

NYFOSA

DELÅRSRAPPORT
JANUARI–SEPTEMBER 2019

Nyfosa växer i högt tempo och med god lönsamhet under tredje kvartalet. Hittills i år har vi förvärvat fastigheter till ett värde om 3,1 MDSEK, ett bra kliv på vägen mot tillväxtmålet om 25 MDSEK. Med spridning både geografiskt och kategorimässigt är detta fastigheter som bidrar till det vi ser som allra viktigast; stabila kassaflöden till låg risk. Ett exempel är förvärvet under kvartalet av handelsfastigheter i Luleå, i bra läge med stabila hyresgäster – ett bra komplement i portföljen. Nyfosa fortsätter att gå sin egen väg och hitta värden vid sidan av mittfåran.

Jens Engwall, VD

JULI-SEPTEMBER 2019

Intäkter **331** MSEK (261)

Resultat
efter skatt **369** MSEK (652)

Resultat efter
skatt per aktie **2,20** SEK (3,89)

JANUARI-SEPTEMBER 2019

Intäkter **987** MSEK (748)

Resultat
efter skatt **838** MSEK (1 307)

Resultat efter
skatt per aktie **5,00** SEK (7,79)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Fastigheter till ett värde om 2,3 MDSEK tillträdde under kvartalet.
- Rekrytering av ny Transaktionschef som kommer att ingå i koncernledningen.
- Efter kvartalets utgång har ytterligare fastigheter för 214 MSEK tillträtts. Fastigheterna förvärvades från Söderport.

INNEHÅLL

Kort om Nyfosa	3
Resultaträkning i sammandrag	4
Balansräkning i sammandrag	6
Rapport över förändring i eget kapital	6
Förvaltningsfastigheter	7
Andelar i joint ventures	11
Finansiering	12
Rapport över kassaflöden	14
Nyckeltal och kvartalsöversikt	15
Övriga upplysningar	16
Noter	18
Moderbolaget	21
Granskningsrapport	22
Ordlista	23



NYFOSA

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

AFFÄRSIDÉ

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

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

STRATEGI

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

MÅL & UTDELNINGSPOLICY

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

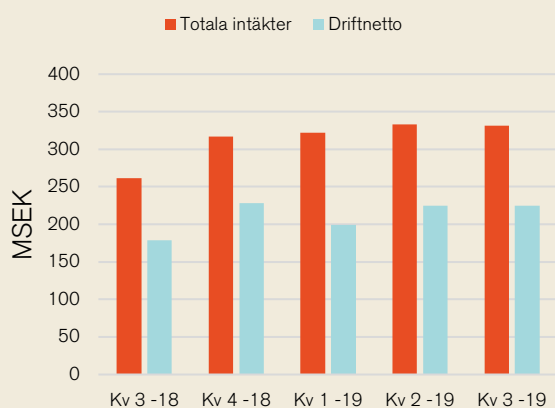
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
Hysesintäkter	329	260	978	744	1 060
Övriga fastighetsintäkter	2	1	9	4	4
Totala intäkter	331	261	987	748	1 064
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-48	-42	-187	-135	-184
Underhållskostnader	-24	-21	-62	-52	-71
Fastighetsskatt	-21	-11	-47	-33	-46
Fastighetsadministration	-14	-8	-42	-28	-37
Driftnetto	225	178	650	499	728
Centraladministration	-14	-20	-57	-36	-52
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	-12	-1	-10	-39
Andel i joint ventures resultat	101	76	197	305	412
Finansiella intäkter och kostnader	-49	-30	-134	-91	-131
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-	-3	-	-
Förvaltningsresultat	262	193	652	668	918
Värdeförändring fastigheter, realiserad	1	137	-15	136	142
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	215	368	355	654	658
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	0	-1	-8	-2	4
Periodens resultat före skatt	477	697	984	1 456	1 722
Skatt	-109	-45	-146	-149	-107
Periodens resultat	369	652	838	1 307	1 615
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,20	3,89	5,00	7,79	9,63
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	2,20	3,89	5,00	7,79	9,63

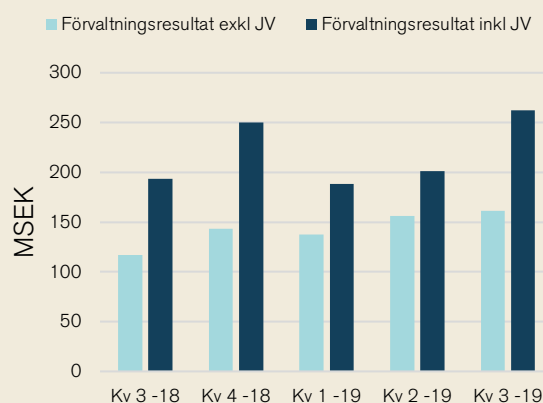
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

MSEK					
Periodens resultat	369	652	838	1 307	1 615
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	369	652	838	1 307	1 615

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2019

I det tredje kvartalet genomfördes ett flertal till- och frånträden. Fastigheter tillträdades till ett värde om 2,3 MDSEK, främst kontorsfastigheter i Örebrotrakten, två handelsfastigheter i Luleå samt en portfölj med lager/logistikfastigheter i södra Sverige. Tillträdena genomfördes i slutet av kvartalet och bidrar därmed fullt ut till driftnettot nästa kvartal. I slutet av det andra kvartalet frånträdades fastigheter till ett värde om 866 MSEK, vilket främst utgjordes av de nio fastigheter i Stockholm som såldes till det delägda bolaget Söderport. Frånträdena gav full effekt genom minskat driftnetto och högre resultatandel från joint ventures i detta kvartal.

Resultat från andelar i joint ventures om 101 MSEK (76) utgör 50 procent av kvartalets resultat i Söderport. I slutet av det andra kvartalet förvärvade Söderport 15 fastigheter från Nyfosa och Sagax, vilket förstärkte bolagets förvaltningsresultat i det tredje kvartalet till totalt 57 MSEK. Omvärdering av fastigheter och derivat gav en positiv effekt på resultatandelen med 71 MSEK,

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –49 MSEK (–30). Ökningen följer av ökad nettoskuld. Skattekostnaden för kvartalet uppgick till –109 MSEK (–45).

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2019

Intäkter

Intäkterna uppgick till 987 MSEK (748), vilket är en ökning med 239 MSEK, motsvarande 32 procent. Förändringen är främst ett resultat av en större fastighetsportfölj än föregående år. Den totala uthyrningsbara ytan per den 30 september 2019 uppgick till 1 771 tusen kvm (1 573) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (91).

Driftnetto

Fastighetskostnaderna avser främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick till 296 MSEK (220). Kostnaden för fastighetsadministration, såsom hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring, uppgick till 42 MSEK (28). Förvaltningen av portföljen gav en överskottsgrad om 65,8 procent (66,7).

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 57 MSEK (36). Under det tredje kvartalet 2018 etablerade Nyfosa-koncernen en egen organisation, men var inte fulltalig, vilket förklarar kostnadsökningen jämfört med föregående år.

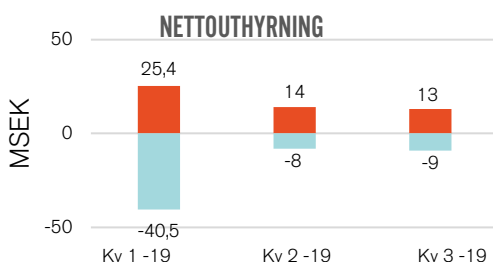
Resultat från andelar i joint ventures om 197 MSEK (305) utgör 50 procent av delårsperiodens resultat efter skatt i Söderport. För perioden är det främst realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen som förklarar jämförelseperiodens högre resultatandel. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –134 MSEK (–91). Ökningen följer av en ökad nettoskuld.

Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 340 MSEK (790) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 355 MSEK (654). De realiserade värdeförändringarna var främst ett resultat av lägre avkastningskrav och omförhandlade hyreskontrakt. De realiserade värdeförändringarna om –15 MSEK härrör främst från två försäljningar under årets första kvartal. En av försäljningarna var en del av en större affär, som genomfördes 2018, där helheten gav ett positivt realiserat resultat, den andra försäljning avsåg en fastighet med en kommande vakans som bedömdes vara svåruthyrd.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till –146 MSEK (–149), varav –133 MSEK (–77) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 15 procent (10). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 21,4 procent beror främst på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa, men också av att reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga. Den högre effektiva skatten för delårsperioden förklaras även av en rättelse i kvartalet, avseende uppskjuten skatt hänförlig till tidigare perioder.



Under kvartalet tecknades hyresavtal till ett hyresvärde om 13 MSEK. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 4 MSEK.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 sep		31 dec
	2019	2018	2018
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	18 258	15 417	15 582
Andelar i joint ventures	1 518	1 414	1 520
Derivat	1	2	9
Tillgångar med nyttjanderätt	149	-	-
Övriga anläggningstillgångar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	19 927	16 833	17 113
Kortfristiga fordringar	64	121	50
Likvida medel	350	316	192
Summa omsättningstillgångar	414	436	242
SUMMA TILLGÅNGAR	20 341	17 270	17 355
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	9 237	8 077	8 392
Eget kapital	9 237	8 077	8 392
Långfristiga räntebärande skulder	9 885	7 069	7 305
Skulder avseende nyttjanderätt	144	-	-
Övriga långfristiga skulder	13	11	10
Uppskjutna skatteskulder	584	478	452
Summa långfristiga skulder	10 626	7 558	7 767
Kortfristiga räntebärande skulder	94	908	935
Övriga kortfristiga skulder	383	726	262
Summa kortfristiga skulder	477	1 634	1 196
Summa skulder	11 103	9 193	8 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 341	17 270	17 355

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	Jan-sep		Helår
	2019	2018	2018
Ingående eget kapital	8 392	3 479	3 479
Transaktioner med ägare			
Emission av teckningsoptioner	7	-	-
Nyemission och aktieägartillskott	-	3 844	3 844
Utdelning	-	-530	-530
Övriga transaktioner med ägare	-	-23	-15
Summa transaktioner med ägare	7	3 291	3 299
Totalresultat	838	1 307	1 615
Utgående eget kapital	9 237	8 077	8 392

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2019 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager/logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige, som tillsammans utgjorde 81 procent av det totala fastighetsvärdet.

Utöver ovanstående kategorier utgjorde andelen handelsfastigheter 12 procent av det totala fastighetsvärdet. Ytmässigt är de största fastigheterna belägna i handelsplatsen Storheden i Luleå, på Göteborgsvägen i Borås och Pentagonen i Kungens Kurva. De största hyresgästerna inom kategorin är City Gross, Coop och Decathlon. Handelsfastigheterna, som i allt väsentligt är externhandelsplatser, hade ett hyresvärde på 214 MSEK, en uthyrningsgrad på 91 procent och en återstående kontraktslängd på 5,4 år.

Resterande fastigheter i portföljen, de som kategoriseras som Övrigt, genererar hyresintäkter från främst industri-, kontors- och lagerytor. Hyresvärdet uppgick till 125 MSEK, uthyrningsgrad till 93 procent och den återstående kontraktslängden till 5,2 år. Kitteln 11 i Örebro och Årsta 68:4 är två av de största fastigheterna. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Pitches, Hotell Fyrislund och Grant Thornton.

Nettouthyrningen för det tredje kvartalet uppgick till +4 MSEK. I Borås, Nacka och Stockholm gjordes nyuthyrningar till ett årsvärde om 6 MSEK med en återstående kontraktslängd på 3,7 år. I Växjö, Mölndal och Umeå gjordes omförhandlingar till ett årsvärde om 32 MSEK med en återstående kontraktslängd på 7,1 år. Totalt omförhandlades avtal till ett årsvärde om 35 MSEK.

Det totala hyresvärdet uppgick till 1 610 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 136 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 79 procent av totala hyresintäkter. Per den 30 september 2019 hade Nyfosa 2 781 hyresavtal inklusive avtal avseende totalt 893 garage och p-platser. Nyfosa har endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 17 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 133 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Telia, Saab och Förlagssystem JAL.

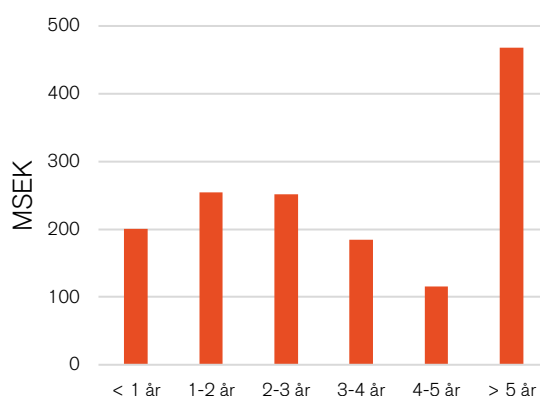
Utöver den helägda fastighetsportföljen ägs fastigheter till ett värde om 9,8 MDSEK via det delägda bolaget Söderport.

NYCKELTAL FÖR FASTIGHETSPORTFÖLJEN

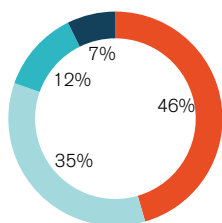
	30 sep		31 dec
	2019	2018	2018
Fastighetsvärde, MSEK	18 258	15 417	15 582
Hyresvärde, MSEK	1 610	1 402	1 404
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 771	1 573	1 577
Antal fastigheter	208	176	177
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹ , %	91,6	91,0	91,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år	4,2	4,2	4,1
Överskottsgrad ¹ , %	69,5	68,6	68,9
Direktavkastning ¹ , %	5,5	5,5	5,6

1. Enligt intjäningsförmågan per balansdagen.

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

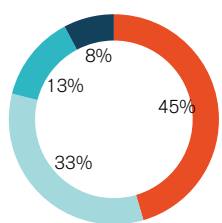


FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



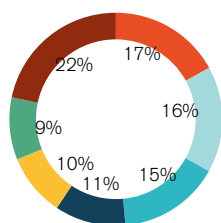
■ Kontor, 8 310 MSEK
 ■ Logistik/Lager, 6 368 MSEK
 ■ Handel, 2 245 MSEK
 ■ Övrigt, 1 335 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



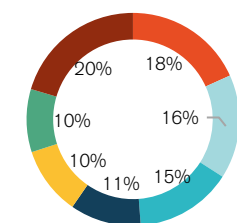
■ Kontor, 732 MSEK
 ■ Logistik/Lager, 539 MSEK
 ■ Handel, 214 MSEK
 ■ Övrigt, 125 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



■ Småland, 3 102 MSEK
 ■ Norrlandskusten, 2 942 MSEK
 ■ Stor-Stockholm, 2 823 MSEK
 ■ Stor-Göteborg, 1 969 MSEK
 ■ Mälardalen, 1 738 MSEK
 ■ Stor-Malmö, 1 723 MSEK
 ■ Övrigt, 3 961 MSEK

HYRESVÄRDE PER REGION



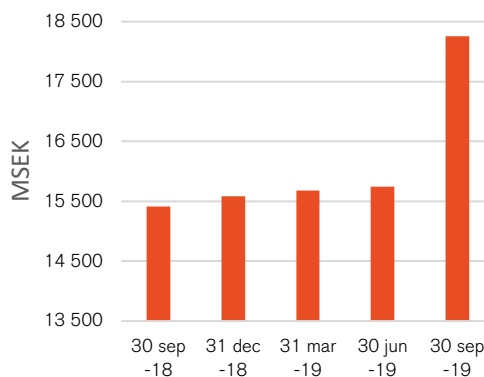
■ Småland, 294 MSEK
 ■ Norrlandskusten, 255 MSEK
 ■ Stor-Stockholm, 238 MSEK
 ■ Stor-Göteborg, 174 MSEK
 ■ Mälardalen, 167 MSEK
 ■ Stor-Malmö, 154 MSEK
 ■ Övrigt, 329 MSEK

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec
MSEK	2019	2018	2018
Vid periodens ingång	15 582	12 090	12 090
Förvärvade fastigheter	3 077	3 609	3 729
Investeringar i befintliga fastigheter	176	143	194
Avyttrade fastigheter	-919	-1 215	-1 230
Realiserad värdeförändring	-15	136	142
Orealiserad värdeförändring	355	654	658
Vid periodens utgång	18 258	15 417	15 582

FASTIGHETSPORTFÖLJENS VÄRDEUTVECKLING



TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

Förvärvade fastigheter, januari–september 2019

Under det tredje kvartalet tillträdde fastigheter till ett värde om 2,3 MDSEK. Förvärven bestod främst av kontorsfastigheter med tyngdpunkt i Örebrotrakten. Utöver kontor tillträdde två handelsfastigheter i Storheden, Luleå samt en portfölj med lager/logistikfastigheter i södra Sverige.

Under tidigare kvartal 2019 tillträdde fastigheter till ett totalt värde om 817 MSEK. Förvärven avser bland annat logistik-, industri- och handelsfastigheter. Totalt har fastigheter till ett värde om 3,1 MDSEK tillträtts under året.

Kommun	Antal fastigheter	Kategori	Yta, tusen kvm
Borås, Luleå, Västerås, Växjö	4	Handel	75
Borlänge, Malmö, Örebro	11	Kontor	37
Haninge, Linköping, Malmö, Örebro mfl.	14	Logistik/Lager	96
Göteborg, Helsingborg, Malmö, Norrköping, Örebro mfl.	15	Övrigt	57

Investeringar i befintliga fastigheter, januari–september 2019

Investeringar om 55 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen under kvartalet och totalt investerades 176 MSEK under delårsperioden.

Under kvartalet genomfördes ett energibesparingsprojekt i fastigheten Formen 1 i Umeå, vilket beräknas ge en 45-procentig besparing i uppvärmningskostnader. Byggnaden kommer att få en Green Building-certifiering.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Växjö	Bagaren 10	Kontor	SAAB	14	5	18	Q4, 2019
Kungälv	Försäljaren 9	Lager	Postnord	3	12	14	Q1, 2020
Umeå	Formen 1	Kontor	-	8	3	4	Q4, 2019

Avyttrade fastigheter, januari–september 2019

Under det tredje kvartalet frånträdde en mindre fastighet i Helsingborg.

Tidigare under året genomfördes frånträden av enskilda fastigheter samt en portfölj om nio fastigheter i Stockholmsområdet som avyttrades till Söderport. Totalt har fastigheter för ett värde om 919 MSEK frånträts under året.

Kommun	Antal fastigheter	Kategori	Yta, tusen kvm
Gnosjö, Luleå, Malmö, Stockholm	4	Kontor	14
Malmö, Stockholm	7	Logistik/lager	27
Stockholm, Uddevalla, Hultsfred, Värnamo	4	Övrigt	18

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

MSEK	%	30 september	
		2019	2018
Förändring driftnetto ¹	+/- 5	+/- 604	+/- 512
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/- 747	+/- 623
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,5	+/- 76	+/- 64
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25	+/- 567	+/- 477

1. Enligt intjäningsförmågan

VÄRDERINGSTEKNIK

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

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

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 sep
MSEK	2019
Hysesintäkter	1 449
Fastighetskostnader	-406
Fastighetsadministration	-37
Driftnetto	1 006
Centraladministration	-70
Andel i joint ventures resultat	216
Finansiella kostnader	-203
Förvaltningsresultat	949

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 30 september 2019. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer, utöver de indexregleringar som finns i befintliga hyreskontrakt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

- hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt;
- drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder;
- fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde;
- kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek;
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat före värdeförändringar från joint ventures, beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter; och
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 30 september 2019 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 1,97 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

ANDELAR I JOINT VENTURES

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

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri samt lager- och kontorsfastigheter vilket utgör ett lämpligt komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger 88 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 9,8 MDSEK. Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Under det andra kvartalet förvärvade Söderport nio fastigheter från Nyfosa för 722 MSEK och sex fastigheter från Sagax för 668 MSEK. Efter delårsperiodens utgång frånträdde Söderport sex fastigheter i Torslanda, utanför Göteborg, till ett värde om 2,3 MDSEK. Köpare var delägda Torslanda Property Investment AB (TPI). Betalning erlades bland annat genom en apportemission som ökade Söderports innehav i TPI till 78 procent av rösterna och kapitalet.

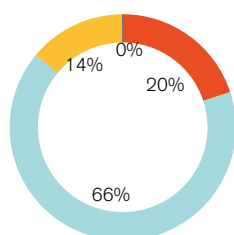
Söderports driftnetto utvecklades starkt under delårsperioden med en ökning om drygt 25 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj bedöms uppgå till 802 MSEK. Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,7 år. Total uthyrningsbara yta uppgick till 777 tusen kvm, varav 745 tusen kvm var uthyrt vilket motsvarar 96 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 95 procent.

FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

MSEK	Jan-sep		Helår	MSEK	30 sep		Helår
	2019	2018	2018		2019	2018	2018
Hysesintäkter	510	434	585	Förvaltningsfastigheter	9 768	7 472	7 683
Driftnetto	409	328	441	Omsättningstillgångar	203	176	96
Räntenetto	-116	-120	-156	Eget kapital	3 036	2 827	3 041
Värdeförändring fastigheter	254	492	621	varav Nyfosas andel	1 518	1 414	1 520 ¹
Värdeförändring derivat	-51	64	56	Långfristiga skulder	6 990	4 807	4 823
Skatt	-103	-125	-164	varav uppskjuten skatteskuld netto	739	615	679
Årets/periodens resultat	393	640	854	varav derivat	272	264	222
varav Nyfosas andel	196	320	427 ¹	Kortfristiga skulder	300	228	189
				Antal fastigheter	88	70	69
				Uthyrningsbar yta, tusen kvm	777	660	686

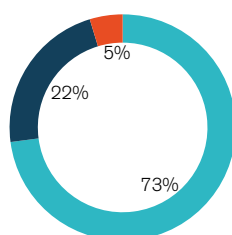
1. Fram till juni 2018 ägde Nyfosa även andelar i ett annat joint venture, vilket förklarar avvikelserna mellan resultatandelen från Söderport och Nyfosas resultaträkning samt Söderports eget kapital och Nyfosas kapitalandel i balansräkningen.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



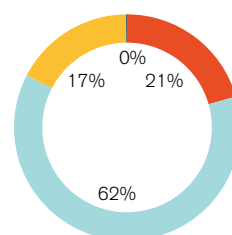
■ Kontor, 1 950 MSEK
 ■ Lager, 6 456 MSEK
 ■ Industri, 1 353 MSEK
 ■ Övrigt, 9 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



■ Stor-Stockholm, 7 124 MSEK
 ■ Stor-Göteborg, 2 184 MSEK
 ■ Övrigt, 459 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



■ Kontor, 165 MSEK
 ■ Lager, 497 MSEK
 ■ Industri, 138 MSEK
 ■ Övrigt, 1 MSEK

FINANSIERING

Nyfosa hade per den 30 september 2019 räntebärande skulder om 9 979 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om 54,7 procent. Nyfosas räntebärande skulder består av banklån och obligationslån med en genomsnittlig ränta om 1,75 procent. Per den 30 september 2019 hade Nyfosa checkkrediter om totalt 200 MSEK samt revolverande kreditfaciliteter om totalt 3 880 MSEK. På befintligt fastighetsbestånd kan totalt 2 644 MSEK nyttjas inom den revolverande kreditfaciliteten, varav 599 MSEK var utnyttjat per balansdagen. För att utnyttja de återstående 1 236 MSEK under ramen måste nya fastigheter först förvärvas och inkluderas i kreditfaciliteterna.

Den starka likviditeten och finansiella ställningen ger Nyfosa goda förutsättningar för fortsatt tillväxt genom förvärv och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Det ger möjlighet att agera snabbt i en förvärvssituation och kapacitet att investera i optimeringsprojekt i befintlig portfölj för att öka lönsamheten.

Eget kapital uppgick till 9 237 MSEK på balansdagen, varav aktiekapitalet till 84 MSEK.

NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

	30 sep		31 dec
	2019	2018	2018
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	0,9	1,0
Genomsnittlig ränta, %	1,75	1,66	1,65
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,2	1,8	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,9	3,4	3,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	42,5 ¹	56,0	54,1
Verkligt värde på derivat, MSEK	1	2	9

1. Efter kvartalets utgång ingicks nya räntetak om 601 MSEK, vilket ökade den räntesäkrade andelen till 48,0 procent.

Förändring i låneportföljen

Under kvartalet tog bolaget i samband med förvärv upp nya tidsbundna lån om totalt 1 174 MSEK. Löpande amorteringar genomfördes om 9,6 MSEK och amortering hänförlig till försäljningar uppgick till 337 MSEK. Vidare har de revolverande kreditfaciliteterna använts fortlöpande för att genomföra förvärv.

Avseende hela rapportperioden så refinansierades lån om 1 153 MSEK genom att bolaget tog upp två nya revolverande kreditfaciliteter som därmed delvis utnyttjades. I maj 2019 emitterades en obligation om 750 MSEK under en total ram om upp till 1 500 MSEK. Nya banklån, inklusive utnyttjade av revolverande kreditfaciliteter, har tagits upp om totalt 2 658 MSEK. Löpande amorteringar genomfördes om 41 MSEK och amortering hänförlig till försäljningar uppgick till 462 MSEK.

	Jan-sep		Helår
MSEK	2019	2018	2018
Räntebärande skulder vid periodens ingång	8 240	6 582	6 978
Amortering av banklån	-1 656	-1 842	-2 262
Emitterade obligationslån	750	-	-
Upptagna banklån	2 658	3 255	3 516
Förändring upplåningsavgifter	-13	-18	8
Räntebärande skulder vid periodens utgång	9 979	7 977	8 240

Tillgänglig likviditet, 30 september

	30 sep		31 dec
MSEK	2019	2018	2018
Likvida medel	350	316	192
Outnyttjad revolverande kredit	599	0	439
Outnyttjade checkkredit	200	100	174
Summa	1 149	416	805

Förfallostruktur

Inom kommande 12 månader förfaller inga banklån till betalning. Efter periodens utgång ingicks nya räntetak på fem år om 601 MSEK, varför lånevolymen nu är räntesäkrad till 48 procent.

Ränte- och låneförfallostruktur, 30 september 2019

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel %	MSEK	Andel %
Inom ett år	5 956	59	0	0
1-2 år	1 310	13	3 100	31
2-3 år	1 500	15	2 202	22
3-4 år	638	6	3 738	37
4-5 år	638	6	1 002	10
>5 år	0	0	0	0
Totalt	10 042	100	10 042	100

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

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

Påverkan av ränteförändring

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom derivatinstrument, för närvarande i första hand räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Nyfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Nyfosa har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader som lägst kan vara noll. Dessa låneavtal gör att Nyfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det låga ränteläget. Den nominella volymen på Nyfosas utestående räntetak per den 30 september 2019 uppgick till 4 267 MSEK, motsvarande 43 procent av lånevolymen.

KÄNSLIGHETSANALYS

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta, MSEK	Förändring, %	30 sep	
		2019	2018
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1%	+79/-7	+41/0
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1%	+/-100	+/-80
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-2	+/-14

1. Med hänsyn till derivatavtal.

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

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	262	193	652	668	918
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-101	-76	-197	-305	-412
Betald inkomstskatt	0	0	-17	-4	-4
Delsumma	161	117	438	358	502
Förändring rörelsefordringar	-4	253	-9	-30	43
Förändring rörelseskulder	69	446	118	752	662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227	815	547	1 080	1 207
Investeringsverksamheten					
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 246	-3 429	-3 054	-3 654	-3 721
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	12	927	898	1 202	1 212
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-55	-56	-183	-143	-194
Utdelning från innehav i joint ventures	0	-	200	200	200
Övrigt	0	-	0	6	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 288	-2 558	-2 139	-2 389	-2 504
Finansieringsverksamheten					
Nyemission aktier/teckningsoptioner	0	5	7	84	84
Upptagna låneskulder	1 510	2 697	3 408	3 221	3 530
Amortering låneskulder	-347	-1 402	-1 656	-1 842	-2 262
Övrigt	-6	0	-9	0	-23
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 157	1 300	1 750	1 463	1 329
Periodens kassaflöde	-904	759	157	155	32
Likvida medel vid periodens början	1 254	-443	192	160	160
Likvida medel vid periodens slut	350	316	350	316	192
Erhållna räntor	0	2	0	5	0
Erlagda räntor	-43	-27	-118	-86	-99

NYCKELTAL OCH KVARTALSÖVERSIKT

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

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

	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	331	333	322	317	261
Fastighetskostnader, MSEK	-92	-95	-108	-80	-75
Fastighetsadministration, MSEK	-14	-13	-15	-8	-8
Driftnetto, MSEK	225	225	200	229	178
Överskottsgrad, %	67,9	67,5	61,9	72,1	68,3
Fastighetsvärde, MSEK	18 258	15 741	15 683	15 582	15 417
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,56	1,20	1,12	1,49	1,15
Kvartalets resultat per aktie före utspädning, SEK	2,20	1,84	0,96	1,84	3,89
Kvartalets resultat per aktie efter utspädning, SEK	2,20	1,84	-	-	-
Eget kapital per aktie, SEK	55,07	52,87	50,99	50,03	48,15
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	61,56	58,66	56,55	55,36	53,61
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	13,2	22,8	24,7	27,2	27,7
Soliditet, %	45,5	47,7	48,6	48,3	46,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52,7	48,1	50,7	51,6	49,7
Belåningsgrad fastigheter, %	54,7	56,0	52,2	52,9	51,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	4,6	4,6	4,9
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	1,35	0,71	1,20	0,75	4,86

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)					
Eget kapital, MSEK	9 237	8 869	8 552	8 392	8 077
Uppskjuten skatt, MSEK	584	488	473	452	478
Derivat, MSEK	-1	-1	-3	-9	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, Nyfosas andel, MSEK	369	351	343	339	308
Derivat i joint venture, Nyfosas andel, MSEK	136	132	119	111	132
Antal aktier, miljontal	168	168	168	168	168
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	61,56	58,66	56,55	55,36	53,61

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

	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt de senaste fyra kvartalen, MSEK	1 146	1 429	1 516	1 614	1 584
Genomsnittligt eget kapital de senaste fyra kvartalen, MSEK	8 657	6 265	6 139	5 936	5 712
Avkastning på eget kapital, %	13,2	22,8	24,7	27,2	27,7

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

	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	9 979	8 821	8 186	8 240	7 977
Fastighetsvärde, MSEK	18 258	15 741	15 683	15 582	15 417
Belåningsgrad, %	54,7	56,0	52,2	52,9	51,7
Likvida medel, MSEK	350	1 254	240	192	316
Nettobelåningsgrad, %	52,7	48,1	50,7	51,6	49,7

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

	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, MSEK	262	201	188	250	193
Resultatandel i joint venture, MSEK	101	45	51	107	76
Avskrivningar, MSEK	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	-49	-47	-38	-40	-30
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	4,6	4,6	4,9

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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

AKTIEN OCH ÄGARE

Delårsperiodens sista handelsdag, den 30 september 2019, uppgick det volymviktade medelpriset till 66,69 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 11 186 MSEK. Nyfosa hade 18 177 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 79,5 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fonder	13 766 779	8,2	8,2
Swedbank Robur Fonder	12 450 357	7,4	7,4
Fjärde AP-fonden	8 837 280	5,3	5,3
ICA-handlarnas Förbund	7 505 400	4,5	4,5
Norges Bank	5 676 289	3,4	3,4
SEB Fonder	5 528 359	3,3	3,3
Vanguard	5 509 916	3,3	3,3
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	4 716 274	2,8	2,8
AB Sagax	4 700 000	2,8	2,8
Jens Engwall	4 627 311	2,8	2,8
Övriga	94 410 264	56,2	56,2
Summa	167 728 249	100,0	100,0

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 23 oktober 2019

Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Jens Engwall

Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2019	13 februari 2019
Delårsrapport januari – mars 2020	23 april 2020
Årsstämma 2020	23 april 2020
Delårsrapport januari – juni 2020	13 juli 2020

KONTAKTINFORMATION

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

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

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

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2019 kl. 07.30 CEST.

NOTER

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Utöver tillämpningen av IFRS 16 har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år. Upplýsingar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

IFRS 16 Leasingavtal

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Koncernen har valt att tillämpa den modifierade retroaktiva ansatsen vid övergången, dvs leasingskulderna värderades till nuvärdet av de återstående leasingavgifterna per den 1 januari 2019 vilket då var 165 MSEK. Nyttjanderättstillgången värderas till ett belopp som motsvarar leasingskulden. De mest väsentliga leasingavtalen är tomträttsavtal och efter införandet av IFRS 16 redovisas tomträttsavgälden som en finansiell kostnad i stället för som tidigare som en driftskostnad.

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 i enlighet med undantaget i RFR 2.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13 i årsredovisningen för 2018, www.nyfosa.se. Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna kvartalsvis av externa oberoende värderare. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

Värdering av skattemässiga underskott

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

Klassificering av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Nyfosa bolagsförvärv under 2019 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

Nyfosa verksamhet består av ett rörelsesegment, d v s Nyfosa verksamhet består av en affärsverksamhet som ger intäkter och genererar kostnader och vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare som underlag för uppföljning av resultat och för fördelning av resurser.

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 14,8 procent (10,2). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 21,4 procent beror främst på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 8 376 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 5 718 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK

Resultat före skatt		984
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4%	-211
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,2%	2
Resultat från andelar i joint ventures	4,3%	42
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	2,4%	23
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,4%	14
Övrigt	0,3%	10
Redovisad effektiv skatt	-14,8%	-146

NOT 5 RESULTAT PER AKTIE

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

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

Av de emitterade teckningsoptionerna tecknades 1 409 500 stycken, resterande innehas av ett bolag inom koncernen. Under kvartalet uppgick den beräknade utspädningen till 0 procent.

NOT 6 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Verkligt värde, MSEK	30 sep		31 dec
	2019	2018	2018
Derivat med positivt värde	1	2	9
Derivat med negativt värde	-	-	-

NOT 7 FINANSIERING

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

NOT 8 EGET KAPITAL

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	-	-	50 000,00	500
21 maj 2018	Delning av aktier	-	99 500	50 000,00	100 000
21 maj 2018	Nyemission	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 augusti 2018	Nyemission	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249

NOT 9 NÄRSTÅENDE

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

I juni avyttrade koncernen fastigheter till Söderport till ett värde om totalt 722 MSEK. I oktober förvärvades fastigheter till ett värde om 214 MSEK. Transaktionerna genomfördes till ett externt bedömt marknadsvärde.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter delårsperiodens utgång förvärvade Nyfosa tio fastigheter från joint venture-bolaget Söderport. Transaktionen, som gjordes till ett externt bedömt marknadsvärde om 214 MSEK, omfattar en uthyrningsbar yta uppgående till 65 tusen kvm och ett hyresvärde på 34 MSEK. Fastigheterna är belägna i Filipstad, Kumla, Kungsör, Oskarshamn, Piteå och Sandviken.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2019	2018	2019	2018	2018
Nettoomsättning	15	9	42	11	22
Personalkostnader	-12	-9	-38	-13	-22
Övriga externa kostnader	-9	-26	-37	-29	-64
Avskrivningar	-	-	-	-	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-6	-26	-34	-31	-64
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1	201	1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9	0	-13	0	-1
Resultat före bokslutsdispositioner	-14	-25	154	-30	436
Bokslutsdispositioner					
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	68
Resultat före skatt	-14	-25	154	-30	504
Skatt	0	6	0	7	-1
Periodens resultat	-14	-20	154	-23	503

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

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep		31 dec
	2019	2018	2018
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	412	412	412
Fordringar hos koncernföretag	90	90	90
Summa anläggningstillgångar	502	502	502
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	6 843	3 726	6 367
Övriga kortfristiga fordringar	1	2	6
Kassa och bank	333	0	4
Summa omsättningstillgångar	7 187	3 728	6 377
SUMMA TILLGÅNGAR	7 689	4 230	6 879
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	84	84	84
Fritt eget kapital	4 425	3 729	4 263
Eget kapital	4 509	3 813	4 347
Obligationslån	739	-	-
Övriga långfristiga skulder	2	2	1
Summa långfristiga skulder	741	2	1
Skulder till koncernföretag	2 415	395	2 460
Övriga kortfristiga skulder	25	20	72
Summa kortfristiga skulder	2 440	415	2 532
Summa skulder	3 181	417	2 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 689	4 230	6 879

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Nyfosa AB

Org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nyfosa AB per den 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 oktober 2019

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital	Resultatet för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna
Belåningsgrad fastigheter*	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*	Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde
Driftnetto*	Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
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*	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot 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 marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)*	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
Nettobelåningsgrad fastigheter*	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
Nettouthyrning	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt
Räntetak	Ett räntesäkringsinstrument där långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken
Räntetäckningsgrad*	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*	Räntebärande skulder i relation till eget kapital Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar
Soliditet*	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
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 marknadshyra för vakanta ytor Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor
Överskottsgrad*	Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag

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

NYFOSA

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

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