

NYFOSA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI–DECEMBER 2019

Nyfosa gillar högt tempo. Under 2019 levererade vi det vi lovat – att växa snabbt och lönsamt. Genom flera stora transaktioner, och många små, ökade vi under året fastighetsbeståndet med mer än 25 procent till cirka 20 MDSEK, samt avtalade om förvärv för ytterligare drygt 4 MDSEK. Vi kompletterade också vårt kunniga team, utvecklade finansieringen framgångsrikt och växlade upp arbetet med hållbarhet i verksamheten. Under 2020 är vi således på väg att nå vårt mål om ett fastighetsvärde på 25 MDSEK och kommer då att utvärdera och kommunicera nästa steg för Nyfosa. Vi är på alla sätt rustade att fortsätta skapa värde.

Jens Engwall, VD

OKTOBER-DECEMBER 2019

Intäkter **383** MSEK (317)

Resultat efter skatt **543** MSEK (308)

Resultat efter skatt per aktie **3,24** SEK (1,84)

JANUARI-DECEMBER 2019

Intäkter **1 370** MSEK (1 064)

Resultat efter skatt **1 382** MSEK (1 615)

Resultat efter skatt per aktie **8,24** SEK (9,63)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I kvartalet genomfördes flertalet separata affärer som kompletterade portföljen med 25 fastigheter till ett totalt värde om 1,8 MDSEK.
- I oktober avyttrades en fastighet i Eskilstuna till ett värde om 240 MSEK.
- I november emitterades icke-säkerställda obligationer om 750 MSEK inom en befintlig ram om 1,5 MDSEK.
- I december förvärvades en fastighetsportfölj med 79 fastigheter till ett värde om cirka 4,2 MDSEK.
- Efter kvartalet, i januari, tecknades en avsiktsförklaring avseende förvärv av fastigheter för 8 MDSEK.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om sakutdelning av aktier i bolaget Torslanda Property Investment AB (publ.) till aktieägarna.

INNEHÅLL

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

NYFOSA

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

AFFÄRSIDÉ

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

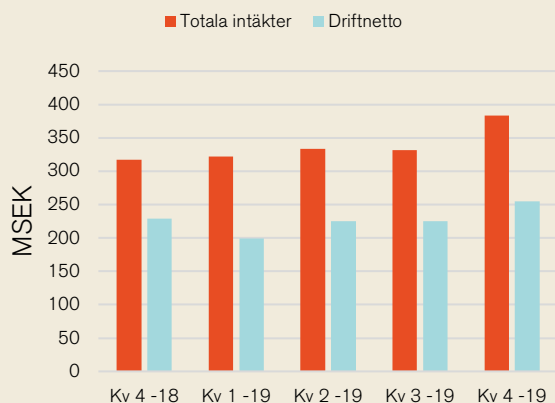
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	381	317	1 359	1 060
Övriga fastighetsintäkter	2	0	11	4
Totala intäkter	383	317	1 370	1 064
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-64	-49	-251	-184
Underhållskostnader	-37	-19	-99	-71
Fastighetsskatt	-18	-12	-65	-46
Fastighetsadministration	-9	-8	-50	-37
Driftnetto	255	229	905	728
Centraladministration	-32	-16	-89	-52
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0	-30	-1	-39
Andel i joint ventures resultat	294	107	491	412
Finansiella intäkter och kostnader	-57	-40	-191	-131
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	0	-4	-
Förvaltningsresultat	460	250	1 112	918
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-7	6	-22	142
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	138	4	493	658
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	1	7	-7	4
Periodens resultat före skatt	592	266	1 576	1 722
Skatt	-49	42	-195	-107
Periodens resultat	543	308	1 382	1 615
Resultat per aktie före utspädning, SEK	3,24	1,84	8,24	9,63
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	3,24	1,84	8,24	9,63

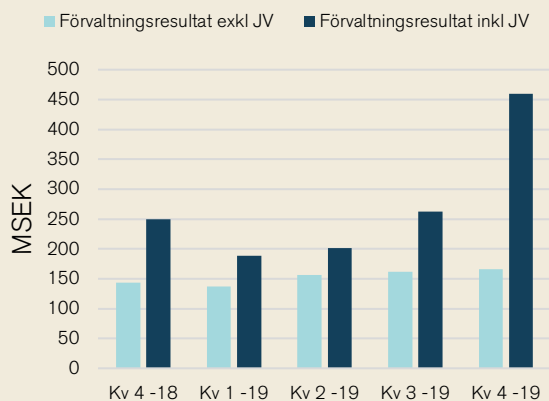
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

MSEK				
Periodens resultat	543	308	1 382	1 615
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	543	308	1 382	1 615

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2019

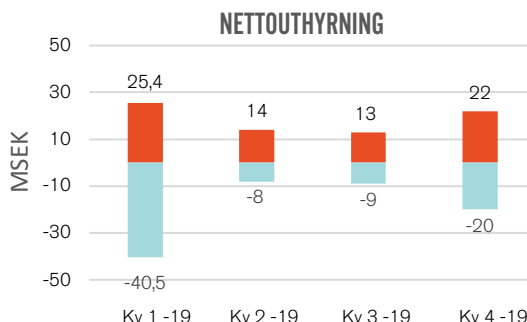
Transaktionstakten var hög även i det fjärde kvartalet då fastigheter tillträdde till ett värde om 1,4 MDSEK. Förvärven utgör främst kontorsfastigheter med tyngdpunkt i Storstockholm. Förra kvartalets tillträde av en större fastighetsportfölj i Örebro bidrog till det stärkta driftnettot.

Den aktiva uthyrningsverksamheten i kvartalet gav ett positivt netto även för det fjärde kvartalet, då nyuthyrningar gjordes för totalt 22 MSEK, vilket översteg uppsägningar för avflytt. Generellt finns en fortsatt god efterfrågan på de lokaler som Nyfosa erbjuder och vi ser även positivt resultat i våra omförhandlingar med hyresgäster.

Driftnettot ökade med 11 procent jämfört med föregående år, vilket främst är hänförligt till den större portföljen. För jämförbar portfölj var driftnettot något lägre, beroende på ett par större underhållsarbeten under det fjärde kvartalet.

Resultat från andelar i joint ventures om 294 MSEK (106) utgjordes av 50 procent av kvartalets resultat i Söderport och omfattade främst förvaltningsresultat om 50 MSEK och omvärdering av fastigheter och derivat om 313 MSEK. Under kvartalet avyttrade Söderport fastigheter i Torslanda för 2,3 MDSEK till bolaget Torslanda Property Investment AB ("TPI"). TPI erlade del av köpeskillingen i form av nyemitterade aktier, vilket ökade Söderports ägarandel från 28,6 procent till 78,4 procent. Därmed har TPI konsoliderats som ett dotterbolag i Söderports balans- och resultaträkning.

Finansiella intäkter och kostnader, inklusive kostnader för nyttjanderätter, uppgick till -58 MSEK (-40). Ökningen följer av ökad nettoskuld. Skattekostnaden för kvartalet uppgick till -49 MSEK (42). Föregående år värderades skattemässiga underskott, vilket gav en positiv skatteeffekt.



HELÅRET JANUARI-DECEMBER 2019

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 370 MSEK (1 064), vilket är en ökning med 306 MSEK, motsvarande 29 procent. Förändringen är hänförlig till den större portföljen, men även omförhandlingar och nyuthyrningar i det jämförbara beståndet. Den totala uthyrningsbara ytan per den 31 december 2019 uppgick till 1 877 tusen kvm (1 577) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,9 procent (91,5).

Driftnetto

Fastighetskostnaderna avser främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick till 415 MSEK (300). Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 50 MSEK (37). Förvaltningen av portföljen gav en överskottsgrad om 66 procent (68). Den lägre överskottsgraden förklaras av ett par större underhållsarbeten under året.

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 89 MSEK (52). Under 2018 etablerade Nyfosa en egen organisation, men var inte fulltalig. Under året har organisationen vuxit med nödvändiga koncerngemensamma funktioner samt etablering av nya lokalkontor i samband med tillväxten i fastighetsportföljen.

Resultat från andelar i joint ventures om 491 MSEK (412) utgör 50 procent av helårets resultat efter skatt i Söderport, varav 197 MSEK (170) utgör förvaltningsresultat och 416 MSEK (311) värdeförändringar i fastighetsportföljen. Finansiella intäkter och kostnader, inklusive kostnader för nyttjanderätter, uppgick till -195 MSEK (-131). Ökningen följer av en ökad nettoskuld.

Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 472 MSEK (800) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 493 MSEK (658). De realiserade värdeförändringarna var främst ett resultat av lägre avkastningskrav och omförhandlade hyreskontrakt. De realiserade värdeförändringarna om -22 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 försäljningen avsåg en fastighet med en kommande vakans som bedömdes vara svåruthyrd.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -195 MSEK (-107), varav -173 MSEK (-90) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 12 procent (6). 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 reavinsten vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	31 dec	
	2019	2018
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	19 602	15 582
Andelar i joint ventures	1 812	1 520
Derivat	2	9
Tillgångar med nyttjanderätt	149	-
Övriga anläggningstillgångar	2	1
Summa anläggningstillgångar	21 566	17 113
Kortfristiga fordringar	46	50
Likvida medel	588	192
Summa omsättningstillgångar	635	242
SUMMA TILLGÅNGAR	22 201	17 355
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	9 781	8 392
Långfristiga räntebärande skulder	11 149	7 305
Skulder avseende nyttjanderätt	144	-
Övriga långfristiga skulder	16	10
Uppskjutna skatteskulder	627	452
Summa långfristiga skulder	11 937	7 767
Kortfristiga räntebärande skulder	132	935
Övriga kortfristiga skulder	350	262
Summa kortfristiga skulder	482	1 196
Summa skulder	12 419	8 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 201	17 355

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	Jan-dec	
	2019	2018
Ingående eget kapital	8 392	3 479
Transaktioner med ägare		
Emission av teckningsoptioner	8	-
Nyemission och aktieägartillskott	-	3 844
Utdelning	-	-530
Övriga transaktioner med ägare	-	-15
Summa transaktioner med ägare	8	3 299
Totalresultat	1 382	1 615
Utgående eget kapital	9 781	8 392

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 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 11 procent av det totala fastighetsvärdet. Ytmässigt är de största fastigheterna belägna i handelsplatsen Storheden i Luleå, på Göteborgsvägen i Borås och i Pentagonen i Kungens Kurva. De största hyresgästerna inom kategorin är City Gross, Coop och Decathlon. Handelsfastigheterna är i allt väsentligt externhandelsplatser. Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent och den återstående kontraktslängden till 5,2 år.

Resterande fastigheter i portföljen, de som kategoriseras som Övrigt, genererar hyresintäkter från främst industri-, kontors- och lagerytor. Uthyrningsgraden uppgick till 92 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 Pitchers, Hotell Fyrislund och Grant Thornton.

Nettouthyrningen för det fjärde kvartalet uppgick till +2 MSEK. Bland annat genomfördes nyuthyrningar i Värnamo, Örnköldsvik, Växjö och Mölndal till ett totalt årsvärde om 12 MSEK. Kvartalets omförhandlingsnetto uppgick till +3 MSEK och omfattade bland annat omförhandlingar i Örebro, Västerås, Halmstad och Stockholm till ett totalt årsvärde om 10 MSEK.

Det totala hyresvärdet uppgick till 1 740 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 159 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 88 procent av totala hyresintäkter. Per den 31 december 2019 hade Nyfosa 3 123 hyresavtal inklusive avtal avseende totalt 1 095 garage och p-platser. Nyfosa har endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 16 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 161 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Telia, Saab och Förlagssystem JAL.

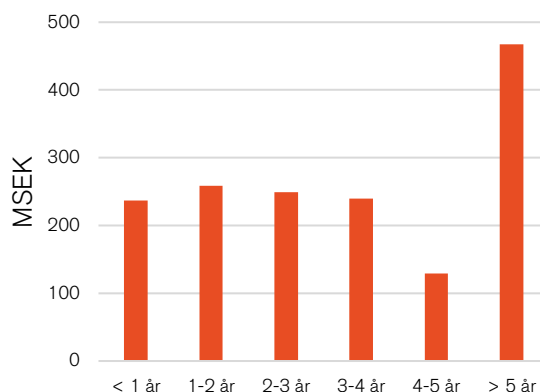
Utöver den helägda fastighetsportföljen ägs fastigheter till ett värde om 5 MDSEK via det häftenägda bolaget Söderport.

NYCKELTAL FÖR FASTIGHETSPORTFÖLJEN

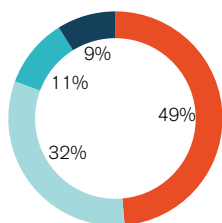
	31 dec	
	2019	2018
Fastighetsvärde, MSEK	19 602	15 582
Hyresvärde, MSEK	1 740	1 404
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 877	1 577
Antal fastigheter	230	177
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹ , %	90,9	91,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år	4,1	4,1
Överskottsgrad ¹ , %	69,6	68,9
Direktavkastning ¹ , %	5,5	5,6

1. Enligt intjäningsförmågan på balansdagen.

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

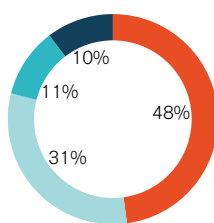


FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



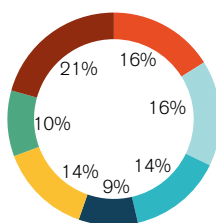
- Kontor, 9 531 MSEK
- Logistik/Lager, 6 275 MSEK
- Handel, 2 059 MSEK
- Övrigt, 1 736 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



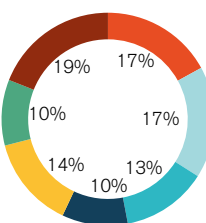
- Kontor, 833 MSEK
- Logistik/Lager, 541 MSEK
- Handel, 187 MSEK
- Övrigt, 180 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



- Småland, 3 154 MSEK
- Norrlandskusten, 3 153 MSEK
- Stor-Stockholm, 2 680 MSEK
- Stor-Göteborg, 1 739 MSEK
- Mälardalen, 2 791 MSEK
- Stor-Malmö, 2 028 MSEK
- Övrigt, 4 055 MSEK

HYRESVÄRDE PER REGION



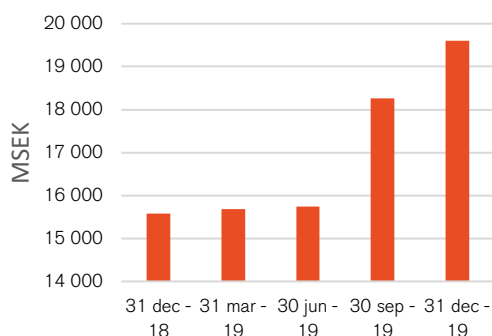
- Småland, 300 MSEK
- Norrlandskusten, 293 MSEK
- Stor-Stockholm, 227 MSEK
- Stor-Göteborg, 169 MSEK
- Mälardalen, 237 MSEK
- Stor-Malmö, 177 MSEK
- Övrigt, 337 MSEK

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	1 jan – 31 dec	
MSEK	2019	2018
Vid periodens ingång	15 582	12 090
Förvärvade fastigheter	4 516	3 729
Investeringar i befintliga fastigheter	224	194
Avyttrade fastigheter	-1 193	-1 230
Realiserad värdeförändring	-22	142
Orealiserad värdeförändring	493	658
Vid periodens utgång	19 602	15 582

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

Förvärvade fastigheter, januari–december 2019

Under det fjärde kvartalet tecknades avtal om förvärv av en fastighetsportfölj till ett totalt värde om 4,2 MDSEK. Förvärvet avser 79 kommersiella fastigheter huvudsakligen belägna i Karlstad men även i Uppsala, Stockholm, Norrköping och Malmö och utgörs främst av kontor och lager. Som en del i köpeskillingen kommer Nyfosa att emittera 10 310 000 nya aktier. Tillträde sker den 4 mars 2020.

Vidare tillträdde fastigheter till ett värde om 1,4 MDSEK. Största förvärvet avsåg fastigheten Jakobsberg 2:2583 i Järfälla. Övriga transaktioner omfattade en portfölj bestående av kontor samt skola i Härnösand och Sundsvall, en renodlad kontorsportfölj i Malmö samt en lager- och industriportfölj fördelad i Piteå, Sandviken samt Oskarshamn.

Under tidigare kvartal 2019 tillträdde fastigheter till ett totalt värde om 3,1 MDSEK. Förvärven avser fastigheter inom samtliga av Nyfosas kategorier med tyngdpunkt i Örebro samt Malmö. Totalt har fastigheter till ett värde om 4,5 MDSEK tillträtts under året.

Kommun	Antal fastigheter	Kategori	Yta, tusen kvm
Borås, Luleå, Västerås, Växjö	4	Handel	75
Borlänge, Malmö, Örebro, Härnösand, Järfälla m.fl.	18	Kontor	97
Haninge, Linköping, Malmö, Örebro m.fl.	18	Logistik/Lager	115
Göteborg, Helsingborg, Malmö, Norrköping, Örebro m.fl.	28	Övrigt	129

Investeringar i befintliga fastigheter, januari–december 2019

Investeringar om 224 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen under året och totalt investerades 47 MSEK under det fjärde kvartalet. Majoriteten av investeringarna avsåg projekt, hyresgäst Anpassningar samt förbättrande åtgärder kopplade till genomförda uthyrningar. I totala investeringar inkluderas även kostnad för uppbyggnaden av fastigheten Tyr 8 i Umeå som brandskadades under 2017. De största nu pågående investeringarna framgår av tabellen nedan.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställ, år
Växjö	Bagaren 10	Kontor	SAAB	14	11	18	Q1, 2020
Kungälv	Försäljaren 9	Logistik/Lager	Postnord	3	14	14	Q1, 2020
Nacka	Sicklaön 358:1	Kontor	Allmänt	N/A	9	11	Q1, 2020
Uppsala	Danmarks Säby 10:2	Övrigt	SMHA	1	0	10	Q3, 2020

Avyttrade fastigheter, januari–december 2019

Under det fjärde kvartalet frånträdde fastigheterna Rimfrosten 1 i Växjö samt Källsta 1:5 i Eskilstuna för ett totalt värde om 274 MSEK.

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 1 193 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, Växjö	5	Övrigt	27

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet per den 31 december 2019 uppgick till 6,29 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,22 procent respektive 8,39 procent. Vid föregående värdering den 30 september 2019 var direktavkastningskravet 6,35 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 8,30 procent respektive för restvärdet 8,50 procent.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

MSEK	%	31 december
		2019
Förändring driftnetto ¹	+/-5,00%	+/- 659
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25%	+/- 812
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,50%	+/- 82
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25%	+/- 615

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 2018, på www.nyfosa.se.

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

MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER

I fastighetsportföljen finns fem byggnader med certifiering Green Building, en med LEED nivå (BD+C) samt en fastighet med certifiering Miljöbyggnad Silver. Under år 2020 beräknas ytterligare fem byggnader certifieras med Green Building. I samband med större investeringar i befintliga fastigheter görs alltid en bedömning av möjligheterna att miljöcertifiera byggnaden.

Under 2019 har nya rutiner implementerats för att integrera hållbarhetsarbetet i hela organisationen. För att svara upp mot dessa utmaningar har initialt fokus varit att bygga en organisation och rapporteringsrutiner för att skapa strukturer och kontinuitet i arbetet med hållbarhetsfrågor, ett arbete som fortsätter 2020.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 dec
MSEK	2019
Hysesintäkter	1 563
Fastighetskostnader	-437
Fastighetsadministration	-39
Driftnetto	1 088
Centraladministration	-75
Andel i joint ventures resultat	208
Finansiella kostnader	-231
Förvaltningsresultat	989

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 december 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 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;
- fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde;
- kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek;
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat före värdeförändringar från joint ventures, beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter; och
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2019 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,0 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

ANDELAR I JOINT VENTURES

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

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri samt lager- och kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger 80 fastigheter (69) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 10 853 MDSEK (7 683). 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 året avyttrade Söderport fastigheter i Torslanda för 2,3 MDSEK till bolaget Torslanda Property Investment AB ("TPI"). TPI erlade del av köpeskillingen i form av nyemitterade aktier, vilket ökade Söderports ägarandel från 28,6 procent till 78,4 procent. Därmed har TPI konsoliderats som ett dotterbolag i Söderports balans- och resultaträkning. Vidare förvärvade Söderport nio fastigheter från Nyfosa för 722 MSEK och sex fastigheter från Sagax för 668 MSEK samt avyttrade fastigheter till ett värde om 214 MSEK till Nyfosa. Transaktionerna skapade effektivare förvaltningsportföljer i respektive bolag och genomfördes till externt bedömda marknadsvärden.

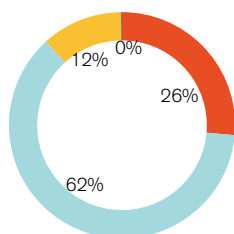
Söderports driftnetto utvecklades starkt under året med en ökning om 29 procent jämfört med föregående år. Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj uppgick till 835 MSEK (674). Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,6 år (5,0). Total uthyrningsbar yta uppgick till 761 tusen kvm (686). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 96 procent (96).

FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

MSEK	Jan-dec		MSEK	31 dec	
	2019	2018		2019	2018
Hysesintäkter	708	585	Förvaltningsfastigheter	10 853	7 683
Driftnetto	566	441	Omsättningstillgångar	327	96
Räntenetto	-164	-156	Eget kapital	3 905	3 041
Värdeförändring fastigheter	819	621	<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>1 812</i>	<i>1 520¹</i>
Värdeförändring derivat	12	56	Långfristiga skulder	7 180	4 823
Skatt	-237	-164	<i>varav uppskjuten skatteskuld netto</i>	<i>909</i>	<i>679</i>
Årets resultat	989	854	<i>varav derivat</i>	<i>208</i>	<i>222</i>
<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>491</i>	<i>427¹</i>	Kortfristiga skulder	356	189

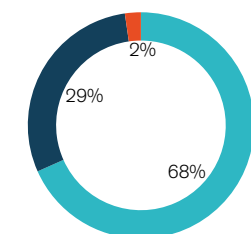
1. Fram till juni 2018 ägde Nyfosa även andelar i ett annat joint venture, vilket förklarar avvikelser mellan resultatandelen från Söderport och Nyfosas resultaträkning samt Söderports eget kapital och Nyfosas kapitalandel i balansräkningen.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



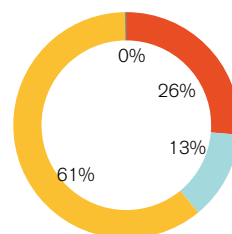
■ Kontor, 2 866 MSEK
 ■ Lager, 6 716 MSEK
 ■ Industri, 1 262 MSEK
 ■ Övrigt, 10 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



■ Stor-Stockholm, 7 417 MSEK
 ■ Stor-Göteborg, 3 190 MSEK
 ■ Övrigt, 247 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



■ Kontor, 220 MSEK
 ■ Lager, 106 MSEK
 ■ Industri, 508 MSEK
 ■ Övrigt, 1 MSEK

FINANSIERING

Under 2019 finansierade Nyfosa sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital till 9 786 MSEK och totala räntebärande skulder till 11 282 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 9 782 MSEK och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 500 MSEK. Belåningsgraden på fastigheterna var 57,6 procent (52,9).

För att möjliggöra den snabba tillväxten har bolaget tre i förväg förhandlade, men inte fullt nyttjade, bankkrediter. Dessa så kallade revolverande kreditfaciliteter innebär att bolaget, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld för att finansiera nya förvärv av fastigheter. Efter förvärv har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå den outnyttjade andelen av krediten ökar. På balansdagen hade bolaget, mot säkerhet i befintliga fastigheter, ett outnyttjat kreditutrymme om 1 105 MSEK i dessa faciliteter, som kan användas vid framtida förvärv.

Utöver de revolverande krediterna har bolaget outnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK. Sammantaget ger den tillgängliga likviditeten och den starka finansiella ställningen goda förutsättningar för fortsatt tillväxt genom förvärv och investeringar i den befintliga fastighetsportföljen.

Tillgänglig likviditet, 31 december

MSEK	31 dec	
	2019	2018
Likvida medel	588	192
Outnyttjad revolverande kredit ¹	1 105	439
Outnyttjade checkkredit	200	174
Summa	1 893	805

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

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna ökade med 3 042 MSEK under året. Icke-säkerställda obligationslån emitterades vid två tillfällen, i maj och november, om totalt 1 500 MSEK med förfall i maj 2022. Därutöver togs banklån upp om totalt 3 957 MSEK. Årets amorteringar samt lösen av banklån i samband med låneförfall och frånträden uppgick till 2 394 MSEK. Under kommande 12-månadersperiod förfaller inga räntebärande skulder.

Exponering mot ränteförändringar

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot ränterisken hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande uteslutande räntetak. I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på resultatet om marknadsräntan förändras och om bolagets genomsnittliga ränta förändras. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i förvaltningsresultatet och förändringar i räntenivåer på marknaden får inte full effekt på bolagets räntekostnader. Den nominella volymen på utestående räntetak uppgick till 4 868 MSEK, vilket motsvarade 43 procent av de räntebärande skulderna.

Årets förändring i räntebärande skulder

MSEK	Jan-dec	
	2019	2018
Räntebärande skulder vid periodens ingång	8 240	6 978
Amortering av banklån	-2 394	-2 262
Emitterade obligationslån	1 500	-
Uptagna banklån	3 957	3 516
Förändring upplåningsavgifter	-21	8
Räntebärande skulder vid periodens utgång	11 282	8 240

Ränte- och kapitalbindning, 31 december 2019

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
Inom ett år	6 666	59	0	0
1-2 år	1 610	14	3 309	29
2-3 år	1 200	11	4 337	38
3-4 år	1 275	11	2 704	24
4-5 år	601	5	1 002	9
>5 år	0	0	0	0
Totalt	11 352	100	11 352	100

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

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

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring, %	31 dec	
		2019	2018
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1%	+100 /-16	+45/-0
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1%	+/-114	+/-83
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-4	+/-11

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.

Nyckeltal räntebärande skulder, 31 december 2019

	31 dec	
	2019	2018
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0
Genomsnittlig ränta ¹ , %	1,8	1,7
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,2	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,7	3,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	42,9	54,1
Verkligt värde på derivat, MSEK	2	9

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	460	250	1 112	918
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-294	-107	-491	-412
Betald inkomstskatt	-10	0	-27	-4
Delsumma	157	143	593	502
Förändring rörelsefordringar	36	73	27	43
Förändring rörelseskulder	-86	-90	32	662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106	126	652	1 207
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 403	-74	-4 457	-3 721
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	272	10	1 170	1 212
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-41	-51	-224	-194
Utdelning från innehav i joint ventures	-	-	200	200
Övrigt	0	-1	0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 172	-115	-3 311	-2 504
Finansieringsverksamheten				
Nyemission aktier/teckningsoptioner	1	-	8	84
Upptagna låneskulder	2 049	285	5 457	3 530
Amortering låneskulder	-738	-420	-2 394	-2 262
Övrigt	-6	0	-15	-23
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 306	-134	3 056	1 329
Periodens kassaflöde	240	-123	397	32
Likvida medel vid periodens början	350	315	192	160
Likvida medel vid periodens slut	588	192	588	192
Erhållna räntor	0	0	0	0
Erlagda räntor	-51	-13	-169	-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 22 i bokslutskommunikén.

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 4 2019	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	383	331	333	322	317
Fastighetskostnader, MSEK	-119	-92	-95	-108	-80
Fastighetsadministration, MSEK	-9	-14	-13	-15	-8
Driftnetto, MSEK	255	225	225	200	229
Överskottsgrad, %	66,6	67,9	67,5	61,9	72,1
Fastighetsvärde, MSEK	19 602	18 258	15 741	15 683	15 582
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	2,74	1,56	1,20	1,12	1,49
Kvartalets resultat per aktie före utspädning, SEK	3,24	2,20	1,84	0,96	1,84
Kvartalets resultat per aktie efter utspädning, SEK	3,24	2,20	1,84	-	-
Eget kapital per aktie, SEK	58,32	55,07	52,87	50,99	50,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	65,37	61,56	58,66	56,55	55,36
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	15,2	13,2	22,8	24,7	27,2
Soliditet, %	44,1	45,5	47,7	48,6	48,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	54,6	52,7	48,1	50,7	51,6
Belåningsgrad fastigheter, %	57,6	54,7	56,0	52,2	52,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,3	4,3	4,6	4,6
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	0,63	1,35	0,71	1,20	0,75

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Kv 4 2019	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)					
Eget kapital, MSEK	9 781	9 237	8 869	8 552	8 392
Uppskjuten skatt, MSEK	627	584	488	473	452
Derivat, MSEK	-2	-1	-1	-3	-9
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	454	369	351	343	339
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	104	136	132	119	111
Antal aktier, miljontal	168	168	168	168	168
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	65,37	61,56	58,66	56,55	55,36

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 4 2019	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt de senaste fyra kvartalen, MSEK	1 382	1 146	1 429	1 516	1 614
Genomsnittligt eget kapital de senaste fyra kvartalen, MSEK	9 087	8 657	6 265	6 139	5 936
Avkastning på eget kapital, %	15,2	13,2	22,8	24,7	27,2

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

	Kv 4 2019	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	11 282	9 979	8 821	8 186	8 240
Fastighetsvärde, MSEK	19 602	18 258	15 741	15 683	15 582
Belåningsgrad, %	57,6	54,7	56,0	52,2	52,9
Likvida medel, MSEK	588	350	1 254	240	192
Nettobelåningsgrad, %	54,6	52,7	48,1	50,7	51,6

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 4 2019	Kv 3 2019	Kv 2 2019	Kv 1 2019	Kv 4 2018
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, MSEK	460	262	201	188	250
Resultatandel i joint venture, MSEK	294	101	45	51	107
Avskrivningar, MSEK	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	-57	-49	-47	-38	-40
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,3	4,3	4,6	4,6

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

Årets sista handelsdag, den 30 december 2019, uppgick det volymviktade medelpriset till 81,29 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 13 634 MSEK. Nyfosa hade 18 491 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 94,5 procent av aktierna och rösterna.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fonder	15 565 560	9,3	9,3
Swedbank Robur Fonder	12 708 965	7,6	7,6
Fjärde AP-fonden	9 566 100	5,7	5,7
ICA-handlarnas Förbund	7 005 000	4,2	4,2
SEB Fonder	6 150 184	3,7	3,7
Norges Bank	5 676 289	3,4	3,4
Vanguard	5 631 442	3,4	3,4
Handelsbanken Fonder	5 300 000	3,2	3,2
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	4 716 274	2,8	2,8
AB Sagax	4 700 000	2,8	2,8
Övriga	90 708 435	53,9	53,9
Summa	167 728 249	100,0	100,0

ÅRSSTÄMMA

Nyfosas årsstämma för 2020 kommer hållas i Stockholm den 23 april 2020. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman ska inkomma med skriftligt förslag till Nyfosa AB, Att: Juridik, Box 4044, 131 04 Nacka. Förslagen måste skickas senast sju veckor före årsstämman för att ärendet med säkerhet ska kunna inkluderas i kallelsen till årsstämman. Anmälde ärenden kan tas upp på årsstämmans dagordning endast om de är ägnade för beslut av årsstämman och har anmälts i tid. I anslutning till VD:s anförande vid årsstämman ges tillfälle till frågor om bland annat bolagets verksamhet, planer och utveckling. Sådana frågor behöver därför inte anmälas som stämmofrågor.

Närmare uppgifter om när och hur en anmälan om deltagande vid årsstämman kan göras kommer att offentliggöras i samband med kallelsen inför stämman. För mer information om årsstämman, besök www.nyfosa.se.

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING

För räkenskapsåret 2019 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om en sakutdelning av aktier i bolaget Torslanda Property Investment AB (publ.) till Nyfosas aktieägare. Varje 17 aktier i Nyfosa AB föreslås ge rätt till en (1) aktie i Torslanda Property Investment AB (publ.), efter aktiesplit 10:1 i Torslanda Property Investment AB:s aktie. Aktierna är sedan 2015 upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Ytterligare information om bolaget finns tillgänglig på webbsidan www.torslandapropertyinvestment.com.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 13 februari 2020

Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Jens Engwall

Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari – mars 2020	23 april 2020
Årsstämma 2020	23 april 2020
Delårsrapport januari – juni 2020	13 juli 2020
Delårsrapport januari – september 2020	22 oktober 2020

KONTAKTINFORMATION

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

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

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

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

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

NOTER

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Utöver tillämpningen av IFRS 16 har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år. 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 149 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. Nyfosas bolagsförvärv under 2019 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

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

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 12,3 procent (6,2). 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 9 146 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 5 939 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK

Resultat före skatt		1 576
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4%	-337
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,0%	1
Resultat från andelar i joint ventures	6,7%	105
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	1
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	2,5%	40
Skatt hänförlig till tidigare år	0,7%	11
Övrigt	-0,9%	-15
Redovisad effektiv skatt	-12,3%	-195

NOT 5 RESULTAT PER AKTIE

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

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

Av de emitterade teckningsoptionerna har 1 674 300 stycken tecknats, resterande innehas av ett bolag inom koncernen. Under kvartalet och året 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 nettning. Ingen kvittning sker för närvarande.

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

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

NOT 7 FINANSIERING

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

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 en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa.

Under det fjärde kvartalet avyttrade Söderport fastigheter till bolaget Torslanda Property Investment AB ("TPI"), som efter transaktionen ägs till 78 procent av Söderport. TPI valde att upphandla samma förvaltningstjänster från Nyfosa, som Söderport gör.

Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 december 2019 inga fordringar på joint ventures.

I juni avyttrade koncernen fastigheter till Söderport till ett värde om totalt 722 MSEK. I oktober förvärvades fastigheter från Söderport till ett värde om 214 MSEK. Syftet med transaktionerna var att skapa effektivare förvaltningsportföljer. Transaktionerna genomfördes till ett externt bedömt marknadsvärde.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

I januari 2020 ingick Nyfosa en avsiktsförklaring med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") avseende förvärv av fastigheter med ett totalt värde om cirka 8 MDSEK. Fastigheterna utgörs huvudsakligen av kontor i Sverige. Parterna har för avsikt att ingå bindande avtal om förvärv under mars 2020. Nyfosa avser att återkomma med ytterligare information om förvärvet och dess finansiering senast när villkoren för förvärvet är slutligt förhandlade.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en sakutdelning av aktier i bolaget Torslanda Property Investment AB (publ.) till Nyfosas aktieägare.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	18	12	60	22
Personalkostnader	-17	-9	-56	-22
Övriga externa kostnader	-6	-35	-43	-64
Avskrivningar	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-5	-33	-39	-64
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	200	-
Resultat från andelar i koncernföretag	400	500	400	500
Ränteutgifter och liknande resultatposter	0	0	2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11	-1	-24	-1
Resultat före bokslutsdispositioner	384	466	538	436
Bokslutsdispositioner				
Avsättning till periodiseringsfond	-7	0	-7	0
Lämnade/erhållna koncernbidrag	78	68	78	68
Resultat före skatt	455	534	609	504
Skatt	-5	-8	-5	-1
Periodens resultat	451	526	605	503

BALANSRÄKNING

MSEK	31 dec	
	2019	2018
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	0	0
Andelar i joint ventures	412	412
Fordringar hos koncernföretag	90	90
Summa anläggningstillgångar	503	502
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 801	6 367
Övriga kortfristiga fordringar	11	6
Kassa och bank	676	4
Summa omsättningstillgångar	8 488	6 377
SUMMA TILLGÅNGAR	8 990	6 879
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	84	84
Fritt eget kapital	4 876	4 263
Eget kapital	4 960	4 347
Obeskattade reserver	7	-
Obligationslån	1 486	-
Övriga långfristiga skulder	9	1
Summa långfristiga skulder	1 495	1
Skulder till koncernföretag	2 483	2 460
Övriga kortfristiga skulder	46	72
Summa kortfristiga skulder	2 529	2 532
Summa skulder	4 031	2 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 990	6 879

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

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital	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
Revolverande kreditfacilitet	En överenskommelse mellan långivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.
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 | Besöksadress: Hästholmsvägen 28
www.nyfosa.se | Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka