för ersättning till anställda</b>	<b>22</b>	<b>–</b>

#### Medelantalet anställda, moderbolaget

Medeltalet anställda	2018	2017
Medeltalet anställda	17	–
Varav kvinnor	9	–
Andel kvinnor	53%	–

NOT 8 forts.

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget

TSEK	Grundlön/ styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning		Summa	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Bengt Kjell</b> <i>Styrelseordförande</i>										
Ersättning från moderbolaget	267	–	–	–	–	–	–	–	267	–
<b>Jens Engwall</b> <i>Styrelseledamot och VD</i>										
Ersättning från moderbolaget	984	–	1 200	–	369	–	34	–	2 587 <sup>1)</sup>	–
<b>Lisa Dominguez Flodin</b> <i>Styrelseledamot</i>										
Ersättning från moderbolaget	140	–	–	–	–	–	–	–	140	–
<b>Marie Bucht Toresäter</b> <i>Styrelseledamot</i>										
Ersättning från moderbolaget	123	–	–	–	–	–	–	–	123	–
<b>Johan Ericsson</b> <i>Styrelseledamot</i>										
Ersättning från moderbolaget	117	–	–	–	–	–	–	–	117	–
<b>Per Lindblad</b> <i>Styrelseledamot</i>										
Ersättning från moderbolaget	117	–	–	–	–	–	–	–	117	–
<b>Kristina Sawjani</b> <i>Styrelseledamot</i>										
Ersättning från moderbolaget	123	–	–	–	–	–	–	–	123	–
<b>Andra ledande befattningshavare</b> (6 (-) personer)										
Ersättning från moderbolaget	3 639	–	2 620	–	628	–	170	–	7 057 <sup>2)</sup>	–
<b>Summa</b>	<b>5 510</b>	<b>–</b>	<b>3 820</b>	<b>–</b>	<b>997</b>	<b>–</b>	<b>204</b>	<b>–</b>	<b>10 531</b>	<b>–</b>

1) Ersättning till verkställande direktören avser ersättning för perioden 1 september – 31 december 2018.

2) Nyfosas ledningsgrupp etablerades under 2018 och rektyringar genomfördes successivt.

NOT 9

ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING  
TILL REVISORER

MSEK	2018	2017
Revisionsuppdrag	3	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	–
Skatterådgivning	2	–
Annan rådgivning	7	–
<b>Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer</b>	<b>13</b>	<b>2</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Annan rådgivning avser rådgivning i samband med noteringsprocessen.

NOT 10

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

MSEK	2018	2017
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Räntekostnader	–117	–106
Övriga finansiella kostnader	–15	0
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>–132</b>	<b>–106</b>
<b>Netto</b>	<b>–131</b>	<b>–106</b>

Moderbolaget

MSEK	2018	2017
Utdelning från koncernföretag	500	–
<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>500</b>	<b>–</b>

## NOT 11

### INKOMSTSKATTER

Under 2018 var den nominella skattesatsen i Sverige 22 procent. I tabellen nedan framgår de delposter som leder till den effektiva skatten i Nyfosa.

#### Koncernen

Avstämning effektiv skatt	2018		2017	
Resultat före skatt		1 722		1 394
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-379	-22,0%	-307
Ej avdragsgilla kostnader	-0,9%	-15	-0,1%	-1
Ej skattepliktiga intäkter	6,0%	104	3,6%	50
Resultat från andelar i joint ventures	5,3%	91	6,0%	84
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	3,1%	54	0,0%	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-1	-0,3%	-4
Effekt av ändrad skattesats	2,1%	36	-	-
Övrigt	0,2%	3	-0,1%	-2
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-6,2%</b>	<b>-107</b>	<b>-12,9%</b>	<b>-180</b>

Aktuell skattekostnad	2018	2017
Aktuell skattekostnad	-26	-31
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-1	-4
<b>Summa aktuell skattekostnad</b>	<b>-26</b>	<b>-35</b>

Uppskjuten skattekostnad	2018	2017
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-137	-141
Effekt av ändrad skattesats hänförlig till förvaltningsfastigheter	53	-
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	-1	-1
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	65	0
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat underskottsavdrag	-43	-3
Effekt av ändrad skattesats hänförlig till underskottsavdrag	-17	-
<b>Summa uppskjuten skattekostnad</b>	<b>-81</b>	<b>-145</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-107</b>	<b>-180</b>

#### Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt	2018		2017	
Resultat före skatt		504		-
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-111	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	0%	0	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	21,8%	110	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOT 12

### RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Nyfosa AB registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017 och det har därför inte funnits aktiekapital under hela jämförelseperioden. Då antalet aktier fram till den 6 november 2018 har ökat till 167 728 249 enligt stämmobeslut har Nyfosa AB valt att använda detta antal aktier i samtliga presenterade perioder.

	2018	2017
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	1 615	1 215
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	168	168
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kronor	9,63	7,24

Ingen utspädning förekommer.

## NOT 13

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden. Tabellen nedan visar värdeförändringen under respektive räkenskapsår.

#### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

MSEK	Total	
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Verkligt värde vid årets början</b>	<b>12 090</b>	<b>10 017</b>
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	3 729	1 745
Investeringar i befintliga fastigheter	194	260
Avyttring förvaltningsfastigheter	-1 230	-307
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	142	28
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	658	348
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>15 582</b>	<b>12 090</b>

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i resultaträkningen. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

#### Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal.

#### Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortprismetod, utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, d.v.s. en transaktionsbaserad metod.

## NOT 13 forts.

Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader.

Inflationsantagandet i värderingsmodellen per 31 december 2018 var 2,0 procent (2,0 procent) för år 2019 och framåt. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. Pågående projekt har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering.

	Verkligt värde, MSEK		Driftnetto, MSEK		Direkt-avkastning, %		Intervall direkt-avkastningskrav, %		Diskonteringsränta för kassaflöde, %		Diskonteringsränta för restvärde, %	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kontor	7 603	7 098	416	398	5,5	5,6	4,65–8,00	4,8–8,0	5,2–10,2	5,0–10,2	6,7–10,2	6,8–10,2
Logistik/Lager	6 001	3 377	353	212	5,9	6,3	5,60–9,00	5,8–8,7	5,5–11,2	5,5–10,9	7,7–11,2	7,9–10,9
Övrigt	1 978	1 615	103	86	5,2	5,3	5,48–8,50	5,5–8,5	7,6–10,7	7,6–10,7	7,6–10,7	7,6–10,7
<b>Summa</b>	<b>15 582</b>	<b>12 090</b>	<b>872</b>	<b>696</b>	<b>5,6</b>	<b>5,8</b>	<b>6,35</b>	<b>6,40</b>	<b>8,24</b>	<b>8,30</b>	<b>8,45</b>	<b>8,50</b>

### Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

	Förändring	Resultateffekt, MSEK	
		2018	2017
Förändring driftnetto	+/- 5%	+/- 529	+/- 422
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25%	+/- 639	+/- 475
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,5%	+/- 66	+/- 53
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25%	+/- 488	+/- 367

### Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

MSEK	2018	2017
Hysesintäkter	1 060	870
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-274	-230
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-26	-24

## NOT 14

### ANDELAR I JOINT VENTURES

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Söderport ägs tillsammans med AB Sagax, 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 utgör joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

MSEK	Söderport		Gästgivaregatan		Total	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	1 294	1 009	21	26	1 315	1 035
Erhållen utdelning	-200	-100	-	-	-200	-100
Andel i joint ventures resultat	426	385	-14	-5	412	380
Omklassificering	-	-	-7	-	-7	0
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>1 520</b>	<b>1 294</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>1 520</b>	<b>1 315</b>

### Söderport Holding AB

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri samt lager- och kontorsfastigheter vilket utgör ett lämpligt komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger 69 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 7,7 MDSEK. Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stocholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj bedöms uppgå till 666 MSEK. Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,8 år. Total uthyrningsbar yta uppgick till 686 tusen kvm, varav 662 tusen kvm var uthyrt vilket motsvarar 96,5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent.

## Söderport Holding AB

MSEK	2018	2017
Hysesintäkter	585	548
Driftnetto	441	419
Räntenetto	-156	-162
Förvaltningsresultat	340	262
Värdeförändring fastigheter	621	560
Värdeförändring derivat	56	91
Skatt	-164	-144
Resultat	854	769
varav Nyfosas andel	427	385
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsfastigheter	7 683	6 603
Omsättningstillgångar	96	104
Eget kapital	3 041	2 587
varav Nyfosas andel	1 520	1 294
Långfristiga skulder	4 823	4 144
varav uppskjuten skatteskuld	679	515
varav derivat	222	328
Kortfristiga skulder	189	188
Antal fastigheter	69	69
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	686	650

## Moderbolaget

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Förvärv	412	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>412</b>	<b>-</b>

## NOT 15

## KORTFRISTIGA FORDRINGAR

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga fordringar	16	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	19
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>35</b>	<b>59</b>

## NOT 16

## LIKVIDA MEDEL

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	192	160

## NOT 17

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
Lån från kreditinstitut	8 290	5 150
Lån från närstående	-	1 447
Säljarreverser	-	7
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>8 290</b>	<b>6 604</b>
Varav kortfristiga räntebärande skulder	935	2 965
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-50	-21
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>8 240</b>	<b>6 583</b>

Nyfosa har ställt säkerhet för samtliga lån i form av fastighetsinteckningar. Därutöver innehåller majoriteten av koncernens kreditavtal med kreditgivare lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenantar). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal finns covenantar kopplade till Nyfosa-koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Koncernen har efterlevt de covenantar som finns i låneavtal för åren 2018 och 2017.

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
Nettobelåningsgrad, %	51,6	53,1
Återstående räntebindningstid	1,6 år	1,3 år
Återstående löptid lån	3,2 år	2,3 år

## NOT 18

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Nyfosa redovisar uppskjutna skatteskulder år 2018 om netto 452 MSEK (404). Beloppen är netto av uppskjuten skattefordran hänförlig till värderade skattemässiga underskottsavdrag och uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden för förvaltningsfastigheterna.

Uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässiga värden och redovisningsmässiga värden. Den uppskjutna skatt som vid tillgångsförvärv fanns vid förvärvstillfället ska dock enligt gällande regelverk inte redovisas i balansräkningen, så kallad initial recognition exemption.

Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick per 31 december 2018 till 6 982 MSEK (5 261).

NOT 18 forts.

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	267	268
Redovisat i årets resultat	11	-3
Förvärvade och avyttrade tillgångar	27	2
<b>Vid årets utgång</b>	<b>304</b>	<b>267</b>
<i>Derivat</i>		
Vid årets ingång	-1	1
Redovisat i årets resultat	-1	-1
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<i>Fastigheter</i>		
Vid årets ingång	-670	-530
Redovisat i årets resultat	-90	-141
Övrigt	6	1
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-754</b>	<b>-670</b>
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>		
Vid årets ingång	-404	-261
Redovisat i årets resultat	-81	-145
Förvärvade och avyttrade tillgångar	27	2
Övrigt	6	1
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-452</b>	<b>-404</b>

## NOT 19

### ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna finansiella kostnader	20	9
Förutbetalda hyresintäkter	153	159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57	5
Leverantörsskulder	11	22
Kortfristiga skulder till närstående, se vidare not 21	-	2 967
Övriga kortfristiga skulder	20	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>262</b>	<b>3 162</b>

## NOT 20

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

MSEK	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Derivat	9	4	-	-	-	-	9	4
Hyresfordringar	-	-	15	2	-	-	15	2
Kortfristiga fordringar	-	-	35	23	-	-	35	23
Likvida medel	-	-	192	160	-	-	192	160
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>242</b>	<b>185</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>251</b>	<b>189</b>
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	8 240	5 150	8 240	5 150
Räntebärande skulder till närstående	-	-	-	-	-	1 447	-	1 447
Övriga skulder till närstående	-	-	-	-	-	2 967	-	2 967
Derivat	-	0	-	-	-	-	-	0
Leverantörsskulder	-	-	-	-	11	22	11	22
Övriga skulder	-	-	-	-	10	41	10	41
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 261</b>	<b>9 627</b>	<b>8 261</b>	<b>9 627</b>

Det redovisade värdet för samtliga finansiella instrument är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. Detta följer av att fordringar och skulder som är räntebärande har kort räntebindningstid och räntenivåerna på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i låneavtalen. Fordringar och skulder som inte är räntebärande har kort löptid.

## NOT 21

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Nyfosa utgjorde en del av Hemfosa Fastigheter-koncernen fram till 23 november 2018 och har haft omfattande transaktioner med övriga Hemfosa under denna tid, främst relaterade till finansieringsverksamheten men även till förvaltningsverksamheten. Prissättningen för dessa transaktioner har följt de principer som gällt inom Hemfosa vilket motsvarar marknadsmässiga villkor. Från och med 23 november 2018 finns ingen närstående relation mellan Nyfosa och Hemfosa.

MSEK	2018	2017
Transaktioner med Hemfosa Fastigheter		
Kostnader för fastighetsadministration	11	11
Kostnader för centraladministration	5	9
Finansiella kostnader	19	16
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-1 447
Övriga kortfristiga skulder	-	-2 967

MSEK	2018	2017
Lämnad utdelning	-530	-370
Utdelning från joint venture	-200	-100
Netto koncernbidrag	-	-137
Övrigt	-	-53

#### Transaktioner med närstående

Koncernen äger andelar i joint ventures, se not 14. Nyfosa ombesörjer fastighetsförvaltningen i Göteborg och på sju mindre orter åt Söderport. Förvaltningsarvodet baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår till 2 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 december 2018 inga fordringar på joint ventures.

Nyfosa tecknade i september ett avtal med bolaget Corner PP AB (C.P.P. AB) avseende inköp av fastighetsförvaltande tjänster. C.P.P. AB ägs till 60 procent av Nyfosas förvaltningschef. Avtalet, som omfattar förvaltning av Nyfosas fastighetsportfölj i norra Sverige, är tecknat på marknadsmässiga villkor motsvarande 3 MSEK per år. Avtalet har en begränsad giltighetstid med start den 15 oktober 2018 och löper till den 30 juni 2019, med möjlighet för Nyfosa att förlänga avtalet i det fall en permanent lösning av förvaltning inte finns på plats vid avtalets upphörande.

## NOT 22

### SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

#### Koncernen

MSEK	2018	2017
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten</b>		
Resultatandel joint ventures	-412	-379
<b>Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten</b>	<b>-412</b>	<b>-379</b>

#### Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter

MSEK	2018	2017
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	3 721	1 745
Skattemässigt underskott	27	-
Rörelsefordringar	32	2
Likvida medel	16	5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 796</b>	<b>1 752</b>
Uppskjuten skatteskuld	1	-
Kortfristiga rörelseskulder	59	12
<b>Summa skulder</b>	<b>60</b>	<b>12</b>
Utbetald köpeskilling	3 737	1 740
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>3 721</b>	<b>1 735</b>

#### Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter

MSEK	2018	2017
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 230	-
Rörelsefordringar	1	-
Likvida medel	7	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 237</b>	<b>-</b>
Uppskjuten skatteskuld	0	-
Kortfristiga rörelseskulder	19	-
<b>Summa skulder</b>	<b>19</b>	<b>-</b>
Erhållen köpeskilling	1 218	-
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>1 212</b>	<b>-</b>

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen, MSEK	2018	2017
Skulder vid periodens ingång	6 978	5 292
Amortering	-2 262	-958
Nyupptagna lån	3 516	2 474
Övrigt <sup>1</sup>	8	170
<b>Skulder vid periodens utgång</b>	<b>8 240</b>	<b>6 978<sup>2</sup></b>

1) Posten Övrigt är inte kassaflödespåverkande.

2) Utöver räntebärande skulder enligt Not 17 ingår även ett kortfristigt lån från närstående om 395.

#### Moderbolaget

MSEK	2018	2017
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten</b>		
Utdelning från dotterföretag	500	-
<b>Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten</b>	<b>500</b>	<b>-</b>

## NOT 23

### VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13. 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 bolagets fastigheter 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 dialoger med Skatteverket i enskilda beskattnings-

frågor. 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 2018 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

## NOT 24

### AKTIER I KONCERNFÖRETAG

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Vid periodens början	50	–
Förvärv	–	50
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

#### Innehav i dotterföretag

Nyfosa AB:s direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

#### Direktägda dotterföretag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %	Bokfört värde, TSEK, 2018-12-31
Nyfosa Holding AB	559134-9443	Nacka	500	100	50



## Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Hemfosa NYAB 4 AB	559138-6775	Nacka	1 000	100
Hemfosa Trollhättan Teti AB	556866-8098	Stockholm	500	100
Nyfosa Administratören AB	556742-4618	Nacka	100 000	100
Nyfosa Antennhuset AB	556742-5946	Nacka	100 000	100
Nyfosa Arendal 1:17 Fastighets AB	556715-8174	Nacka	1 000	100
Nyfosa Armaturen 1 Fastighets AB	556372-6933	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Axethuset AB	556742-6027	Nacka	100 000	100
Nyfosa Bagaren 10 Fastighets AB	556738-6270	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Blocket 1 AB	556742-5938	Nacka	100 000	100
Nyfosa Blåbäret 4 Fastighets AB	556874-5011	Stockholm	50 000	100
Nyfosa Bromsen 7 Fastighets AB	559110-6140	Nacka	500	100
Nyfosa Bromsregulatorn AB	556742-5953	Nacka	100 000	100
Nyfosa Bryggeriet 2 Fastighets AB	559111-6404	Nacka	500	100
Nyfosa BTCS First Shopping AB	556689-1007	Kungälv	1 000	100
Nyfosa Böthuset AB	556742-3537	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 10 AB	556742-4576	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 11 AB	556742-4584	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 4 AB	556742-7363	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 5 AB	556742-5573	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 7 AB	556742-4642	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 9 AB	556742-5961	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset AB	556742-3511	Nacka	100 000	100
Nyfosa Centrum 20:1 Fastighets AB	556670-3509	Nacka	1 000	100
Nyfosa Danmarks Säby 10:2 Fastighets AB	556983-3709	Stockholm	500	100
Nyfosa Danvikscenter Fastighets AB	556822-0684	Stockholm	500	100
Nyfosa Dynamon 5 Fastighets AB	556949-0716	Nacka	50 000	100
Nyfosa Eldaren 1 Fastighets AB	559106-8043	Nacka	500	100
Nyfosa Eldaren 1 HoldCo AB	559138-8615	Nacka	500	100
Nyfosa Elementet 8 Fastighets AB	559083-6200	Nacka	500	100
Nyfosa Farsta I AB	556678-5530	Nacka	1 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Asienhuset	556742-5995	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Brudbuketten	556742-3495	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Gröna Lagret	556490-8191	Nacka	50 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Sprintern	556742-7736	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Storbådan	556742-3479	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Träskruven	556742-5532	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Valbrevet	556742-6019	Nacka	100 000	100
Nyfosa Filen 2 Fastighets AB	556818-4443	Stockholm	500	100
Nyfosa Flundran 4 Fastighets AB	556713-1866	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Fläkten 7 Fastighets AB	556818-4450	Stockholm	500	100
Nyfosa Fruktfastigheten AB	556742-4592	Nacka	100 000	100
Nyfosa Försäljaren 9 Fastighets AB	556866-8072	Stockholm	500	100
Nyfosa Gamlestaden 2:8 Fastighets AB	556866-3842	Stockholm	500	100
Nyfosa Gillet 1 Fastighets AB	556881-0583	Stockholm	500	100
Nyfosa Gjutaren 3 Fastighets AB	559110-6231	Nacka	500	100
Nyfosa Glödlampan 3 Fastighets AB	559083-6226	Nacka	500	100
Nyfosa Golvläggaren 2 Fastighets AB	556561-0788	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Grävmaskinen 1 Fastighets AB	556937-3896	Stockholm	500	100
Nyfosa Grävmaskinen 1 HoldCo AB	559138-8540	Nacka	500	100
Nyfosa Grönsta 2:52 Fastighets AB	556822-4983	Stockholm	500	100
Nyfosa Gyldenlöve 16 Fastighets AB	556549-9620	Nacka	1 000	100
Nyfosa Gävle Norr 12:5 Fastighets AB	556866-3776	Stockholm	500	100
Nyfosa Handformaren 2 Fastighets AB	559099-8174	Nacka	50 000	100
Nyfosa Hantverkaren 1 AB	556742-7686	Nacka	100 000	100
Nyfosa Hedenstorp 2:1 Fastighets AB	556869-5125	Stockholm	500	100
Nyfosa Holmögadhuset 3 AB	556742-3446	Nacka	100 000	100

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Holmögadhuset 4 AB	556742-3453	Nacka	100 000	100
Nyfosa Håltås 1:18 Fastighets AB	556748-0537	Stockholm	1 000	100
Nyfosa i Värnamo Fastigheter AB	556101-5107	Stockholm	80 000	100
Nyfosa i Växjö Fastigheter AB	556192-5305	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Industrihuset 17 AB	556742-7009	Nacka	100 000	100
Nyfosa i-parken i Lund Aktiebolag	556263-8394	Nacka	550 000	100
Nyfosa Iput Förvaltning AB	556862-9876	Stockholm	500	100
Nyfosa Jordbrohuset AB	556742-5599	Nacka	100 000	100
Nyfosa Jungfrun 11 Fastighets AB	556911-2914	Stockholm	500	100
Nyfosa Klingberget 6 Fastighets AB	559122-1501	Nacka	500	100
Nyfosa Knarranäs 8 Fastighets AB	559083-6002	Nacka	500	100
Nyfosa Koch 7 Fastighets AB	556519-3108	Nacka	21 000	100
Nyfosa Kraften 4 Fastighets AB	559110-6215	Nacka	500	100
Nyfosa Kraften 4 HoldCo AB	559138-8532	Nacka	500	100
Nyfosa Kronfastigheter AB	556950-1744	Nacka	50 000	100
Nyfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Nacka	50 000	100
Nyfosa Krukskärran AB	556742-3503	Nacka	100 000	100
Nyfosa Källsta 1:5 Fastighets AB	556688-8045	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Lagunen Fastighets AB	556176-1874	Stockholm	50 000	100
Nyfosa Lejonet 11 Fastighets AB	556942-6413	Stockholm	500	100
Nyfosa Linden 1 Fastighets AB	556827-3493	Stockholm	500	100
Nyfosa Luleå Fastighets AB	556672-2632	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Malax 3 Fastighets AB	559083-5996	Nacka	500	100
Nyfosa Mattläggaren 1 Fastighets AB	556743-8022	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Möllebacken 15 AB	559138-8466	Nacka	500	100
Nyfosa Nedre Gruvriset 33:278 Fastighets AB	556983-3642	Stockholm	500	100
Nyfosa Nord HoldCo AB	556929-8440	Stockholm	500	100
Nyfosa Norden AB	556710-6892	Stockholm	5 000 000	100
Nyfosa Norr 25:5 Fastighets AB	559080-3234	Nacka	50 000	100
Nyfosa Norrmalm 4:6 Fastighets AB	556653-2247	Nacka	1 000	100
Nyfosa NYAB 10 AB	559168-5770	Stockholm	50 000	100
Nyfosa NYAB 11 AB	559168-5796	Stockholm	50 000	100
Nyfosa NYAB 12 AB	559168-5812	Stockholm	50 000	100
Nyfosa NYAB 13 AB	559168-5838	Stockholm	50 000	100
Nyfosa NYAB 14 AB	559168-5762	Stockholm	50 000	100
Nyfosa NYAB 6 AB	559168-5853	Stockholm	50 000	100
Nyfosa NYAB 7 AB	559168-5879	Stockholm	50 000	100
Nyfosa NYAB 8 AB	559168-5804	Stockholm	50 000	100
Nyfosa NYAB 9 AB	559168-5820	Stockholm	50 000	100
Nyfosa Plåtslagaren 1 Fastighets AB	556720-6510	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Property AB	559042-7307	Nacka	50 000	100
Nyfosa Prästgårdsängen 2 Fastighets AB	559079-8459	Nacka	50 000	100
Nyfosa Riksdalern 3 Fastighets AB	556858-5458	Stockholm	50 000	100
Nyfosa Rosenbuketten AB	556742-7652	Nacka	100 000	100
Nyfosa Rudan 6 Fastighets AB	556954-1542	Nacka	1 000	100
Nyfosa Rydterminalen AB	556679-8723	Nacka	1 000	100
Nyfosa Rydterminalen III AB	556696-6841	Nacka	1 000	100
Nyfosa Saturnus 7 Handelsbolag	969687-0279	Västerås	1 000	100
Nyfosa Sjöbocka AB	556652-3501	Nacka	1 000	100
Nyfosa Skruven 3 Fastighets AB	556866-8312	Stockholm	500	100
Nyfosa Småland Fastighets AB	556818-4666	Stockholm	500	100
Nyfosa Smörbollshuset AB	556742-3461	Nacka	100 000	100
Nyfosa Snickaren 12 Fastighets AB	556974-7875	Stockholm	500	100
Nyfosa Snödroppen 2 Fastighets AB	556866-3966	Stockholm	500	100
Nyfosa Speditionshuset 1 AB	556742-4568	Nacka	100 000	100
Nyfosa Stensholm 1:754 Fastighets AB	556971-2929	Nacka	500	100

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Stensholm 1:755 Fastighets AB	556971-2895	Nacka	500	100
Nyfosa Stranden AB	556942-4640	Nacka	100	100
Nyfosa Sundsvall Fastighets AB	556676-6415	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Svartmunken 2 Handelsbolag	916552-7582	Nacka	1 000	100
Nyfosa Svavelhuset AB	556742-3487	Nacka	100 000	100
Nyfosa Svea Real Holding AB	559168-5911	Stockholm	50 000	100
Nyfosa SveaReal AB	556736-5415	Nacka	1 100 000	100
Nyfosa Sågen 2 AB	559138-8425	Nacka	500	100
Nyfosa Sågen 6 AB	559138-8433	Nacka	500	100
Nyfosa Sägklingan 10 Fastighets AB	556906-5757	Stockholm	500	100
Nyfosa Sämjehuset AB	556742-7678	Nacka	100 000	100
Nyfosa Söder 18:19 Fastighets AB	556545-7024	Nacka	1 000	100
Nyfosa Takläggaren 4 Fastighets AB	556378-6267	Stockholm	2 000	100
Nyfosa Takläggaren 8 Fastighets AB	556625-5658	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Tellus 4 Fastighets AB	556925-8741	Nacka	500	100
Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB	556925-8808	Nacka	500	100
Nyfosa Terminalen 1 Fastighets AB	556782-8420	Stockholm	100 000	100
Nyfosa Tetis AB	556847-5825	Stockholm	11 700 000	100
Nyfosa Torbornahögen 3 Fastighets AB	556796-5909	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Torlunda 1.278 Kommanditbolag	916624-6232	Stockholm	500	100
Nyfosa Torlunda 1:278 HoldCo AB	556983-3634	Nacka	1 000	100
Nyfosa Trasten 12 Fastighets AB	556866-3909	Stockholm	500	100
Nyfosa Tulpanen 3 Fastighets AB	556866-3917	Stockholm	500	100
Nyfosa Tunnan 1 Fastighets AB	556938-3994	Stockholm	500	100
Nyfosa Tyska Bryggaregården AB	559138-8458	Nacka	500	100
Nyfosa Uddevalla 1 AB	556694-7841	Nacka	1 000	100
Nyfosa Umeå Fastighets AB	556676-6423	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Unaman 8 Fastighets AB	556911-2906	Stockholm	500	100
Nyfosa Valhalla 1:6 Fastighets AB	556983-3626	Stockholm	500	100
Nyfosa Wera AB	556987-3945	Stockholm	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 1 AB	559132-9734	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 2 AB	559132-9742	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 3 AB	559138-8524	Nacka	50 000	100
Nyfosa Wera HoldCo 4 AB	559138-8516	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 5 AB	559138-8581	Nacka	50 000	100
Nyfosa Verkstaden 8 AB	559138-8441	Nacka	500	100
Nyfosa Verkstadshuset 6 AB	556742-7710	Nacka	100 000	100
Nyfosa VXJ HoldCo AB	556942-6504	Stockholm	500	100
Nyfosa Vägenhuset AB	556742-7264	Nacka	100 000	100
Nyfosa Ånsta 20:262 Fastighets AB	556704-3368	Stockholm	1 000	100
Nyfosa Årsta 68:4 Fastighets AB	556803-3525	Stockholm	500	100
Nyfosa Örja 1:21 Fastighets AB	556796-5917	Nacka	1 000	100
Trollhättan Kugghjulet 2 AB	559138-6874	Nacka	1 000	100

## NOT 25

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Nyfosa ställer regelmässigt säkerhet för sina externa skulder i form av pant i fastigheter, pant i aktier samt pant i interna reverser.

MSEK	2018	2017
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	10 132	8 132
Andelar i koncernföretag	2 937	2 164
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	–	30

## NOT 26

### EGET KAPITAL

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring antal aktier	Kvotvärde, kronor	Förändring i aktiekapital, mkr
Nybildning	17 oktober 2017	500	1,00	0
Delning av aktier	21 maj 2018	99 500	–	0
Nyemission	21 maj 2018	157 628 249	0,5	79
Nyemission	21 augusti 2018	10 000 000	0,5	5
<b>Summa</b>		<b>167 728 249</b>	<b>0,5</b>	<b>84</b>

Varje aktie berättigar till en röst.

#### Utdelning

Nyfosas utdelningspolicy innebär att vinsterna i bolaget i huvudsak återinvesteras 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. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar ingen utdelning till aktieägarna för räkenskapsåret 2018.

#### Styrelsens förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital, MSEK	2018-12-31
Balanserat resultat	3 760
Årets resultat	503
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 263</b>
<b>Till årsstämmans förfogande stående medel</b>	<b>4 263</b>
Balanseras i ny räkning	4 263
<b>Summa</b>	<b>4 263</b>

## NOT 27

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter årets utgång avyttrade Nyfosas joint venture, Söderport, en delägd fastighet i Torslanda. Försäljningen medförde en positiv resultat effekt om 50 MSEK för Söderport. Likviditetseffekten uppgick till 170 MSEK.

# STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 28 mars 2019  
Nyfosa AB  
(org.nr. 559131-0833)

Bengt Kjell  
*Styrelseordförande*

Marie Bucht Toresäter  
*Styrelseledamot*

Lisa Dominguez Flodin  
*Styrelseledamot*

Jens Engwall  
*Styrelseledamot och VD*

Johan Ericsson  
*Styrelseledamot*

Per Lindblad  
*Styrelseledamot*

Kristina Sawjani  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2019

KPMG AB

Mattias Johansson  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nyfosa AB, org. nr 559131-0833

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nyfosa AB för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44–51 och 53–83 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

## Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 13 Förvaltningsfastigheter och not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sid 67, 73–74 och 78 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

### Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 15 582 mkr per den 31 december 2018, vilket utgör 90 procent av totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

### Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra saktighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna.

Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 13 och 23 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

## Fastighetstransaktioner

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 13 Förvaltningsfastigheter och not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sid 67, 73–74 och 78 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

### Beskrivning av området

Nyfosa-koncernen har under 2018 investerat i fastigheter för totalt 4 117 mkr varav 3 918 mdr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 1 237 mkr.

Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen, samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna inte beaktats korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

### Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter som bolaget lämnar i not 13 i årsredovisningen.

## Värdering av uppskjutna skattefordringar

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 11 Inkomstskatter, not 18 Uppskjuten skatteskuld och -fordran och not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sid 66, 73, 75–76 och 78 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

### Beskrivning av området

Nyfosa redovisar uppskjutna skattefordringar om 305 Mkr hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Redovisningen av uppskjutna skattefordringar baseras på företagsledningens bedömning av storleken och timingen på framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av tillämplig skattelagstiftning. Fordringarnas värde kan variera väsentligt om andra antaganden än de av bolaget använda appliceras vid uppskattningen av framtida vinster och möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Risken är att det redovisade värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

### Hur området har beaktats i revisionen

Våra revisionsåtgärder på detta område inkluderade att vi testade använda principer och integriteten i koncernens modell för att prognosticera framtida vinster. Vi jämförde även använda nyckelantaganden (såsom hyresintäkter, driftskostnader, kostnader för fastighetsadministration och utgifter för investeringar) i beräkningen mot affärsplaner och vi beaktade bolagets historiska förmåga att genomföra sådana planer.

Vi använde oss av KPMGs egna skattespecialister i utvärderingen av koncernens bedömning och tolkning av skattelagstiftning och rimligheten i koncernens bedömning av möjligheten att utnyttja underskottsavdragen mot framtida vinster.

Vi utvärderade också om den av koncernen lämnade tilläggsinformationen i not 18 och 23 uppfyller kraven i relevanta redovisningsstandarder.

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–43 samt 88–96. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nyfosa AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Nyfosa ABs revisor av bolagsstämman den 17 januari 2018. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den 2 april 2019

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

## KONTOR

Fastighet	Under-kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg-nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
Centrum 20:1	Kontor	Källgatan 6	Enköping	1981	1981	3 947	
Marås 1:12	Kontor	Maråsliden	Gnosjö	1930, 1964		1 140	
Norr 12:5	Kontor	Nygatan 13	Gävle	1978	1978	15 848	
Norr 25:5	Kontor	Drottninggatan 29	Gävle	1929, 1950, 2003		7 717	
Söder 18:19	Kontor	Källgränd 4	Gävle	1964	1996	4 869	
Gamlestaden 2:8	Kontor	Hornsgatan 1	Göteborg	1963	1966	20 882	
Klingberget 6	Kontor	Brogatan 1	Halmstad	1929/1960	1970/ 1980	10 929	
Rudan 6	Kontor	Bredgatan 1	Halmstad	1950	1950	820	
Svartmunken 2	Kontor	Karl Xi:s Väg 61	Halmstad	1986	1986	5 108	
Asien 20	Kontor	Verkstadsgränd 2	Helsingborg	1972, 1989		2 548	
Köpingetrakten 1	Kontor	Trintegatan 9	Helsingborg	1990, 2005		905	
Stensholm 1:754	Kontor	Stensholmsvägen 20	Jönköping	2017	2017	8 500	
Möllebacken 15	Kontor	Högbergsgatan 3	Karlskrona	1929	1969	7 201	
Tyska Bryggaregården 6	Kontor	Saltsjöbadsvägen 1a	Karlskrona	1929/2001	1929, 1993, 2001	6 847	
Grävmaskinen 1	Kontor	Lastvägen 18	Kiruna	1991	1998	3 419	
Skruven 3	Kontor	Bultgatan 40B	Kungälv	1990	1991	8 041	
Mården 11	Kontor	Magasinsgatan 6	Luleå	1950	1985	9 735	
Plogen 4	Kontor	Depåvägen 6Ba	Luleå	1966	2008	3 456	
Hunnerup 1	Kontor	Sankt Lars Väg 41	Lund	1920		21 840	
Brudbuketten 10	Kontor	Russgatan 6	Malmö	1988		750	
Brudbuketten 13	Kontor	Derbyvägen 20	Malmö	1988		1 063	
Bryggeriet 2	Kontor	Jespersgatan 23	Malmö	1972	1978	25 750	
Böttö 5	Kontor	Öckerögatan 2	Malmö	1964	1980	11 666	
Rosenbuketten 4	Kontor	Höjagatan 1	Malmö	1987, 1990		4 322	
Sämjan 2	Kontor	Rolfsgatan 5	Malmö	1850–1950		9 437	
Vårsången 7	Kontor	Gånglättsvägen 87	Malmö	1960, 1963		1 544	T
Snödroppen 2	Kontor	Flöjelbergsgatan 1C	Mölnadal	1961	1993	25 939	
Tulpanen 3	Kontor	Bergfotsgatan 2	Mölnadal	1960	1998	56 072	
Sicklaön 358:1	Kontor	Hästhölmensvägen 26	Nacka	1987	1987	16 682	
Glödlampan 3	Kontor	Ranhammarsvägen 3	Stockholm	2002		2 259	
Knarrarnäs 8	Kontor	Knarrarnäsgatan 13	Stockholm	1990		3 087	T
Malax 3	Kontor	Raseborgsgatan 9	Stockholm	1988		6 658	T
Prästgårdsängen 2	Kontor	Solberga Ängsväg 1	Stockholm	1986		6 551	T
Granlo 3:220	Kontor	Kalmarvägen 48	Sundsvall	1960	1993	539	
Högom 3:178	Kontor	Mejselvägen 9	Sundsvall	1970	2002	5 148	
Köpstaden 24	Kontor	Bultgatan 14	Sundsvall	1986	2011	1 420	
Köpstaden 25	Kontor	Bultgatan 10B	Sundsvall	1975	2002	9 314	
Köpstaden 26	Kontor	Bultgatan 8	Sundsvall	1965	1998	1 855	
Ljusta 7:2	Kontor	Antennvägen 2	Sundsvall	1980	2013	9 035	
Norrmalm 4:6	Kontor	Heffnersvägen 22	Sundsvall	1970	1991	1 974	T
Saturnus 7	Kontor	Bankgatan 13	Sundsvall	1912	2014	9 202	
Öskaret 10	Kontor	Skepparegatan 3	Sundsvall	1989	2004	10 440	
Formen 1	Kontor	Formvägen 5	Umeå	1986	2004	7 513	
Tyr 8	Kontor	Storgatan 69	Umeå	1997, 2013	2014	8 411	
Bodarna 2	Kontor	Myntgatan 10	Värnamo	1934, 1991		1 773	
Bokbindaren 20	Kontor	Västbovägen 56	Värnamo	1975	1991	2 561	
Gamla Gåsen 4	Kontor	Myntgatan	Värnamo	1907		200	
Gillet 1	Kontor	Flanaden 3 A	Värnamo	1974	2003	5 228	
Lejonet 11	Kontor	Lasarettsgatan 1 B	Värnamo	1961, 1987	2005	5 035	

Fastighet	Under-kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Plattläggaren 1	Kontor	Silkesvägen 18	Värnamo	1989, 2013		1 798	
Rågen 1	Kontor	Expovägen 6	Värnamo	1965, 1990	2011	4 828	
Vindruvan 15	Kontor	Storgatsbacken 12	Värnamo	1989		1 990	
Värnamo 14:11	Kontor	Jönköpingsvägen 41	Värnamo	1917, 1940, 1966	2012	4 030	
Sågen 2	Kontor	Ängsgårdsgatan 4	Västerås	1992	1992	3 353	
Sågen 6	Kontor	Ängsgårdsgatan 12	Västerås	1987	1987	5 945	
Sågklingan 10	Kontor	Ängsgårdsgatan 13	Västerås	1990	1990	1 709	
Verkstaden 6	Kontor	Glödargränd 1	Västerås	1899	2005–2006	16 420	
Verkstaden 8	Kontor	Östra Ringvägen 2	Västerås	1936	1951, 1977	20 008	
Bagaren 10	Kontor	Ljungadalsgatan 2	Växjö	1987	2009–2015	29 928	
Båken 1	Kontor	Systratorpsvägen 16	Växjö	1983	1983	1 496	
Garvaren 4	Kontor	Hjalmar Petris Väg 32	Växjö	1981	2010	2 570	
Glasmästaren 1	Kontor	Arabygatan 80	Växjö	1966	2005	6 199	
Illern 5	Kontor	Isbjörnsvägen 11	Växjö	1987	2014	2 146	
Plåtslagaren 4	Kontor	Verkstadsgatan 5	Växjö	1967/1988	2013	5 602	
Sotaren 4	Kontor	Arabygatan 82	Växjö	1992	1992	2 979	
Svea 8	Kontor	Lineborgsplan 3	Växjö	1982	2014	2 160	
Unaman 8	Kontor	Kungsgatan 3	Växjö	1969	2009	5 609	
Ödman 15	Kontor	Storgatan 29	Växjö	1972	2015	4 321	
Handformaren 2	Kontor	Sjögatan 4a	Örnsköldsvik	1967/1969	1998	16 596	
Kraften 4	Kontor	Sjögatan 1a	Örnsköldsvik	1967–1969 och 1958/1965–1967	2008/2009, 2016 och 2008–2009	11 716	
Strandkajen 7	Kontor	Järnvägsplan 3	Örnsköldsvik	1991, 1993	1991, 1993	28 684	

## LAGER/LOGISTIK

Fastighet	Under-kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Bockasjö 1	Lager	Bockasjögatan 12	Borås	1987		23 841	
Rydahög 1	Lager	Almenäsvägen 7	Borås	1962	2006	39 652	
Rydaslätt 1	Lager	Almenäsvägen 16	Borås	1986		15 682	
Träskruven 1	Lager	Sandlidsplan 6	Borås	1973		15 524	
Hantverkaren 1, Botkyrka	Lager	Segersbyvägen	Botkyrka	1974		10 630	T
Grönsta 2:52	Lager	Svista Lagerväg 8	Eskilstuna	2006	2006	13 780	
Källsta 1:5	Lager	Bolindervägen 12	Eskilstuna	1999	1999	34 258	
Torlunda 1:278	Lager	Abramsons Väg 2	Eskilstuna	1990/2007		15 814	T
Valhalla 1:6	Lager	Bredängsgatan 55	Eskilstuna	1976, 1984, 1991, 2009	1976, 1984, 1991, 2009	9 016	
Eldaren 1	Lager	Energigatan 6	Falköping	2018		5 148	
Nedre Gruvriset 33:278	Lager	Tunavägen 90	Falun	2011	2011	44 312	
Arendal 1:17	Lager	Synnerödsvägen 2	Göteborg	2011	2011	20 548	
Jordbromalm 6:16	Lager	Lagervägen 28	Haninge	1977, 2003		7 186	
Jordbromalm 6:60	Lager	Rörvägen 4	Haninge	1983		6 605	
Åby 1:152	Lager	Rörvägen 62	Haninge	1989, 1991, 2003		4 255	
Dolken 3	Lager	Mörsaregatan 12	Helsingborg	1995		3 845	

Fastighet	Under- kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Jupiter 12	Lager	Grenadsjergatan 8	Helsingborg	1978		1 442	
Kniven 9	Lager	Mörsaregatan 21	Helsingborg	1988	2004,2015/2016	7 583	
Revolvren 1	Lager	Mörsaregatan 25	Helsingborg	1988	2008	3 360	
Torbornahögen 3	Lager	Stenbrovågen 15	Helsingborg	1989		12 839	
Håltås 1:18	Lager	Kurirvågen 1	Härreda	2010	2010	13 316	
Hedenstorp 2:1	Lager	Mogölsvägen 14	Jönköping	2011	2011	9 000	
Stensholm 1:755	Lager	Stensholmsvägen 20	Jönköping	2015		3 100	
Regnvinden 14	Lager	Regnvindsgatan 8	Karlstad	1999		9 129	
Försäljaren 9	Lager	Filaregatan 19B	Kungälv	1974	1974	8 525	
Bromsregulatorn 1	Lager	Instrumentgatan 15	Landskrona	1968		33 524	
Örja 1:21	Lager	Österleden	Landskrona	2012		53 663	
Axet 1	Lager	Skogsvaktarevägen 2	Lidköping	1962	2000	22 655	
Antennen 10	Lager	Alkagatan 2	Linköping	1948		7 375	
Glasberget 5	Lager	Roxtorpsgatan 13	Linköping	1974	1985	8 400	
Navhålet 2	Lager	Låsblecksgatan 3	Linköping	1991, 1922		7 513	
Eggegrund 6	Lager	Hemsögatan 10	Malmö	1983		7 586	
Holmögadd 3	Lager	Bjurögatan 26	Malmö	1970	2000, 2009	11 360	
Holmögadd 4	Lager	Flintrännegatan 24	Malmö	1970, 1999		14 165	
Krukskärvan 3	Lager	Flintyxegatan 10	Malmö	1979		7 585	T
Speditionen 1	Lager	Lodgatan 19	Malmö	1993		5 189	T
Storbådan 2	Lager	Ulvögatan 10	Malmö	1972, 1992		3 248	
Storbådan 4	Lager	Hemsögatan 18	Malmö	1974, 1990, 2011		2 590	
Storbådan 5	Lager	Hemsögatan 14	Malmö	1978, 1992		12 606	
Svinbådan 4	Lager	Tärnögatan 1	Malmö	1961, 1992	2012	1 597	
Svinbådan 5	Lager	Tärnögatan 3	Malmö	1963	2010	2 656	
Vågen 8	Lager	Vintergatan 1	Motala	1969		12 194	
Industrien 17	Lager	Exportgatan 28	Norrköping	1965		5 863	
Tråden 11	Lager	Malmgatan 5	Norrköping	1967		19 772	
Blåbäret 4	Lager	Sörviksvägen 11	Oskarshamn	1964	1964	15 234	
Administratören 1	Lager	Partihandlarvägen 2	Stockholm	1993		2 961	T
Frukthallen 1	Lager	Uppköparvägen 2	Stockholm	1967		7 075	T
Particentralen 1	Lager	Brunnbyvägen 15	Stockholm	1962		2 488	T
Particentralen 2	Lager	Brunnbyvägen 11	Stockholm	1962		2 766	T
Particentralen 5	Lager	Partihandlarvägen 1	Stockholm	1983		1 229	T
Particentralen 6	Lager	Brunnbyvägen 7	Stockholm	1962		2 442	T
Partihallen 1	Lager	Uppköparvägen 1	Stockholm	1968		20 491	T
Hantverkaren 1	Lager	Hantverkarsvägen 1	Södertälje	1974		9 776	T
Tunnan 1	Lager	Turbovägen 11	Trollhättan	2002	2002	17 533	
Danmarks-Säby 10:2	Lager	Åkaregatan 8	Uppsala	2013	2013	9 793	
Plåtslagaren 1	Lager	Åläkragatan 4	Vimmerby	2008	2009	10 259	
Armaturen 1	Lager	Armaturgatan 2	Värnamo	1987		18 370	
Rödspåttan 1	Lager	Runemovägen 10	Värnamo	1973		4 705	
Rödspåttan 4	Lager	Runemovägen 4	Värnamo	1980	2000	2 960	
Sandskäddan 4	Lager	Margretelundsvägen 9	Värnamo	1982		2 780	
Sjötungan 3	Lager	Margretelundsvägen 6	Värnamo	1989		2 570	
Takläggaren 4	Lager	Rörläggarevägen 8	Värnamo	1991	2000	9 067	
Yxan 4	Lager	Fabriksgatan 10-12	Värnamo	1975, 2006, 2008		5 595	
Yxan 6	Lager	Fabriksgatan 4	Värnamo	1978, 1990, 2009		1 477	
Energien 7	Lager	Omformargatan 18	Västerås	1990	2013	3 444	
Snickaren 12	Lager	Smedjegatan 10	Växjö	1976/1989	2001	24 010	
Terminalen 1	Lager	Öjaby Nylanda 1	Växjö	2010	2010	21 662	
Ånsta 20:262	Lager	Lastgatan 2	Örebro	2006	2006	15 976	
Bromsen 7	Lager	Bromsvägen 1a	Örnsköldsvik	1971	1971	4 160	
Gjutaren 3	Lager	Sjögatan 5a	Örnsköldsvik	1962	1962	5 308	
Sprinten 1	Lager	Trådvägen 6	Östersund	1974		2 928	

## ÖVRIGT

Fastighet	Under-kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg-nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
Trasten 12	Butik	Stora Torget 4B	Filipstad	1980	1980	1 891	
Filen 5	Butik	Mårtensgatan 23A	Gislaved	1973	1973	1 643	
Pentagonen 1	Butik	Smista Allé 3	Huddinge	2008		11 945	
Hultåsa 1:18	Mark	Lindenvägen 1	Hultsfred			0	
Riksdalern 3	Butik	Ullebergsleden 10	Karlstad	2001	2001	6 723	
Dynamon 5	Butik	Nygatan 19	Linköping	1969	1969	4 159	
Valbrevet 1	Butik	Norrmalmsvägen 11	Linköping	1983, 1997		1 650	
Gänget 14	Butik	Fabriksgatan 7	Ljungby	1974	1974	2 639	
Transistorn 1	Industri	Svedjevägen 12	Skellefteå	1968	1985	9 320	
Elementet 8	Butik	Ulvsundavägen 108	Stockholm	1938, 2002		6 876	
Tellus 4	Butik	Köpmangatan 5, Gästgivaregatan 14 etc.	Södertälje	1968, 1998	1968	12 616	
Drivhjulet 3	Industri	Kardanvägen 65	Trollhättan	1989	1999	1 680	
Kugghjulet 2	Industri	Kardanvägen 66	Trollhättan	1980	1991	1 500	
Gyldenlöve 16	Butik	Kilbäcksgatan 11	Uddevalla	1953	1985	8 458	
Koch 7	Butik	Kungsgatan 8	Uddevalla	1977	1984	8 980	
Årsta 68:4	Hotell	Fyrislundsgatan 81	Uppsala	1985	1985	3 014	
Almen 9	Butik	Malmövägen 12	Värnamo	1957	2009	12 018	
Bleckslagaren 1	Mark	Repslagarevägen 5A	Värnamo			0	
Filen 2	Butik	Fabriksgatan 3	Värnamo	1966, 1997, 2000	1989, 2003	4 915	
Flundran 4	Industri	Runemovägen 1A	Värnamo	1963, 1992, 2008		11 416	
Golvläggaren 2	Butik	Silkesvägen 30	Värnamo	1991, 2008, 2010		11 164	
Jungfrun 11	Butik	Köpmansgatan 3	Värnamo	1950, 2000	2000	4 970	
Karpen 3	Butik	Jönköpingsvägen 105	Värnamo	1956, 1990		2 670	
Linden 1	Butik	Växjövägen 24 A	Värnamo	1960, 1989, 2012		6 319	
Ljuset 8	Butik	Nydalavägen 1	Värnamo	2003		2 600	
Mattläggaren 1	Industri	Silkesvägen 24	Värnamo	1997	2000	2 700	
Mattläggaren 2	Butik	Silkesvägen 26	Värnamo	1991, 2008	2012	3 133	
Posten 4	Industri	Postgatan 3	Värnamo	1929, 1940, 1968	1989, 2015	4 174	
Takläggaren 8	Industri	Silkesvägen 43	Värnamo	1999	2008	6 995	
Vindruvan 4	Butik	Storgatsbacken 16 A	Värnamo	1982	2001	4 001	
Värnamo 14:86	Mark	Myntgatan	Värnamo			0	
Fläkten 7	Industri	Lantmannavägen 3	Växjö	1963	1993	8 483	
Isbjörnen 4	Industri	Isbjörnsvägen 6	Växjö	1993	2014	10 933	
Rimfrosten 1	Butik	Solängsvägen 2	Växjö	1972	2008	8 650	
Sjömärket 3	Industri	Annavägen 3	Växjö	1989	2000	9 495	

## JOINT VENTURES – SAMÄGT MED SAGAX

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Vindbryggan 3	Industri	Borgens Gata 20	Alingsås	1990		1 439	
Botvidsgymnasiet 3	Logistik, lager och industri	Fågelviksvägen 9, 9A–M	Botkyrka	1991	1991	56 308	
Mejeriet 17	Mark	Tingshusgatan 10A	Filipstad			0	
Mejeriet 18	Mark	Tingshusgatan 10B	Filipstad			0	
Kobbegården 6:249		Datavägen 27	Göteborg			8 283	
Sörred 8:6 VAK	Kontor	Gunnar Engellaus väg 4	Göteborg	1967		41 611	
Sörred 8:6 VH	Kontor/utställning	Gunnar Engellaus väg 2	Göteborg	1968		2 965	
Sörred 8:6 PA/PB	Kontor	Personalvägen 19-17	Göteborg	1967		4 402	
Sörred 8:6 VCI	Kontor	Karossvägen 2	Göteborg	1988		6 695	
Sörred 8:6 VAKV	Kontor	Äckrornavägen 4	Göteborg	2001		4 960	
Sörred 8:6 CH	Kontor	Sörredsvägen	Göteborg	1985		1 176	
Sörred 8:6 PVV	Kontor	Gunnar Engellaus väg 20/ Röra byväg 25	Göteborg	1986		11 046	
Sörred 8:10 TLA/TLB	Lager/Kontor	Pressvägen	Göteborg	1964		23 243	
Sörred 7:33 RV/RV-D	Kontor	Assar Gabriellssons väg 1	Göteborg	1971	1971	2 706	
Sörred 7:32 SAA/SAB	Kontor/Lager	Gustav Larssons väg 12-26	Göteborg	1966	1966	12 934	
Östergårde 31:1 BV5	Verkstad/kontor	Örnkullans väg 2	Göteborg	1986		7 175	
Sörred 8:6 CH-D	Kontor	Gullkullen	Göteborg	2017	2017	0	
Sörred 7:31 PVD-D	Parkering	Volvo Jakobs väg 17	Göteborg	2017	2017	0	
Jordbromalm 6:23	Produktion	Dåntorpsvägen 11	Haninge	1980	2008	1 776	
Jordbromalm 1:11	Logistik, lager och industri	Jordbrotorpsvägen 2	Haninge	1964	1975	900	
Köpingehill 1	Industri	Trintegatan 2	Helsingborg	1991	1991	7 125	
Linjen 1	Logistik, lager och industri	Pyramidbacken 3	Huddinge	1989	1989	2 150	
Oxen 11	Industri	Västra Drottninggatan 40	Kumla	1972, 1978	1973, 1983	2 451	
Armaturen 10	Industri	Granlidsvägen 3	Kungsör	1945, 1967, 1999	1945, 1967, 1999	11 288	
Kamaxeln 6	Industri	Truckgatan 20	Kungälv	1976	1976	1 942	
Haken 15	Lager/Produktion	Vinkelgatan 1	Malmö	1968	1973	7 187	
Görla 8:60	Industri	Görlavägen 1	Norrtälje			2 900	
Görla 9:40	Logistik, lager och industri	Abborrvägen 4	Norrtälje	2009	2014	870	
Holje 116:116	Lager	Västra Storgatan 2B	Olofström	1949	1970	51 631	
Ratten 18	Lager	Primovägen 1	Oskarshamn	1986	1986	1 615	
Snickeriet 4	Lager	Be-Ge:S Väg 20	Oskarshamn	1976	1980, 1981	5 939	
Snickeriet 14	Lager/Kontor	Förrädsgatan 6	Oskarshamn	1978, 2002	1978, 2002	2 198	
Öjebyn 119:1	Industri	Skyllvägen 1	Piteå	1968, 1976	1968, 1976	19 816	
Åttersta 6:28	Industri	Bultvägen 1	Sandviken	1941, 1951, 1972	1941, 1951, 1966, 1972	11 695	
Murängen 2	Industri	Hammarbyvägen 4	Sandviken	1971, 1978, 1986, 1990	1976, 1978, 1986, 1990	9 553	
Märsta 14:1	Industri	Industrigatan 2	Sigtuna	1967	1967, 1980	3 261	
Märsta 15:6	Logistik, lager och industri	Industrigatan 10	Sigtuna	1972	1972	1 056	
Nattskiftet 6	Logistik, lager och industri	Elektravägen 5	Stockholm	1951	1951	5 714	
Arbetsbasen 2	Logistik, lager och industri	Elektravägen 64	Stockholm	1945	1965	1 797	
Dikesrenen 11	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 15	Stockholm	1947	1970	2 001	
Vreten 24	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 6	Stockholm	1945, 1974	1974	1 870	
Vreten 23	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 8	Stockholm	1984	1984	1 590	
Lagret 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 13, 15, 17, 31, 17, 19	Stockholm	1969	1969	8 860	
Lagerhuset 3	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 21–27, 25B–C, 27A–B	Stockholm	1929, 1954, 1985	1954	10 662	
Hällsättra 4	Logistik, lager och industri	Stensättravägen 9, 9A–B	Stockholm	1975	1985	13 820	
Ostmästaren 3	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 6–12, 8A	Stockholm	1982, 1983	1983	19 582	
Ostmästaren 4	Logistik, lager och industri	Byängsgränd 4–16, Ostmästargränd 1–3	Stockholm	1983	1985	37 261	
Ostmästaren 5	Kontor	Ostmästargränd 5, 11–13	Stockholm	1990	1990	10 212	

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Ostmästaren 6	Kontor	Byängsgränd 20–22	Stockholm	1991	1991	8 515	
Varuhissen 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 1–5	Stockholm	1987,199	1990	14 944	
Asea 3	Logistik, lager och industri	Västberga Allé 60, Västbergavägen 43	Stockholm	1929, 1994	1980	61 663	
Ostmästaren 1	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 2	Stockholm	1980	1980	15 287	
Varubalen 3	Lager/Kontor	Upplagsvägen 10A	Stockholm	1964	1964	10 494	
Mörtö 9	Lager/Kontor	Fryksdalsbacken 38	Stockholm	1978	1983	3 297	
Tjockö 1	Industri	Fryksdalsbacken 40	Stockholm	1980	1980	11 491	
Görväln 2	Industri	Bränningevägen 10	Stockholm	1963	1963	7 279	
Västberga Gård 2	Butik	Västberga Gårdsväg 36	Stockholm	1970	1970	4 178	
Solkraften 17, 18	Industri	Vattenkraftsvägen 8	Stockholm	1989, 1991	1989, 1991	2 001	
Filmkameran 3	Logistik, lager och industri	Bilprovningen	Stockholm	1970	1970	3 261	
Förrådet 5	Logistik, lager och industri	Skatttegårdsvägen 122	Stockholm	1970	1974	2 175	
Stensåtra 2	Logistik, lager och industri	Strömsåtravägen 14	Stockholm	1970	1981	650	
Maden 6	Kontor	Madenvägen 11	Sundbyberg-Rissne	2002	2002	1 403	
Traktorn 1	Industri	Morabergsvägen 21, Åkerivägen 2	Södertälje	1971	1971	4 154	
Grävmaskinen 11	Logistik, lager och industri	Morabergsvägen 3	Södertälje	1970	1970	1 711	
Bagaren 9	Industri	Radiovägen 7	Tyresö	1984, 1990	1984, 1990	2 300	
Fotografen 1	Industri	Mediavägen 1	Tyresö	1976	1976	3 948	
Kopparen 14	Industri	Vintervägen 8	Tyresö	1963, 1979, 1980, 1988, 1999	1963, 1979, 1980, 1988, 1999	9 985	
Kopparen 8	Industri	Vintervägen 4	Tyresö	1970	1970, 2001	3 847	
Kopparen 9	Industri	Björkbacksvägen 6	Tyresö	1978	1978	2 343	
Olhamra 1:82	Logistik, lager och industri	Okvistavägen 30	Vallentuna	2005	2005	1 258	
Runö 7:109	Kontor/Industri	Rallarvägen 7	Österåker	1986	1986	1 498	
Runö 7:124	Industri	Rallarvägen 9	Österåker	1990	1990	1 992	
Runö 7:111	Kontor	Rallarvägen 10	Österåker	1986	1990	1 435	
Runö 7:129	Kontor	Rallarvägen 39	Österåker	2004	2004	410	
Runö 7:133	Kontor	Rallarvägen 45	Österåker	1989	1989	1 845	
Runö 7:164	Lager/Kontor	Näsvägen 19	Österåker	2008	2008	1 450	

# ORDLISTA

## Antal fastigheter

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt

*Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av fastighetsbeståndet*

## Avkastning på eget kapital

Resultatet för den senaste tolv månaders-perioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period

*Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna*

## Belåningsgrad fastigheter<sup>1</sup>

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*

## Direktavkastning<sup>1</sup>

Driftnetto enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen.

*Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde*

## Driftnetto<sup>1</sup>

Driftnetto 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 driftkostnader, 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.*

## Eget kapital per aktie

Eget kapital i relation till antal aktier vid periodens utgång

*Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar*

## Ekonomisk uthyrningsgrad

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*

## Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## Fastigheternas verkliga värde

Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång

*Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning*

## Förvaltningsresultat<sup>1</sup>

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i resultaträkningen och ingår inte i det utdelningsgrundande resultatet.

## Hyresintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

## Hyresvärde

Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknads hyra för den vakanta ytan.

*Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknads hyra för vakanta ytor.*

## Nettobelåningsgrad fastigheter<sup>1</sup>

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*

## Räntetak

Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken

## Räntetäckningsgrad<sup>1</sup>

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*

## Skuldsättningsgrad<sup>1</sup>

Räntebärande skulder i relation till eget kapital

*Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar*

## Soliditet<sup>1</sup>

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*

## Substansvärde (EPRA NAV)<sup>1</sup>

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*

## Uthyrningsbar yta

Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut

*Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut*

## Vakanshyra

Bedömd marknads hyra för vakanta ytor

*Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor*

## Överskottsgrad<sup>1</sup>

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*

<sup>1)</sup> Avser alternativt nyckeltal enligt European and Markets Authority (ESMA).



# INFORMATION TILL AKTIEÄGARE OM ÅRSSTÄMMA

## Årsstämma

Nyfosa AB håller årsstämma torsdagen den 9 maj 2019 klockan 15.00 på Vasateatern, Vasagatan 19, i Stockholm. Registreringen börjar klockan 14.00.

### *Rätt att delta och anmälan till bolaget*

Den som önskar delta i stämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 3 maj 2019, dels anmäla sin avsikt att delta till bolaget senast fredagen den 3 maj 2019.

Anmälan om deltagande kan ske skriftligen till bolaget på adress Nyfosa AB, Årsstämma 2019, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige, per telefon 08-401 43 01 vardagar mellan klockan 10.00 och 16.00 eller på bolagets webbplats, [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se). Vid anmälan vänligen uppge namn eller företagsnamn, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer dagtid. För anmälan av biträden gäller anmälningsförfarande enligt ovan.

### *Förvaltarregistrerade aktier, ombud och behandling av personuppgifter*

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 3 maj 2019. Sådan registrering kan vara tillfällig.

Den som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig, under tecknad och daterad fullmakt. Ett fullmaktsformulär finns på bolagets webbplats, [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se). Fullmaktsformuläret kan också erhållas hos bolaget eller beställas per telefon enligt ovan. Om fullmakt utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. Fullmakt får inte vara äldre än ett år om det inte anges längre giltighetstid i fullmakten, dock längst fem år. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda i god tid före stämman.

För information om hur dina personuppgifter behandlas, vänligen se <https://www.euroclear.com/dam/ESw/Legal/Integritetspolicy-bolagsstammor-svenska.pdf>.

## Kallelse

Kallelse till stämman sker via annonsering i Post och Inrikes Tidningar samt annonsering i Svenska Dagbladet med upplysning om att kallelse skett. Kallelsen offentliggörs även som ett pressmeddelande och kommer att finnas tillgänglig på bolagets webbplats. Handlingar som ska läggas fram på årsstämman kommer även de hållas tillgängliga på bolagets webbplats under minst tre veckor före stämman.

## KALENDER

Årsstämma 2019	9 maj 2019
Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2019	9 maj 2019
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2019	15 juli 2019
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2019	23 oktober 2019



# KONTAKTUPPGIFTER

## NYFOSA AB

Besöksadress: Hästholmsvägen 28

Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka

Telefon: +46 (0)8 406 64 00

Mail: [info@nyfosa.se](mailto:info@nyfosa.se)

## IR-KONTAKT

Jens Engwall, VD

Telefon: +46 (0)70 690 65 50

Mail: [jens.engwall@nyfosa.se](mailto:jens.engwall@nyfosa.se)



