

NYFOSA

ÅRSREDOVISNING 2019





NYFOSA

VÅRT SÄTT ATT JOBBA KAN BESKRIVAS
VÄLDIGT ENKELT. DET HANDLAR OM ATT
SÄTTA SAKER I NYTT LJUS. ATT VRIDA PÅ
PERSPEKTIV, UPPTÄCKA MÖJLIGHETER OCH
UTVINNA DET BÄSTA UR VARJE INVESTE-
RING. I PRAKTIKEN INNEBÄR DET ATT VI
FÖRVÄRVAR, FÖRVALTAR, FÖRÄDLAR OCH
SÄLJER FASTIGHETER. VI GÖR DE AFFÄRER VI
TROR PÅ, OAVSETT VAR I LANDET DE FINNS.

INNEHÅLL

2019 i korthet	2	Finansiell information	
VD-ord	4	Flerårsöversikt	82
Affärsmodell och strategi	6	Nyckeltal	82
Marknad	10	Förvaltningsberättelse	84
Transaktioner	14	Resultaträkning koncernen	87
Förvaltning och förädling	19	Balansräkning koncernen	88
Fastighetsbeståndet	23	Förändringar i eget kapital koncernen	89
Hållbarhetsrapport	34	Kassaflödesanalys koncernen	90
Risker och riskhantering	65	Resultaträkning moderbolaget	91
Finansiering	70	Balansräkning moderbolaget	92
Aktien	72	Förändring i eget kapital moderbolaget	93
Bolagsstyrningsrapport	74	Kassaflödesanalys	94
Styrelse	76	moderbolaget	
Ledning	78	Noter till de finansiella rapporterna	95
		Årsredovisningens undertecknande	116
		Revisionsberättelse	117
		Fastighetsförteckning	121
		Ordlista	128
		Information till aktieägare	129
		Kontaktuppgifter	130

NYFOSA 2019

NYFOSA ÄR ETT TRANSAKTIONSINTENSIVT,
OPPORTUNISTISKT FASTIGHETSBOLAG MED
AFFÄREN I FOKUS. 2019 PRÄGLADES
AV EN HÖG TILLVÄXT OCH UPPBYGGNAD
AV ORGANISATIONEN.

19,6 mdsek

FASTIGHETSVÄRDE
EXKL. ANDELAR I JOINT VENTURES
31 DECEMBER 2019

4,5 mdsek

FÖRVÄRVADE
FASTIGHETER
2019

989 msek

INTJÄNINGSFÖRMÅGA
FÖRVALTNINGSRESULTAT
31 DECEMBER 2019

STÖRRE FÖRVARV 2019

Q4 – EN LAGERFASTIGHET FÖR 300 MSEK

En fastighet belägen i Örebro med total yta om cirka 47 tkvm och årligt hyresvärde om 22,1 MSEK.

Q4 – KONTOR- OCH LAGERPORTFÖLJ FÖR 4,2 MDSEK

79 kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på Karlstad, men även i Uppsala, Stockholm, Norrköping och Malmö med årligt hyresvärde om cirka 350 MSEK. Tillträde genomfördes den 4 mars 2020.

Q4 – FASTIGHETSPORTFÖLJ MED STABILA KASSAFLÖDEN FÖR 826 MSEK

Åtta fastigheter i tre separata transaktioner i Järfälla, Malmö, Härnösand och Sundsvall med årligt hyresvärde om 70,5 MSEK.

Q4 – FYRA FÖRVARV OM TOTALT 654 MSEK

16 fastigheter belägna runt om i Sverige med tyngdpunkt på Södertälje och Malmö. Det totala årliga hyresvärdet uppgår till 67,8 MSEK.

Q3 – FASTIGHETSPORTFÖLJ I MALMÖ FÖR 695 MSEK

Nio fastigheter i Malmö, merparten lager/logistik och resterande del kontor, butik och restaurang, med årligt hyresvärde om 49,4 MSEK.

Q3 – HANDEL I LULEÅ, STORHEDEN FÖR 325 MSEK

En handelsfastighet och en intilliggande parkeringsfastighet i handelsområdet Storheden med årligt hyresvärde om 31 MSEK.

Q2 – FASTIGHETSPORTFÖLJ I SÖDRA SVERIGE FÖR CIRKA 1,6 MDSEK

21 kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på Örebro med årligt hyresvärde om 139,5 MSEK.

Q2 – HANDELSFASTIGHETER FÖR 470 MSEK

Två handelsfastigheter i Västerås och Borås med årligt hyresvärde om 45 MSEK.

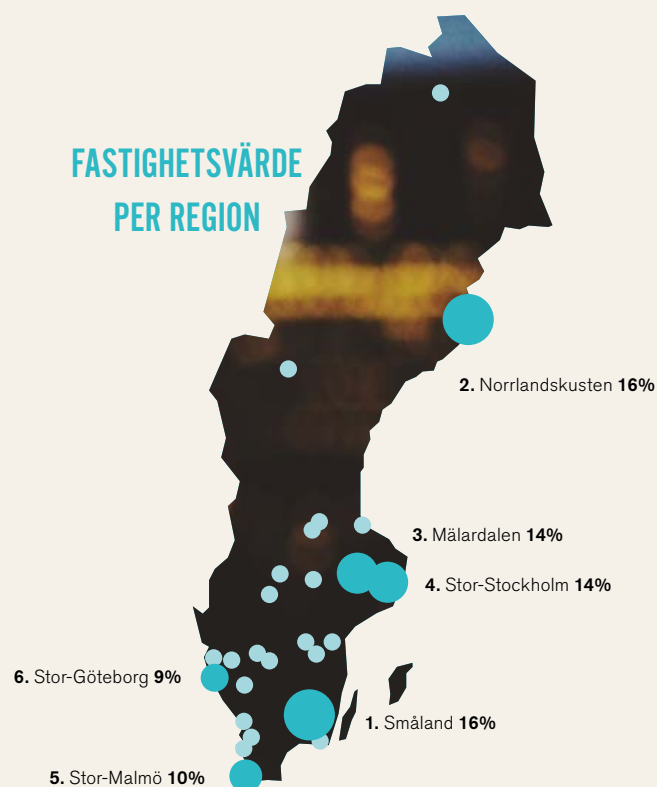
Q2 – LAGERPORTFÖLJ I SÖDRA SVERIGE FÖR 176 MSEK

Sex fastigheter i sex städer i södra Sverige med årligt hyresvärde om 20 MSEK.

NYCKELTAL

	2019	2018
Intäkter, MSEK	1 370	1 064
Driftnetto, MSEK	905	728
Överskottsgrad, %	66,0	68,4
Förvaltningsresultat, MSEK	1 112	918
– per aktie, SEK	6,63	5,47
Resultat efter skatt, MSEK	1 382	1 615
– per aktie före och efter utspädning SEK	8,24	9,63
Kassaflöde från löpande verksamhet, MSEK	652	1 207
– per aktie, SEK	3,89	7,20
Avkastning på eget kapital, %	15,2	27,2
Soliditet, %	44,1	48,3
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV, MSEK	10 965	9 385
– per aktie, SEK	65,37	55,36
Belåningsgrad fastigheter, %	57,6	52,9

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



NYFOSA ÄGER FASTIGHETER I TILLVÄXT-KOMMUNER OCH TRAFIKKNUTPUNKTER I SVERIGE

Nyfosas fastigheter är fördelade över hela Sverige och är i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid transportknutpunkter. Den 31 december 2019 bestod Nyfosas fastighetsbetsbestånd av 230 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 19,6 MDSEK och ett hyresvärde om 1 740 MSEK, med en uthyrningsbar yta om 1 877 tkvm.

A portrait of Jens Engwall, a middle-aged man with a beard and blue eyes, wearing a light blue button-down shirt with rolled-up sleeves. He is standing against a dark, textured background. His right hand is on his hip, and his left hand is resting on a dark surface.

*”Med ett nytt
inspirerande mål i sikte
ska vi fortsätta att öka
intjäning och värde på
ett kreativt, smart och
hållbart sätt.”*

– JENS ENGWALL, VD

MED SIKTE PÅ NÄSTA MÅL

Nyfosa gillar att arbeta snabbt. Under 2019 levererade vi det vi lovat – att växa lönsamt och i högt tempo. Vi kompletterade också vårt kunniga team, utvecklade finansieringen framgångsrikt och växlade upp arbetet med hållbarhet i verksamheten. Vi är nära vårt mål om ett fastighetsvärde på 25 MDSEK och har redan blicken fäst på nästa utmaning. Med ett nytt inspirerande mål i sikte ska vi fortsätta att öka intjäning och värde på ett kreativt, smart och hållbart sätt.

Nyfosas första hela år som noterat bolag var intensivt, framgångsrikt – och väldigt roligt. Jag visste att vi hade rätt idé, rätt människor och rätt resurser för att göra det vi föresatte oss när vi bildade Nyfosa hösten 2018, och det har gått lite snabbare att växa än vad till och med jag trodde.

Ett viktigt skäl till detta är att vi har litat på vår idé och byggt bolaget från grunden. Vi började med att komplettera organisationen med relevant kompetens och affärsmässighet för att hantera hög transaktionstakt och effektiv förvaltning. I nästa steg arbetade vi fram en finansiering som passar Nyfosa, med flexibla krediter och obligationer för att stärka förvärvskapaciteten. Intressanta affärer började vi bevaka från dag ett och med ett komplett team och finansiering på plats kunde vi växla upp tempot. Resultatet blev ett flertal stora transaktioner, och många små. Totalt förvärvade vi under året fastigheter till ett värde om cirka 4,5 MDSEK och adderar ytterligare drygt 4 MDSEK vid tillträden i mars i år. Vi stärkte intjäningen och hade för 2019 ett förvaltningsresultat om cirka 1,1 MDSEK.

Flexibel investeringsstrategi

Nyfosa står aldrig still. Vi har en opportunistisk investeringsstrategi som innebär att vi kan utvecklas med fastighets- och finansieringsmarknadens förändringar och förutsättningar. Det gör oss fria att söka oss till den fastighetskategori, region och storlek på affärer som ger bäst avkastning i relation till risk. Vi ser det som ett modernt sätt att driva företag på – att löpande ompröva och ifrågasätta vad som är bäst väg framåt, att skapa en beredskap att hantera olika scenarier i en föränderlig värld. Under 2019 såg vi att vissa typer av handelsfastigheter motsvarade våra förvärvskriterier. Det ledde till ett antal affärer i expansiva lägen i Luleå, Västerås och Borås, med stabila hyresgäster inom bland annat livsmedel. Så arbetar vi, alltid med örat mot marken och redo för de bästa affärerna.

Att samtidigt tänka långsiktigt och prioritera hållbarhetsfrågorna i verksamheten är en annan aspekt av att vara ett modernt opportunistiskt fastighetsbolag. Vi tror att detta är viktigt för att säkra framtidens affärer, vara attraktiv som affärspartner och arbetsgivare liksom för att bidra positivt till ett hållbart samhälle. Därför har vi under 2019 tagit steg för att bli mer snabbfotade,

strukturerade och målstyrda även i vårt hållbarhetsarbete, med inriktningen att nå en 100 procent hållbar affär.

Rustade att fortsätta skapa värde

Det nya året har börjat lika transaktionsintensivt som 2019 slutade. I januari ingick vi en avsiktsförklaring med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB om förvärv till ett totalt fastighetsvärde om cirka 8 MDSEK, främst kontor i Sverige. Med tillväxtmålet i hamn är vi redo för nästa fas. Vi kommer givetvis fortsätta fokusera på att skapa värde och hållbara kassaflöden, nu med sikte på vårt nya mål om tillväxt på 10 procent per år mätt i kassaflöde från vår löpande verksamhet, före förändring av rörelsekapital. Detta mål tydliggör hur viktigt vi anser att stabila kassaflöden är som grund för fortsatta förvärv och investeringar och därmed för att skapa värde.

Tillväxten kan i framtiden komma att ske även utanför vår egen balansräkning genom intressebolag eller joint ventures, såsom vi idag är hälftenägare i Söderport med en fastighetsportfölj värd över 10,8 MDSEK. Det gör det möjligt att fortsätta växa och samtidigt kunna bevara Nyfosas relativt slimmade organisation.

Vår omvärld har under den senaste tiden förändrats i och med det nya coronaviruset. På Nyfosa följer vi löpande utvecklingen och har vidtagit åtgärder för att mildra eventuella störningar i verksamheten. De anställdas, hyresgästernas och leverantörers hälsa och säkerhet är förstas i centrum. Nyfosa har i denna turbulenta tid ett bra utgångsläge med en stabil finansiell ställning, god likviditet och ett starkt kassaflöde. Vår fastighetsportfölj är väl diversifierad med hyresgäster inom ett flertal olika branscher med få dominerande hyresgäster. Vi är redo för de utmaningar vi har framför oss, och för affärer när det blir dags för det. Till dess följer vi utvecklingen noga.

Sammanfattningsvis kan jag konstatera att vi på ett drygt år skapat ett bolag som sticker ut på fastighetsmarknaden med sin affärsidé, avkastning och tillväxt. Jag vill tacka alla er som bidrar till detta, våra fantastiska medarbetare, våra partners, hyresgäster och aktieägare. Nu fortsätter vi att bygga Nyfosa, alltid nyfikna och redo för nästa affär.

Jens Engwall , VD

AKTIVA, SNABBFOTADE OCH MÅLINRIKTADE

Nyfosa är ett transaktionsintensivt fastighetsbolag som söker efter de mest lönsamma affärerna, oavsett region eller kategori. Det innebär att vi letar värden bortom marknadens mittfåra, med inriktning på kassaflöden, begränsad risk och hållbar förvaltning. Med denna affärsmodell sticker Nyfosa ut på den svenska fastighetsmarknaden.

AFFÄRSIDÉ

Nyfosa ska med sitt opportunistiska förhållningssätt och sin snabbfotade, marknadsnära och modiga organisation skapa värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter.

VISION

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

Ett snabbt och erfaret fastighetsbolag

Vi ser Nyfosa som Sveriges enda börsnoterade fastighetsbolag med en opportunistisk affärsmodell, utan begränsningar till enskilda regioner, segment eller kategorier. Genom att identifiera och genomföra förvärv som ofta ligger vid sidan av vad andra aktörer söker eller har möjlighet att genomföra kan vi hitta attraktiva värden till begränsad risk. Det finns flera faktorer som gör detta möjligt för Nyfosa.

Affärsmodell inriktad på transaktioner

Nyfosas affärsmodell bygger på att vara aktiv på transaktionsmarknaden, kombinerat med en flexibel investeringsstrategi som anpassas till förändringar på fastighetsmarknaden.

Genom att uppfattas som ett särskilt aktivt fastighetsbolag avseende både förvärv och avyttringar, blir Nyfosa en naturlig och attraktiv affärspartner för andra fastighetsägare, transaktionsrådgivare och banker. Detta är viktiga relationer för att skapa förutsättningar för nya affärsmöjligheter.

Vi kan utvärdera och genomföra en mängd olika transaktioner parallellt

En bred strategi som ger handlingsfrihet

Med våra breda strategi kan vi ta vara på affärsmöjligheter där de uppstår och utvärdera och genomföra en mängd olika transaktioner. Flexibiliteten ger oss också förutsättningar att förvärva fastigheter som är utsatta för mindre konkurrens. En av våra styrkor är att identifiera affärsmöjligheter som andra aktörer uppfattar som alltför komplexa eller för diversifierade.

Erfaren ledning och marknadsnära organisation

Nyfosa har en ledning med gedigen erfarenhet av transaktioner av skiftande karaktär och komplexitet samt hög kom-

petens att identifiera värden, bedöma potential och värdera risker. Nyfosa har också en marknadsnära organisation med korta beslutsvägar och väl inarbetade processer där flertalet av medarbetarna har lång erfarenhet av att bedriva värdeskapande förvaltning och utveckling.



”På Nyfosa är vi alltid intresserade av affärer. Genom att vara aktiva och pålitliga är vi en bra partner för banker, rådgivare, fastighetsägare och andra aktörer i branschen. Det är mycket som händer kring Nyfosa runt om i landet och det uppskattas – något som i sin tur kan generera affärer.”

- KATARINA SONNEVI, TRANSAKTIONSCHEF

MÅL, STRATEGIER OCH AFFÄRSMODELL

Efter ett år av snabb tillväxt är Nyfosa nära att nå sitt tidigare om ett fastighetsvärde om 25 MDSEK. Från mars 2020 arbetar vi mot nya finansiella mål och hållbarhetsmål. Vårt övergripande mål är att fortsätta skapa tillväxt, värde och stabila kassaflöden.

FINANSIELLA MÅL

Nytt mål

- Årlig tillväxt i kassaflöde¹ per aktie med 10 procent

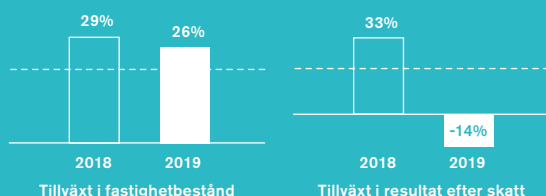
+13%

Tillväxt i kassaflöde¹ per aktie 2019

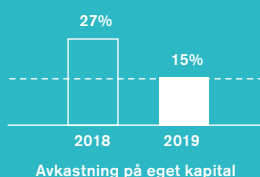
¹ Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Tidigare mål

- En genomsnittlig årlig tillväxt i resultat och fastighetsbestånd om minst 20 procent upp till ett totalt fastighets värde om 25 MDSEK (exklusive andelar i joint ventures).



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



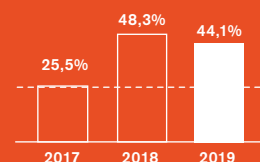
UTDELNINGSPOLICY

Minst 40 procent av kassaflödet¹ distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

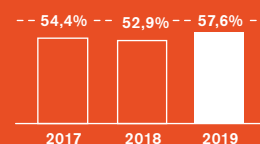
¹ Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

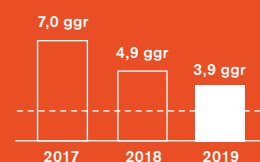
- Soliditet
Långsiktigt minst 25 procent



- Belåningsgrad
Ej över 65 procent



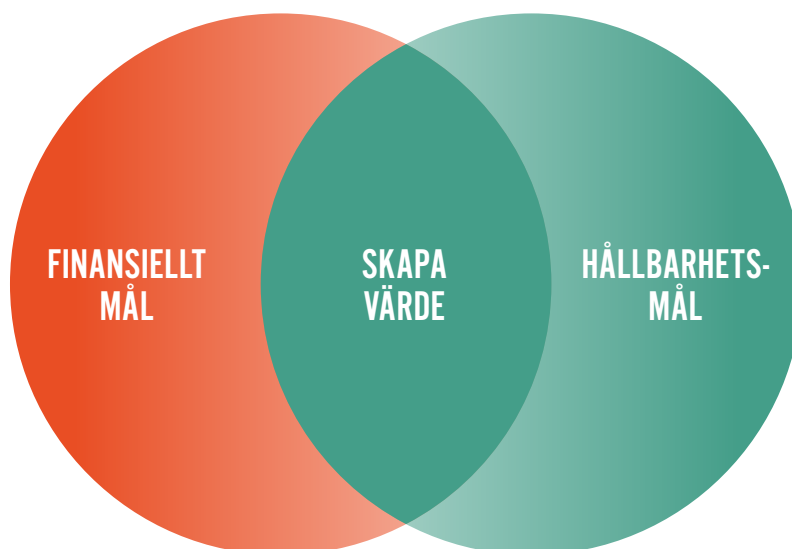
- Räntetäckningsgrad
Långsiktigt minst 2 ggr



HÅLLBARHETSMÅL

- År 2020 ska 100 procent av nytecknade hyresavtal, exklusive p-platser och garage, innehålla en grön bilaga.
- År 2020 ska 100 procent av fastigheter som ägts hela året utvärderats avseende energiförbrukning.
- År 2020 ska 100 procent av organisationen vara utbildade i arbetsmiljö, fastighetsägaransvar och entreprenadansvar.
- År 2020 ska rutiner och system för uppföljning av använt material och materialval vid hyresgästpassningar, och vid om- och nybyggnation utvecklas och implementeras.
- År 2021 ska konkreta och vetenskapligt förankrade mål om minskade utsläpp antagits.
- År 2025 ska 50 procent av fastigheter som ägts hela året vara miljöcertifierade.
- År 2030 ska 100 procent av fastigheter som ägts hela året vara miljöcertifierade.

NYFOSAS LÅNGSIKTIGA STRATEGI FÖR ATT UPPNÅ MÅLEN



Nyfosas strategi utgår från affärsidén och utgörs av fem delar, där alla delar samverkar för att uppnå bolagets mål, såväl finansiella som hållbara. Nyfosas vision är att vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde. Att agera långsiktigt och hållbart bedömer vi är centralt för att nå dit.

LÅNGSIKTIG STRATEGI

ATTRAHERA OCH UTVECKLA DE BÄSTA MEDARBETARNA

Gedigen kompetens, affärssinne och etablerade kontaktnät är centralt för att förverkliga affärsidé och mål. Genom att rekrytera och utveckla motiverade, modiga och erfarna medarbetare skapas en effektiv, välanpassad och marknadsnära organisation. Bolaget arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda.

AKTIV PÅ TRANSAKTIONS- MARKNADEN

Nyfosa arbetar nära transaktionsmarknaden med att ständigt utvärdera affärsmöjligheter. Vår starka lokala närvaro och lokalkännedom är en nyckel till fortsatt tillväxt. Det skapar förutsättningar för att bedöma marknadsutvecklingen, tidigt identifiera affärsmöjligheter och fatta välgrundade beslut. Kombinerat med korta och snabba beslutsvägar och inarbetade processer, innebär det att vi kan utvärdera en stor mängd affärsmöjligheter parallellt och genomföra transaktioner snabbt.

PRIORITERA KOMMERSIELLA FASTIGHETER I TILLVÄXT- KOMMUNER

Nyfosa fokuserar på kassaflöde och stabil avkastning till begränsad risk, där organisationen kan tillföra värde genom aktiv förvaltning eller följdaffärer. Det finns ingen begränsning i investeringsstrategin avseende fastighetskategori, storlek eller region, men en uttalad prioritet av kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige. Där kan Nyfosa dra nytta av gynnsamma trender såsom tillväxt i befolkningsmängd och i det lokala näringslivet.

MED HÅLLBARHET ADDERA VÄRDE TILL PORTFÖLJEN

Nyfosa förvaltar, utvecklar och förädlar fastighetsbeståndet i syfte att öka fastigheternas värde och intjäningsförmåga. Detta sker bland annat genom projektutveckling, planarbete, omförhandlingar, hyresgäst-anpassningar, uthyrningar och försäljningar. Den aktiva förvaltningen bedrivs på ett professionellt, lönsamt och hållbart sätt i nära samarbete mellan Nyfosas lokala organisation och de centrala funktionerna, och i nära dialog med hyresgäster, samhället och övriga intressenter.

AGERA LÅNGSIKTIGT OCH NÄRA HYRESGÄSTERNA

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

MARKNADSUTVECKLING OCH TRENDER

Med Nyfosas flexibla investeringsstrategi kan vårt fastighetsbestånd förändras över tid och med fastighetsmarknadens utveckling. Under 2019 utökade vi vår portfölj med ett antal handelsfastigheter i expansiva lägen, ett bra komplement till våra övriga fastighets-kategorier; kommersiella kontor samt logistik- och lagerfastigheter.

Den svenska fastighetsmarknaden

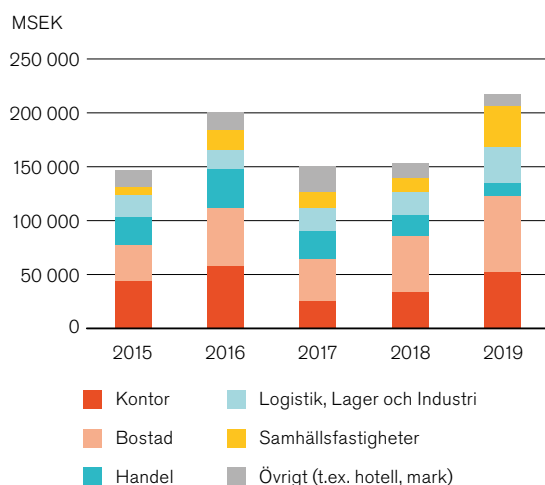
Under 2019 allokerades en stor mängd kapital till den svenska fastighetssektorn som anses vara en förhållandevis riskfri investering i relation till sin avkastning. Samtidigt befann sig Sverige fortsatt i ett historiskt lågränteklimat, vilket inte förväntas ändras under den kommande treårsperioden. Detta resulterade i en historiskt stark transaktionsmarknad 2019 med en total transaktionsvolym om närmare 218 MDSEK, mätt i transaktioner över 40 MSEK, vilket översteg det tidigare rekordåret 2016. Totalt genomfördes 447 fastighetstransaktioner under året, motsvarande en genomsnittlig transaktionsvolym per affär om cirka 490 MSEK.

Transaktionsvolymen drevs till stor del av strukturaffärer och stora enskilda affärer. Under året skedde det totalt 42 affärer över 1 MDSEK, vilket är rekord på svensk fastighets-

marknad. Samtidigt såldes flera objekt till såväl toppnoterade kvadratmeterpriser samt till rekordlåga direktavkastningskrav både i och utanför storstäderna.

De internationella investerarna var högaktiva på den svenska fastighetsmarknaden under året och stod för 30 procent av den totala transaktionsvolymen. Geografiskt stod Stockholm fortsatt för den största andelen med 41 procent. Andra större städer¹, framför allt regionstäder, ökade under året och stod för 24 procent av den totala transaktionsvolymen. Bostäder var det mest omsatta segmentet under året före Kontor som stod för 24 procent av den totala transaktionsvolymen. Logistik, lager och industri fortsatte att öka i transaktionsvolym till 15 procent. Handelsfastigheters andel minskade för andra året i rad och stod för 6 procent av den totala transaktionsvolymen 2019. Samtidigt har segmentet Samhällsfastigheter fortsatt att växa och utgjorde 18 procent av den totala transaktionsvolymen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER SVERIGE
Per kategori (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec

Konkurrenter

Med en portfölj som till en majoritet utgör kontor, logistik och lagerfastigheter samt handelsfastigheter på ett flertal orter i Sverige möter Nyfosa olika konkurrenter inom respektive fastighetskategori och region. Andra aktörer på marknaden inkluderar internationella fastighetsfonder, svenska börsnoterade och privatägda fastighetsbolag.

¹ Med Andra större städer avses Borås, Gävle, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

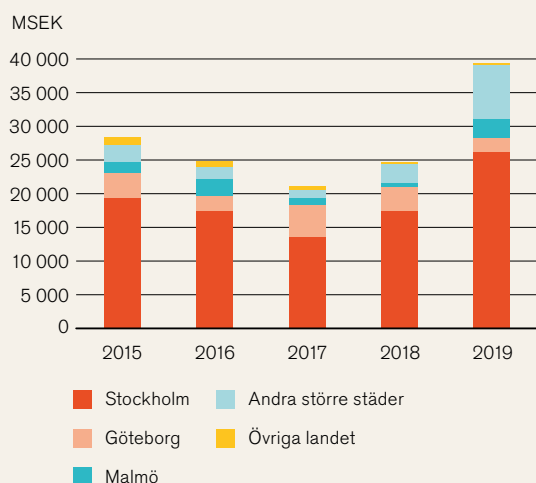
MARKNAD KONTOR

- 24% av den totala transaktionsvolymen i Sverige 2019
- Stor efterfrågan på kontor och sjunkande vakanser
- Begränsad nyproduktion

Transaktioner

Totalt stod kontorssegmentet för cirka 24 procent av den totala transaktionsvolymen under helåret 2019 motsvarande cirka 52 MDSEK och var därmed det fastighetssegment som stod för näst störst andel av den totala transaktionsvolymen efter bostäder. Kontorsfastigheter är ett attraktivt investeringsalternativ för både inhemska och internationella investerare. Under 2019 stod de internationella investerarna för cirka 30 procent av den totala transaktionsvolymen. Avkastningskraven för kontorsfastigheter beror främst av fastighetens läge följt av fastighetens skick samt vilken utvecklingspotential som bedöms finnas i kontorslokalen. Tillväxtstäder har upplevt ett något avtagande direktavkastningskrav under de senaste åren och nivån varierar kraftigt baserat på fastighetens läge och skick. Generellt återfinns avkastningskraven i regionstäder till mellan 5 och 7 procent. Under 2020 och kommande år antas kontorshyrorna att fortsätta öka, men tillväxttakten bedöms avta jämfört med tidigare år. Avkastningskraven bedöms fortsätta nedåt, men i ett lägre tempo än tidigare noterat.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER – KONTOR
Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec

Utveckling och trender under 2019

Kontorsmarknaden utvecklades positivt under 2019 med sjunkande vakansgrader, hög investeringsvilja och låga direktavkastningskrav i de flesta områden i Sverige. Tjänsteföretag är fortsatt de främsta kontorshyresgästerna med en normal kontraktslängd om cirka tre år. Generellt är kontraktstiden längre för ny- och ombyggnationer, och återfinns då i intervallet fem och tio år. Samtidigt efterfrågar allt fler hyresgäster flexibla kontorslösningar och korta bindningstider på kontorsmarknaden.

Hyresnivån för kontorsfastigheter avgörs primärt av fastighetens läge, fastighetens skick, kontorslokalens standard, den allmänna marknadssituationen, hyresavtalets utformning samt ortens näringslivsstruktur. En högre andel tjänsteföretag skapar en större marknad för kontorslokaler, vilket i sin tur driver upp hyresnivån. Även utbudet av kontorslokaler på orten har en stark påverkan på hyresnivå, där ett begränsat utbud och hög efterfrågan driver upp marknadshyran för kontorslokaler. Under året bedömer Newsec att hyresnivåerna för kontor i större och mindre regionstäder ökade med drygt 5 procent. Vakansgraden för kontorslokaler i Sverige har fortsatt sjunka under året till följd av en förhållandevis begränsad nyproduktion av kontorslokaler de senaste åren kombinerat med en efterfrågan på kontor som kvarstår på höga nivåer.

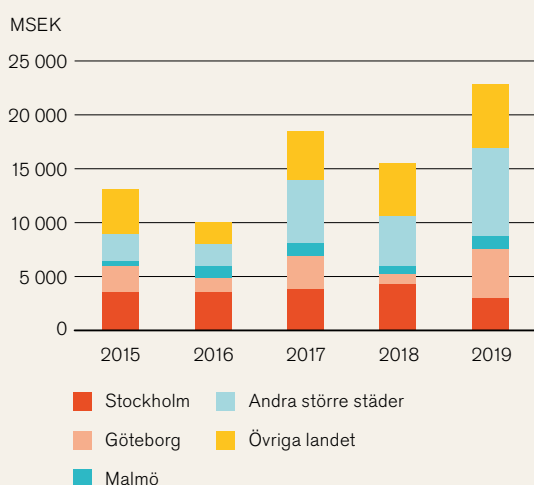
LOGISTIK OCH LAGER

- 15% av den totala transaktionsvolymen i Sverige 2019
- Stabila hyresnivåer och låga vakanser
- Trend mot mer digitalisering och automation

Transaktioner

2019 var ännu ett starkt år för logistikfastigheter i Sverige. Antalet spekulationsbyggnationer av logistikprojekt har varit relativt få vilket lett till en mycket låg vakansgrad för segmentet. Detta, i kombination med ett etablerat lågränteläge och den ökade e-handeln har resulterat i att lager-, logistik- och industrisegmentet fortsätter att vara ett attraktivt investeringsalternativ. Under 2019 stod segmentet för 15 procent av den totala transaktionsvolymen, en ökning från 2018. Av renodlade transaktioner inom lager-, logistik- och industrisegmentet dominerade förvärv utanför storstäderna, vilket indikerar en hög investeringsvilja för logistikfastigheter utspritt i landet. Internationella investerare står för en hög andel av transaktionerna inom logistikfastigheter, totalt 35 procent av den totala volymen av renodlade logistiktransaktioner. Avkastningskraven för segmentet fortsatte sjunka under 2019 för de mest attraktiva objekten. Inom Sveriges region- och tillväxtstäder har avkastningskraven sjunkit kraftigt under året och återfinns i intervallet 5,00 till 6,50 procent.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER – LAGER, LOGISTIK- OCH INDUSTRI
Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec

Utveckling och trender under 2019

Logistikfastigheter kännetecknas som en attraktiv och långsiktig investering, med kreditstarka hyresgäster, långa avtalstider och en fortsatt hög efterfrågan.

Jämfört med andra fastighetssegment tecknas längre avtalstider, vanligtvis inom intervallet om fem till tio år. Hyresnivån för lager- och logistikfastigheter avgörs av ett flertal parametrar som ägande, storlek, modernitet och effektivitet. Det finns även starka korrelationer till fastighetens geografiska läge och närhet till logistikkluster och transportknutpunkter. Hyresnivåerna har de senaste åren varit mycket stabila utan att några större hyresförändringar har noterats. Vakansnivån ligger kvar på liknande låga nivåer som förgående år.

Den starkt växande e-handeln har ökat konkurrensen och krympt marginalerna, vilket lett till en större prismedvetenhet avseende lokalhyror. Totalkostnaden är av stor vikt och därför är bland annat lösningar som att minimera transport- och lagerkostnaderna viktiga. Vidare växer inte den totala handeln i samma takt som e-handeln vilket begränsar efterfrågan på tillkommande lageryta. Det ställs allt högre krav för mer komplexa anläggningar, såsom automatiserade sorterings- och plockningssystem. Även digitalisering, automation och AI är trender som kan effektivisera lagerhanteringen och därmed påverka efterfrågan av logistikytor. Den tydliga trenden är att den totala lokalytan blir större i samband med tillväxten i e-detaljhandeln.



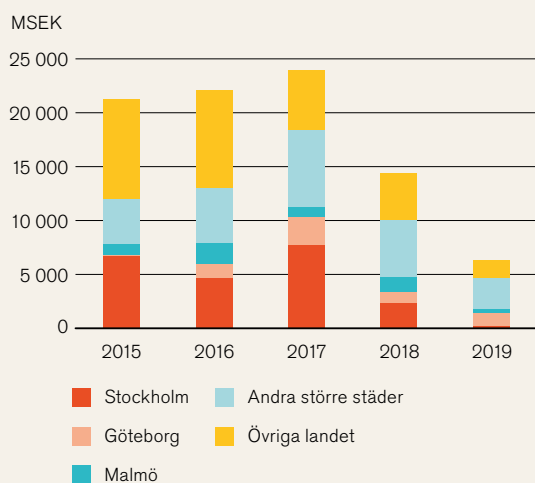
MARKNAD HANDEL

- 6% av den totala transaktionsvolymen i Sverige 2019
- Tudelad marknad – stor spridning i utveckling av vakanser och hyror
- Externhandelsplatser utvecklades starkt

Transaktioner

Handelns avmattande tillväxt och osäkerheter kring dess framtida utveckling har resulterat i ett minskat investeringsintresse för segmentet. Transaktionsmarknaden för handelsfastigheter har sedan 2016 visat en avtagande volym, vilket även var fallet under 2019. Under året skedde det ett fåtal renodlade handelstransaktioner, där de flesta handelstransaktioner delvis innehöll andra fastighetssegment. Noterbart är att investeringar inom köpcentrum i Sverige var på väldigt låga nivåer. Av den totala transaktionsvolymen stod handelssegmentet för 6 procent motsvarande, en väsentlig nedgång från tidigare år. Det finns en stor spridning i direktavkastningskraven i Sverige utifrån typ av handelsfastighet samt geografiskt läge. Externhandelsområden i Sverige upplevde sjunkande direktavkastningskrav under 2019 medan avkastningskraven i gallerior och köpcentrum ökade något under året.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER – HANDEL
Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec



Utveckling och trender under 2019

I samband med stora strukturförändringar på den svenska handelsmarknaden har den fysiska handeln haft svårigheter de senaste åren. Den traditionella handeln har påverkats av framför allt e-handels starka tillväxt och svensk detaljhandel ökade som helhet med 1,2 procent under året vilket är en avmattning jämfört med tidigare år. Det teknologiska skiftet är påtagligt inom svensk handel där tekniska innovationer utgör både hot och möjligheter. Under de senaste åren har det gjorts stora framsteg på en rad olika tekniska områden och handlare har börjat nyttja allt från lagerautomatisering till artificiell intelligens.

Det finns samtidigt en tydlig tudelning inom handelssegmentet med vakansnivåer för handelslokaler som varierar stort beroende på fastighetens geografiska läge. Vissa lägen såsom externhandelsområden har under året upplevt stor efterfrågan på lokaler och är nästintill fullt uthyrda, medan mindre attraktiva områden har svårt att både behålla och hitta nya hyresgäster vilket resulterar i höga vakansnivåer. Hyresnivåerna är tydligt kopplade till det geografiska läget för fastigheten och skiljer sig även utifrån typ av handel. Totalt visade hyresnivåerna för handelsfastigheter en negativ utveckling med en minskning om 3 procent under 2019 medan viss handel fortsätter att uppleva en positiv utveckling. Handel med ett stort upptagningsområde och en hög rörelse av människor, såsom vissa externhandelsområden, har upplevt en ökning av hyresnivåerna under 2019 med cirka 5 procent.

AFFÄRER I HÖGT TEMPO

Med en marknadsnära organisation, transaktionsvana medarbetare och lång erfarenhet av riskbedömning kan Nyfosa utvärdera och genomföra ett stort antal affärer i högt tempo, något vi bevisade under 2019.

Hög aktivitet

Nyfosas fokus är, förutom att utveckla våra fastigheter, att genomföra transaktioner. Vi är väl rustade för att utvärdera ett stort antal potentiella förvärv parallellt vilket möjliggör ett större urval och ökar chanserna för positiva avslut. Genom att vara aktiva och pålitliga är Nyfosa en attraktiv partner för fastighetsägare, banker, rådgivare och andra aktörer i branschen. Det är mycket som händer kring Nyfosa och det uppskattar marknaden, något som i sin tur kan generera affärer. Detta är några av skälen till att Nyfosa sticker ut på den svenska fastighetsmarknaden. Nyfosa har goda möjligheter till flexibel finansiering vilket stöder oss i transaktionsverksamheten. Den starka likviditeten och finansiella ställningen ger oss goda förutsättningar att agera snabbt i en förvärvssituation och kapacitet att investera i värdeskapande projekt i befintlig portfölj för att öka lönsamheten.

Ingenting är för stort och ingenting är för litet

Bred strategi öppnar möjligheter

Vi utvärderar och omstrukturerar löpande Nyfosas fastighetsbestånd för att optimera fastighetsportföljen och utveckla beståndets sammansättning. Därmed skapas bästa möjliga risk- och avkastningsnivå. Fokus ligger på att identifiera affärsmöjligheter som leder till en portfölj av fastigheter med stabila kassaflöden och utvecklingspotential till begränsad risk. Mixade fastighetsportföljer med olika kategorier av fastigheter eller geografisk spridning passar Nyfosa väl. Konkurrenten för sådana portföljer är vanligtvis mindre eftersom det är få bolags strategier som tillåter den typen av förvärv. Vi ser då möjlighet att hitta värden och stabila kassaflöden till begränsad risk.

Lokal förankring genererar affärer

Nyfosas transaktionsorganisation har kompetens, kreativitet och resurser för att kunna identifiera och realisera de affärsmöjligheter som uppstår. Under året har transaktionsteamet stärkts med flera kompetenta medarbetare och därmed anpassats till den volym av affärer vi vill kunna hantera.

Transaktionsverksamheten bygger till stor del på en modell där Nyfosas transaktionsavdelning och förvaltningsorganisation runt om i landet arbetar nära varandra för att identifiera intressanta affärsmöjligheter. Vi hittar sällan de bästa erbjudandena i öppna transaktioner på marknaden, utan många uppslag till affärer får vi direkt från egna kontakter.

Noggrann analys och riskbedömning

I verksamheten följer vi en väl inarbetad transaktionsprocess för att dels genomföra fastighetstransaktioner på ett affärs- mässigt och effektivt sätt, dels säkerställa att Nyfosa kan agera när affärerna uppstår. En betydande volym av affärsmöjligheter är alltid under granskning och arbetet

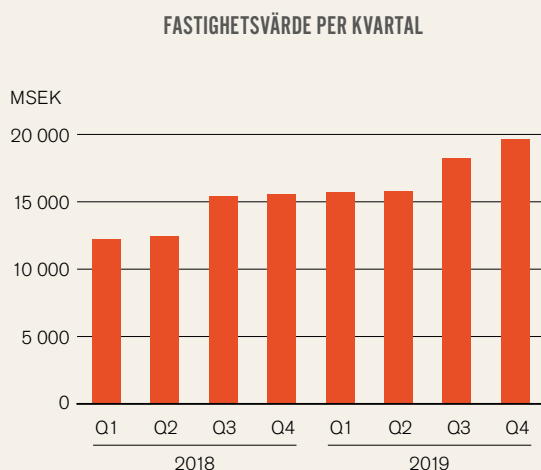
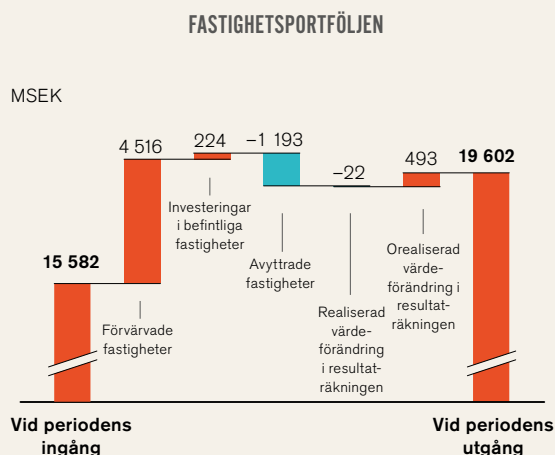
med ett förvärv kan pågå från några få veckor upp till flera år, beroende på komplexitet och andra förhållanden. Inför ett potentiellt förvärv analyserar vi alltid affären utifrån sina unika förutsättningar. Stor vikt läggs vid att bedöma utvecklingspotential och att identifiera, värdera

och hantera eventuella risker kopplade till fastigheten eller portföljen. En viktig faktor som särskilt utvärderas är möjligheten för Nyfosa att tillföra ytterligare värde.

Transaktioner 2019

2019 var ett mycket transaktionsintensivt år. Nyfosa genomförde fastighetstransaktioner till ett totalt värde om cirka 5,7 MDSEK varav avyttringar för cirka 1,2 MDSEK. Det innebär att vi netto har ökat vårt fastighetsbestånd med cirka 26 procent sedan noteringen i november 2018. Förvärven omfattar ett flertal portföljer och styckvisa förvärv av fastigheter inom olika kategorier. Under året etablerade sig Nyfosa även i kategorin handel genom förvärv av handelsfastigheter i expansiva lägen i Luleå, Borås och Västerås.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN



FÖRVÄRVADE FASTIGHETER 2019

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

AVYTTRADE FASTIGHETER 2019

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm
Gnosjö, Luleå, Malmö m.fl.	4	Kontor	14
Malmö, Stockholm	7	Logistik/Lager	27
Stockholm, Uddevalla m.fl.	5	Övrigt	27



”Örebro är ett exempel på en marknad som växer och utvecklas, vilket skapar spännande möjligheter för Nyfosa. Genom ett portföljförvärv 2019 kompletterades det befintliga beståndet i Örebro med 13 fastigheter och vi har idag en stabil plattform i området, både vad gäller fastighetsbestånd och förvaltningsorganisation.”

**– HENRIK ANDRÉ,
REGIONANSVARIG
ÖREBRO**

STOR- HEDEN

– EN VÄXANDE HANDELSPLATS

Storheden strax utanför Luleå är en av Norrlands största externhandelsplatser med populära butiker och växande besöksantal. I september 2019 tillträdde Nyfosa två handelsfastigheter i Storheden och är därmed en av områdets större fastighetsägare med etablerade kedjor som hyresgäster. Nu är visionen att skapa en ännu mer attraktiv och lönsam handelsplats i framtiden.

FAKTA FÖRVÄRV

Fastighetsvärde

325 MSEK

Årliga hyresintäkter

30,2 MSEK

Uthyrningsgrad

95%

Yta

26 500 kvm

Tillträde

30 september 2019



Storheden är ett externhandelsplatsområde strax utanför centrala Luleå och ett av Norrlands största handelsområden. Det fungerar som ett nav för handeln i Norrbotten och lockar fler besökare än bara från Luleå. Ett av skälen är det strategiska läget nära E4:an och ett stort utbud av attraktiva butiker och varuhus. Dessutom finns Arcushallen, en av Europas största anläggningar för inomhusaktivitet, och en rad andra attraktioner i närheten.

De två handelsfastigheter som Nyfosa har förvärvat i Storheden är belägna centralt i handelsområdet. Hyresgästerna är etablerade och välbesökta kedjor såsom Coop Norrbotten, Dollarstore och Clas Ohlson med långa hyresavtal, vilket är en viktig aspekt för Nyfosa. Samtidigt ser man stor utvecklingspotential i området.

– Vi ser Storheden som en attraktiv handelsplats att äga fastigheter i. Området står sig bra konkurrensmässigt och Luleå har ett positivt handelsindex i kombination med en ökad befolkningstillväxt. Det är en sund handelsplats och fastigheter som ger oss ett bra kassaflöde. Vi ser också spännande möjligheter att vässa Storheden till en ännu mer attraktiv mötesplats, säger Stina Lindh Hök, Operativ chef för Nyfosa.

FLEXIBEL HANDEL MED STOR UTVECKLINGSPOTENTIAL

Som ny fastighetsägare i Storheden är det naturligt för Nyfosa att analysera utvecklingspotentialen för området även ur ett långsiktigt perspektiv. Strax efter

tillträdet i slutet av september initierade Nyfosa därmed projektet Vision Storheden tillsammans med lokala aktörer så som kommuntjänstemän, universitetet, invånare och andra fastighetsägare. Utgångspunkten var att utveckla ny kunskap om framtidens handelsplatser.

– Framtidens handelsplats kommer förmodligen att se annorlunda ut än vad den gör idag. Vi ser det därför som viktigt att vi som driver Storheden följer med i utvecklingen och tar fram en vision om hur vi gör området lika spännande och populärt i framtiden, kommenterar Kent Wiklund, Projektutvecklingschef och ansvarig för hållbarhetsfrågor på Nyfosa.

FRAMTIDENS HANDELSPLATS

I praktiken handlar projektet om att arbeta fram en vision om hur Storheden kan utvecklas med tidshorisont 2030. Handeln som affärsområde är under stor förändring och Nyfosa vittnar om stor potential i den fysiska handeln, även om den i framtiden förmodligen kommer se annorlunda ut än vad den gör idag. Hållbarhet och digitalisering har förändrat hur vi handlar, hämtar information och egentligen hur hela handelsbranschen fungerar.

– Vi jobbar i en ständig lärandeprocess, både tillsammans med våra hyresgäster och med aktuell forskning, bland annat inom stadsutveckling. Det handlar om att alltid ifrågasätta oss själva och invanda mönster och lösningar. På så sätt möter vi morgondagens utmaningar tidigt och kan säkerställa långsiktigt värde för hyresgäster och aktieägare, kommenterar Kent Wiklund.

Samtal med de lokala aktörerna och en inventering av området har också mynnat ut i ett utvecklingsprogram för Storheden som inkluderar både stort och smått, från att förbättringsmåla övergångsställen och nyplantera gräs, till utveckling av hållbarhet, ekologi och digitalisering.

"DET ÄR EN SUND HANDELSPLATS OCH FASTIGHETER SOM GER OSS ETT BRA KASSAFLÖDE"

HANDEL – ETT BRA KOMPLEMENT

Nyfosa förvärvade under året även handelsfastigheter i Borås och Västerås. I en tid när det råder oro kring handelns möjligheter och framtid har Nyfosas förvärv av handelsfastigheter mött några höjda ögonbryn och frågor om motiven till investeringarna. Enligt Stina Lindh Hök är svaret ganska enkelt.

– Nyfosa ska förvärva fastigheter med stabila kassaflöden till begränsad risk. Detta kan vi finna även bland handelsfastigheter, i synnerhet med hyresgäster inom exempelvis livsmedel i etablerade lägen med tillväxt och med långa hyresavtal, såsom i Storheden.

Nyfosa har inte som ambition att bli en stor detaljhandelsägare, men bedömer att handelsfastigheter såsom de i Storheden är bra komplement i den växande fastighetsportföljen.

Varför handel?

- 1 God avkastning till begränsad risk
- 2 Positiv utveckling inom viss handel
- 3 Låg konkurrens





”När det gäller förvaltningsorganisationen, har Nyfosa ett mycket dynamiskt team som snabbt kan ändra fokus på kategorier och geografi vid behov. Vi täcker stora områden och är rustade att snabbt släppa befintliga fastigheter eller integrera nya i vår förvaltning när de förvärvas.”

– GUNNAR LARSSON,
REGIONSANSVARIG STOCKHOLM

VI UTVECKLAR FASTIGHETER OCH RELATIONER

Nyfosa arbetar på flera sätt med att addera värde för hyresgäster liksom för att öka värdet på fastighetsbeståndet. Vi tror på ett kreativt och möjlighetsinriktat arbetssätt och utgår från varje enskild fastighets förutsättningar. Utgångspunkten är att agera långsiktigt och hållbart.

Nyfosas förvaltning är fokuserad på att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet i nära samarbete med våra hyresgäster. Genom att arbeta aktivt med fastigheterna kan vi möta hyresgästens förändrade behov med smarta lösningar och hållbara investeringar.

Nyfosas fastighetsbestånd erbjuder många och spännande utvecklingsmöjligheter som vi under året tagit ett samlat grepp om. Utgångspunkten är att utvärdera hur vi långsiktigt kan bidra både till att addera värde för hyresgästen och öka värdet på fastighetsbeståndet. I det arbetet ingår att identifiera hur vi kan optimera fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv, vilket ofta är nära sammanlänkat med andra värdeskapande insatser.

Vi finns nära hyresgästerna

Nyfosa skapar långsiktiga relationer med hyresgästerna genom att säkerställa att de trivs och känner sig trygga att driva sina verksamheter i våra lokaler, oavsett typ av

Utvärderar varje fastighets unika utvecklingsmöjligheter

fastighet, läge eller användning. För oss innebär det att vara tillgängliga, utföra service på avtalad tid och säkerställa kvalitet på underhåll och skötsel. Förvaltarna ska vara lätta att nå och hyresgästerna ska få snabba och tydliga besked. Nyfosas förvaltare har ett stort eget ansvar och ett tydligt

beslutsmandat. Det gör det möjligt för den lokala organisationen att fatta snabba beslut inom sitt område inklusive investeringar upp till en viss gräns, något som vi bedömer både leder till effektivitet, kloka beslut och en god service för våra hyresgäster. Förvaltningen inkluderar även ett aktivt arbete nära marknaden med att hyra ut vakanta lokaler.

Nyfosa bedriver sin förvaltningsverksamhet med egen personal i nyckelroller som kompletteras med inköp av externa tjänster. Den egna personalen arbetar i huvudsak inom kärnområdena hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning. Externa resurser anlitas främst för till exempel fastighetsdrift, underhåll, skötsel och utveckling.

Nyfosa finns i hela landet

Nyfosa har en bred geografisk närvaro i Sverige med fastigheter i 60 kommuner. I nyckelorter med ett större fastighetsbestånd har vi egna förvaltningskontor, för närvarande nio kontor. Under året etablerade vi ett nytt kontor i Sundsvall med ansvar för våra nordligaste fastigheter och övertog ett förvaltningskontor i Örebro som en del i ett större portföljförvärf. Sedan mars 2020 har vi även ett kontor i Karlstad i och med tillträde av en fastighets-

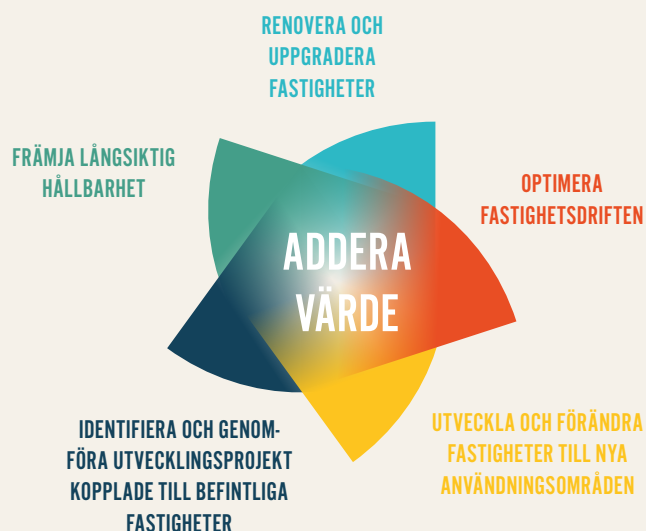
portfölj med tyngdpunkt på orten.

Med mycket erfarna medarbetare i vår förvaltningsorganisation och ett strukturerat arbetssätt fungerar hanteringen av fastigheter på många orter väl med nära relationer med våra hyresgäster. Vi har en god kännedom om och ett stort kontaktnät på de många orter där vi har närvaro. Det ökar möjligheterna att hitta nya hyresgäster och användningsområden till vakanta ytor, liksom ytterligare affärer på orten.

FÖRVALTNINGS-
KONTOR



NYFOSA ADDERAR VÄRDE PÅ FLERA SÄTT



RENOVERA OCH UPPGRADERA FASTIGHETER

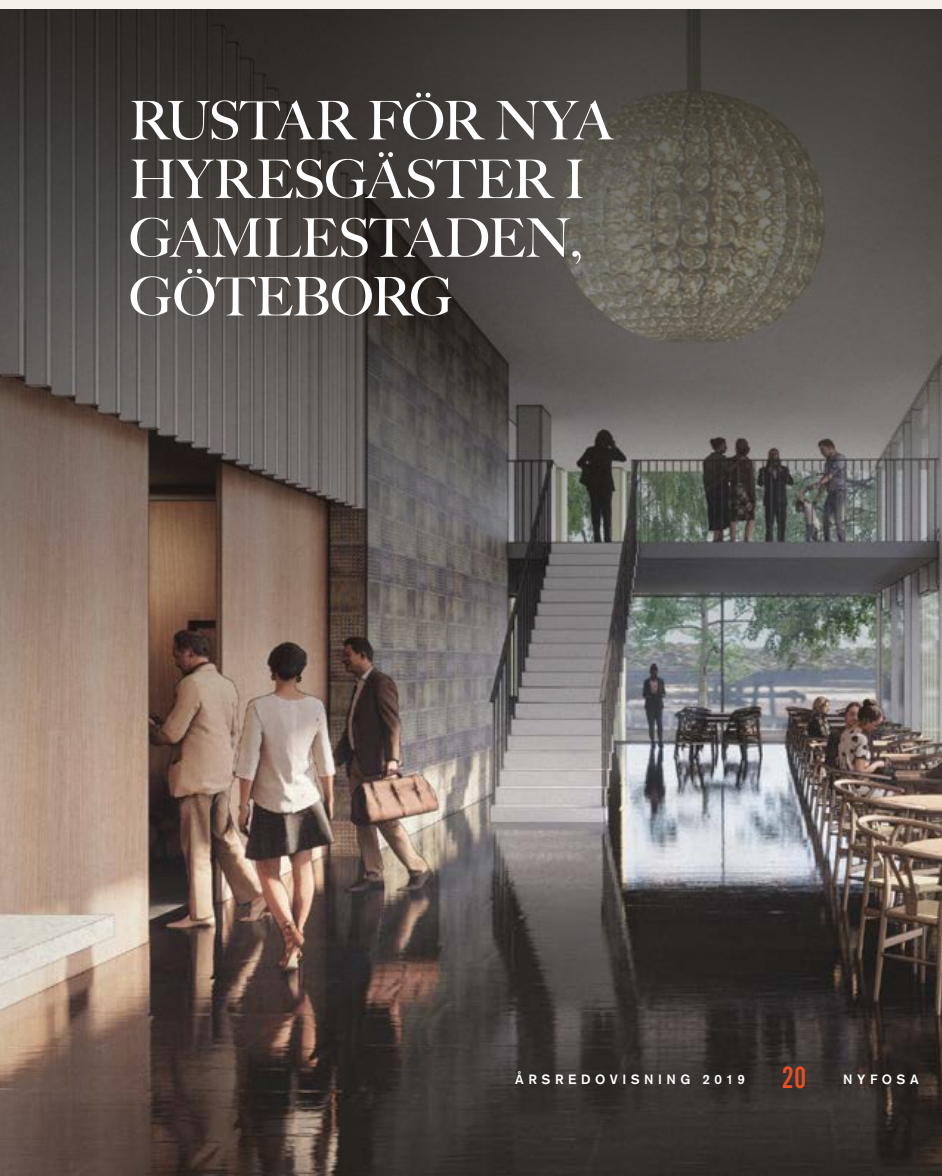
Nyfosas fastighetsbestånd är överlag av god kvalitet samtidigt som det finns fastigheter som har behov av upprustning och modernisering. Det finns goda möjligheter och tydliga incitament för oss att genomföra investeringar eftersom det generellt medför hyresavtal med längre avtalstid och högre hyresnivåer. Det handlar vanligtvis om att anpassa lokalerna för att skapa mer moderna och funktionella ytor för hyresgästen i samband med inflyttning eller förlängning av hyreskontrakten. Samtidigt ger det möjligheter att skapa mer effektiv och hållbar drift. Ett aktuellt projekt är den tomma fastighet i centrala Luleå där vi under 2020 renoverar kontorslokaler för Luleå kommun som har tecknat ett tioårigt hyresavtal.



OPTIMERA DRIFTEN

Under 2019 påbörjade Nyfosa en mer systematisk genomlysning av fastighetsbeståndet för att identifiera möjligheter till optimering av driften av fastigheterna. Vårt mål är att alla våra fastigheter ska utvärderas avseende driftoptimering av förbrukning av energi och vatten under 2020. Exempel på åtgärder för att uppnå effektivare drift är att investera i uppdaterade drift- och uppvärmningssystem samt installation av solcellsanläggningar och bergvärme. Under 2019 genomfördes ett projekt där flera fastigheter förseddes med bergvärme som är en kostnads-effektiv energikälla utan negativ klimatpåverkan.

RUSTAR FÖR NYA HYRESGÄSTER I GAMLESTADEN, GÖTEBORG



UNDER 2020 flyttar SKF från sitt tidigare huvudkontor i Nyfosas fastighet HK3 i stadsdelen Gamlestaden strax utanför centrala Göteborg. I samband med detta utvecklar Nyfosa fastigheten för att möta framtida behov och hyresgäster i området som håller på att omvandlas till en ny levande del av staden. Ambitionen är att skapa en "promenadstad" med arbetsplatser och bostäder samt centrum för handel, service och nöjen. Byggnaden som uppfördes 1967 har många välbevarade kvalitéer, ritad av arkitekten Gustaf Lettström med många kända fastigheter på sin meritlista. Höglklassiga material gör byggnaden väl skickad att gå nya tider till mötes med ett minimum av förändringar i exteriören och entréplanetens publika ytor.

Wingårdh arkitektkontor har på uppdrag av Nyfosa utfört en studie av byggnaden som har en naturlig huvudroll som landmärke i området. Genom arbetsmodellen skapar vi både värden för oss som fastighetsägare och för våra framtida hyresgäster. Läs mer om HK3 på vår hemsida Nyfosa.se





UTVECKLA OCH FÖRÄNDRA FASTIGHETER TILL NYA ANVÄNDNINGSMÖJLIGHETER

I sitt uthyrningsarbete analyserar Nyfosa även möjligheter att förändra fastigheters användningsområde för att skapa bästa förutsättningar att attrahera hyresgäster. Genom en stads förändring över tid eller utveckling av nya kommunikationer kan exempelvis en tidigare kontorslokal lämpa sig bättre för handel och restauranger eller för en skola. Nyfosa arbetar då för att förändra detaljplaner och därmed möjliggöra en sådan förändring. Ett projekt där vi arbetar med att utveckla lokaler för olika typer av verksamheter är SKF:s tidigare huvudkontor i Gamlestaden, Göteborg, se även föregående sida.



IDENTIFIERA OCH GENOMFÖRA UTVECKLINGSPROJEKT KOPPLADE TILL BEFINTLIGA FASTIGHETER

Nyfosa genomför löpande analyser av hur varje fastighet kan utvecklas genom exempelvis om- och tillbyggnationer. Projekten kan utgå från att en hyresgästs verksamhet växer och det finns behov av större och bättre anpassade lokaler. Nyfosa utvärderar då möjligheten att erbjuda ombyggnad i befintlig fastighet, eller tillbyggnad på mark i anslutning till fastigheten där detta är möjligt. Nyfosa driver även större projekt som omfattar utveckling av en hel stadsdel med offentliga ytor och utemiljöer runt fastigheterna. Ett sådant större stadsutvecklingsprojekt drivs för närvarande bland annat i området Kopparlunden i Västerås där Nyfosa äger två fastigheter, se även nedan. Projektplanerna kan sedan realiseras av Nyfosa eller finnas med som en värdeskapande möjlighet för nästa ägare vid en försäljning.



FRÄMJA LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Nyfosa fokuserar på förvaltning och utvecklingsprojekt av fastigheter som har en positiv inverkan på närmiljö och samhället där vi verkar, och som samtidigt bidrar till hållbarhet. Vi gör detta för att vi ser att det skapar värde på många olika plan. I förvaltningen arbetar vi exempelvis med att i utsatta områden hitta arbetssätt som bidrar till att skapa trygga, säkra och attraktiva områden, såsom BID-modellen i Malmöområdet Sofielund, läs mer på sidan 41. I Värnamo där Nyfosa äger flera centrumfastigheter, arbetar vi med att skapa ett levande och grönt centrum med bland annat järnvägsnära boende med närhet till hållbart resande. I Nyfosas hållbarhetsrapport beskrivs närmre hur vi arbetar för att främja långsiktig social och miljömässig hållbarhet se sidorna 34–64.



FRÅN INDUSTRI TILL NY STADSDEL I KOPPARLUNDEN, VÄSTERÅS

CENTRALT I VÄSTERÅS ligger Kopparlunden, en anrik industrimiljö från förra sekelskiftet som nu står inför sin pånyttfödelse. Kopparlunden ska under de kommande åren omvandlas till en tät, levande och attraktiv stadsdel där nya byggnader, gator, park- och gårdsrum ska tillföras på ett respektfullt

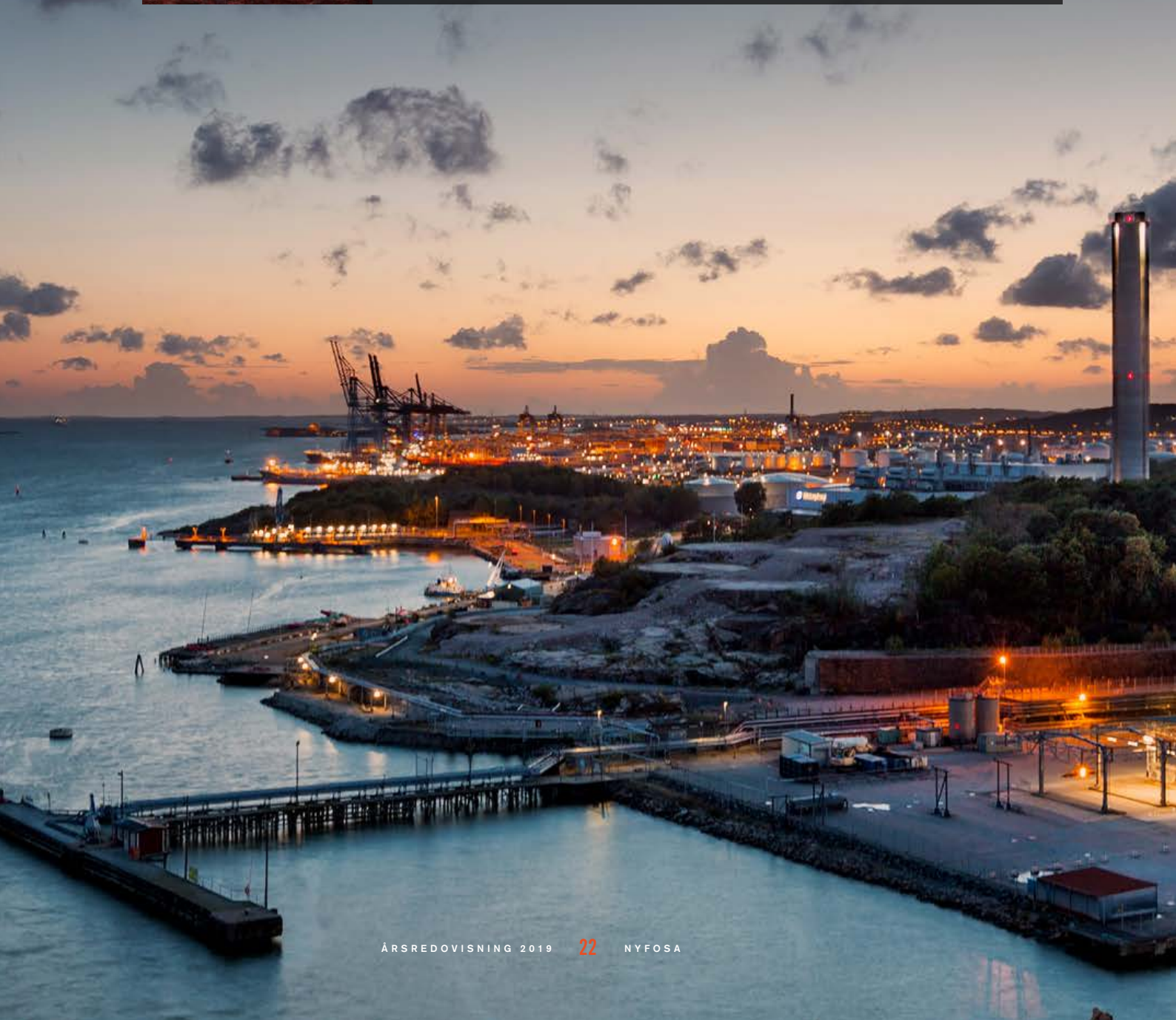
sätt. Det är fastigheterna Verkstaden 6 och 8 som Nyfosa planerar att utveckla. Detta sker bland annat genom planerad påbyggnad av Verkstaden 8 samt nya stadskvarter för bostäder, centrumbebyggelse och verksamheter. Idag rymmer området blandade verksamheter med tonvikt på kontor,

småföretagande och kultur. Kopparlunden ingår sedan 2018 i Riksintresse för kulturmiljö U24 Västerås. Utvecklingsarbetet för Nyfosas fastigheter sker i samarbete med arkitekterna Ahrbom och Partners.



”Med Nyfosas kassaflödesfokus ser vi fördelar i ett diversifierat bestånd. Hellre mindre fastigheter i olika kategorier med flera hyresgäster, högavkastande och därmed utanför citylägen i Stockholm, Göteborg och Malmö.”

– ANDREAS KAVELAND,
REGIONSANSVARIG GÖTEBORG



RISKSPRIDNING MED BRED NÄRVARO

Nyfosa förvärvar, förvaltar, förädlar och säljer fastigheter i hela Sverige. Fastighetsportföljen som består främst av kommersiella fastigheter inom kontor och lager/logistik, kompletterades under året med en mindre andel handelsfastigheter. Därtill är Nyfosa hälftenägare av fastighetsbolaget Söderport med kontors- och industrifastigheter i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Nyfosas fastigheter har en bred spridning avseende både geografi och kategorier av fastigheter. Geografimässigt är fastigheterna i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid viktiga transportknutpunkter i Sverige. Närvaron i stora delar av landet ger oss en bred kontaktyta mot potentiella hyresgäster och fastighetsaktörer, och därmed en viktig plattform för att identifiera och genomföra fastighetstransaktioner. Den geografiska bredden i portföljen skapar även en god riskspridning samtidigt som vi, med fastigheter främst i lägen utanför storstädernas cityområden, har generellt stabila nivåer på hyror och fastighetsvärderingar. Med en fastighetsportfölj som innefattar såväl kontor som lager/

logistik, och som under 2019 kompletterades med en viss del handelsfastigheter har Nyfosa en bredd även vad gäller fastighetskategorier.

Nyfosas fastighetsportfölj

Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet av 230 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 19,6 MDSEK och ett hyresvärde om 1 740 MSEK med en uthyrningsbar yta om 1 877 tkvm. Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa även 50 procent av fastighetsbolaget Söderport. Söderports fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram nedan utan presenteras separat på sidorna 30–31.

TOTALA FASTIGHETSPORTFÖLJEN

230st

ANTAL FASTIGHETER

1 877^{tkvm}

TOTAL UTHYRINGS-
BAR YTA

19,6^{mdsek}

FASTIGHETSVÄRDE

1,7^{mdsek}

HYRESVÄRDE

91[%]

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Med ett stort antal hyresgäster fördelade på 3 123 hyreskontrakt, inklusive garage och p-platser, och utan att vara beroende av någon enskild stor hyresgäst begränsas risken i Nyfosas portfölj. De tio största hyresgästernas andel av Nyfosas hyresintäkter uppgick den 31 december 2019 till cirka 16 procent, fördelat på 161 kontrakt. Genomsnittlig återstående kontraktstid för portföljen uppgick till 4,1 år.

Hyresintäkter och fastighetskostnader

I Nyfosas hyresintäkter ingår vanligen hyrestillägg, exempelvis för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna. Nyfosas största fastighetskostnader utgörs av kostnader för driften, vilket avser värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Övriga driftskostnader är exempelvis försäkringar, bevakning och avfallshantering. Inom Nyfosa arbetar vi kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet i syfte att både minska kostnader och begränsa den påverkan som Nyfosas och hyresgästernas verksamhet har på miljön. En annan kategori av fastighetskostnader som belastar verksamheten är underhållskostnader. I syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs både planerat och löpande underhåll. Vidare består fastighetskostnader av den av staten ålagda fastighetsskatten

som för närvarande uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Nyfosas kostnader för fastighetsadministration består främst av kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring.

NYFOSAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

31 december 2019

	Hyres- intäkt, MSEK	Andel av totala hyres- intäkter, %	Antal kontrakt	Genom- snittligt återstående löptid, år
Telia Sverige AB	44	3	36	2,6
Saab AB	35	2	8	8,8
Förlagssystem JAL AB	26	2	1	6,0
If Skadeförsäkring AB (publ)	23	1	5	7,1
DSV Solutions AB	22	1	2	7,2
City Gross Sverige AB	22	1	3	5,4
Örnsköldsviks Kommun	22	1	70	3,6
SKF Sverige AB	22	1	1	0,9
JF Hillebrand Logistics AB	18	1	1	2,8
PostNord Sverige AB	18	1	34	7,3
Övrigt	1 330	84	2 962	3,9
Totalt	1 581	100	3 123	4,1

3 123

HYRESKONTRAKT
INKL. GARAGE OCH
P-PLATSER

16%

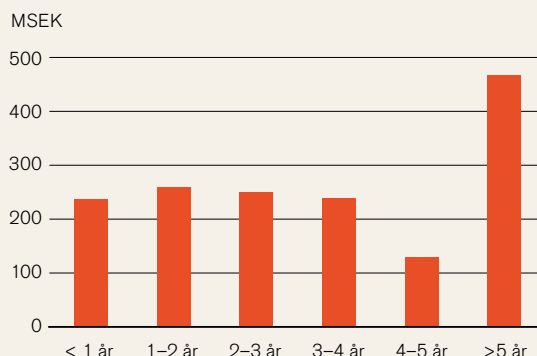
HYRESINTÄKTER
TIO STÖRSTA
HYRESGÄSTERNA

4,1 år

GENOMSNIITTLIG
ÅTERSTÅENDE
KONTRAKTSTID

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

31 december 2019



Intjäningsförmåga

Med ambitionen att växa snabbt är intjäningsförmågan ett viktigt mått för att beskriva Nyfosas beräknade intjäning. Intjäningsförmågan anges för en viss tidpunkt och med vissa antaganden. Detta ska inte förväxlas med en prognos utan utgör en grund för att få en bild av bolagets framtida intjäning baserat på befintligt fastighetsbestånd. Nyfosas beräknade intjäningsförmåga ökade under 2019 från 834 MSEK till 989 MSEK.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

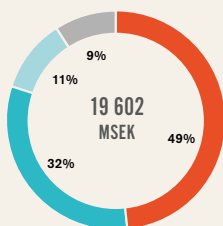
MSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
Hysesintäkter	1 563	1 267
Fastighetskostnader	-437	-362
Fastighetsadministration	-39	-32
Driftnetto	1 088	872
Centraladministration	-75	-65
Andel i joint ventures resultat	208	180
Finansiella kostnader	-231	-153
Förvaltningsresultat	989	834

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. 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:

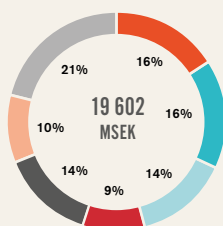
- hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) för de hyresavtal som registrerats på balansdagen samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt;
- drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder;
- fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde. Tomträttsavgälder ingår med gällande belopp;
- kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek;
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat före värdeförändringar från joint ventures, beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter; och
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2019 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,0 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

FASTIGHETSVÄRDE
PER KATEGORI



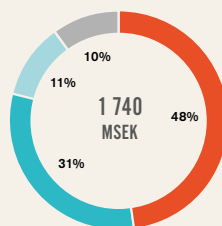
- Kontor, 9 531 MSEK
- Logistik/Lager, 6 275 MSEK
- Handel, 2 059 MSEK
- Övrigt, 1 736 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE
PER REGION¹



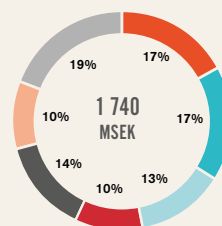
- Småland, 3 154 MSEK
- Norrlandskusten, 3 153 MSEK
- Stor-Stockholm, 2 680 MSEK
- Stor-Göteborg, 1 739 MSEK
- Mälardalen, 2 791 MSEK
- Stor-Malmö, 2 028 MSEK
- Övrigt, 4 055 MSEK

HYRESVÄRDE
PER KATEGORI



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

HYRESVÄRDE
PER REGION¹



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

¹ Regionindelningen för storstadsregionerna motsvarar SCBs definition.

KONTOR



1. Sicklaön 358:1, Nacka



2



3

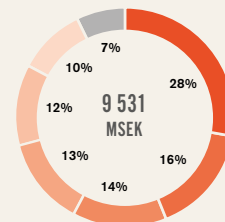
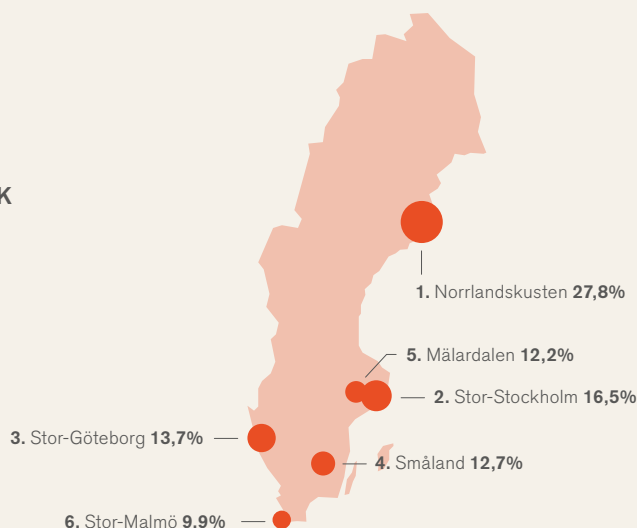
Nyfosas kontorsfastigheter är belägna i svenska tillväxtkommuner, däribland Mölndal, Örnköldsvik, Sundsvall, Västerås och Växjö. Merparten av kontorsfastigheterna är av god kvalitet i centrala lägen på respektive ort med en mix av större komplex och mindre enskilda fastigheter. En stor andel av hyresgästerna är långsiktiga och förnyar i hög grad

sina hyreskontrakt. Kontorsfastigheter är i regel mycket omsättningsbara då det ofta finns ett stort intresse från andra aktörer, inte minst lokala fastighetsägare, att förvärva denna typ av fastigheter. Nyfosa ser även goda möjligheter att förädla fastighetsbeståndet och öka uthyrningsgraden.

NYCKELTAL KONTOR

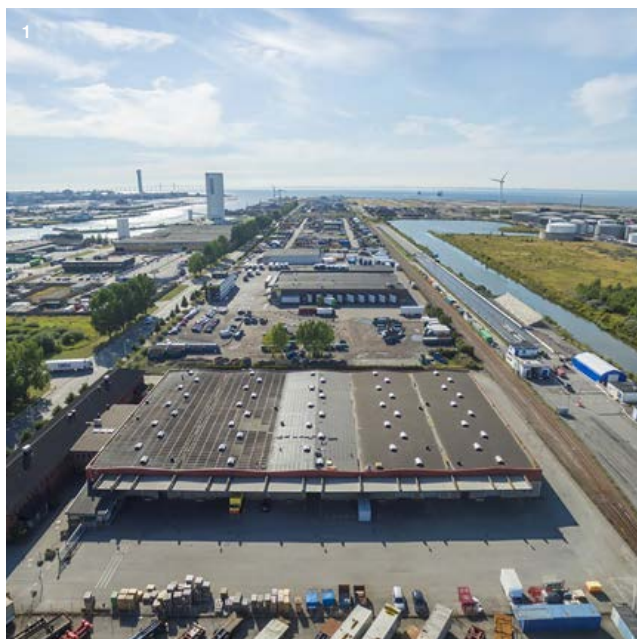
Antal fastigheter	88
Total uthyrningsbar yta	667 tkvm
Fastighetsvärde	9 531 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	49%
Hyresvärde	833 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	90%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	3,2 år

FASTIGHETSVÄRDE KONTOR PER REGION



Norrlandskusten	2 647 MSEK
Stor-Stockholm	1 572 MSEK
Stor-Göteborg	1 303 MSEK
Småland	1 215 MSEK
Mälardalen	1 163 MSEK
Stor-Malmö	945 MSEK
Övrigt	687 MSEK

LOGISTIK/LAGER



1. Eggegrund 6, Malmö 2. Örja 1:21, Landskrona 3. Terminalen 1, Växjö

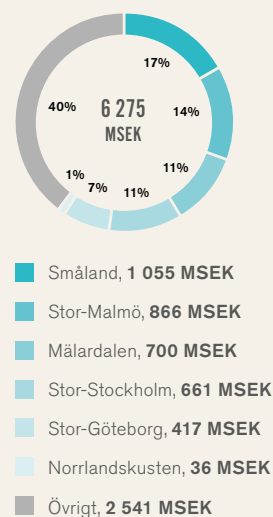
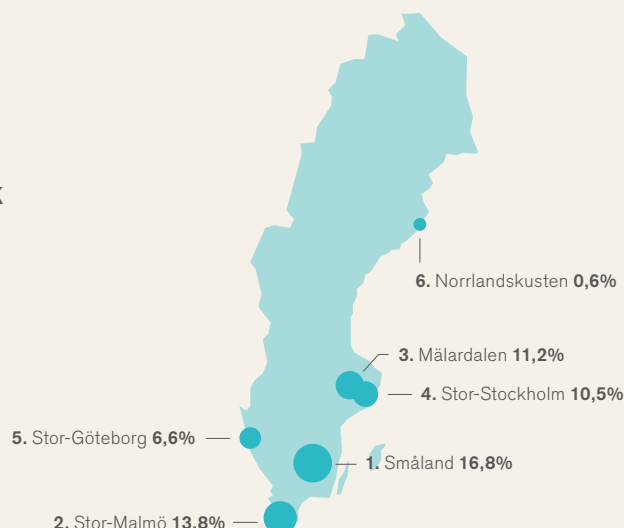
Nyfosas logistik- och lagerfastigheter är belägna i orter som utgör transportknutpunkter i Sverige, såsom Malmö, Landskrona, Haninge, Borås och Växjö. En övervägande del av fastigheterna är moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Moderna logistikfastigheter är optimerade för dess verksamhet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

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

NYCKELTAL LOGISTIK/LAGER

Antal fastigheter	79
Total uthyrningsbar yta	834 tkvm
Fastighetsvärde	6 275 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	32%
Hyresvärde	541 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	92%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	4,6 år

FASTIGHETSVÄRDE LOGISTIK/LAGER PER REGION



HANDEL



1. Storheden 1:37, Luleå 2. Filtret 6, Borås 3. Golvläggaren 2, Värnamo

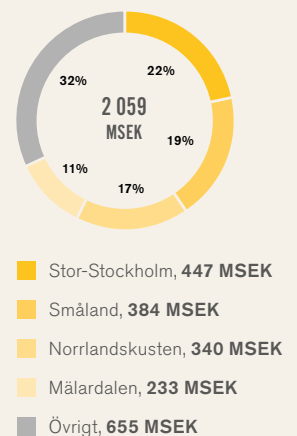
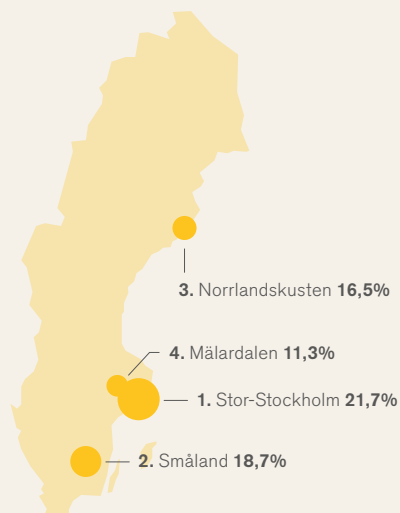
Merparten av Nyfosas handelsfastigheter är belägna i expansiva och välbesökta externhandelsplatser i attraktiva lägen nära kommunikationer. Dessa handelsorter är framförallt Värnamo, Luleå, Borås, Västerås och Huddinge. Merparten av handelsfastigheterna är belägna i expansiva och välbesökta externhandelsplatser i attraktiva lägen nära kommunikationer. Hyresgästerna utgörs till största delen

av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel, bygg och trädgård. Nyfosa ser utvalda handelsfastigheter som bra komplement till övriga fastighetskategorier med avkastnings- och riskprofil som passar in i Nyfosas fastighetsportfölj. Nyfosa ser även goda möjligheter att förädla befintliga handelsfastigheter och bidra till en värdehöjande utveckling av de externhandelsplatser som dessa är belägna i.

NYCKELTAL HANDEL

Antal fastigheter	21
Total uthyrningsbar yta	171 tkvm
Fastighetsvärde	2 059 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	11%
Hyresvärde	187 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	91%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	5,2 år

FASTIGHETSVÄRDE HANDEL PER REGION



ÖVRIGT



1. Bronskragen 4, Malmö 2. Flundran 4, Värnamo 3. Karossen 19, Örebro

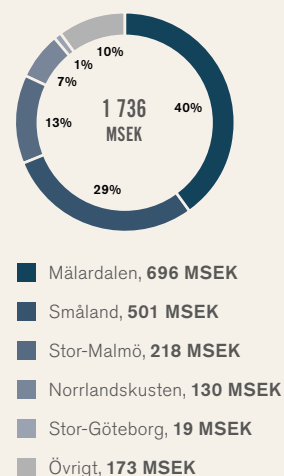
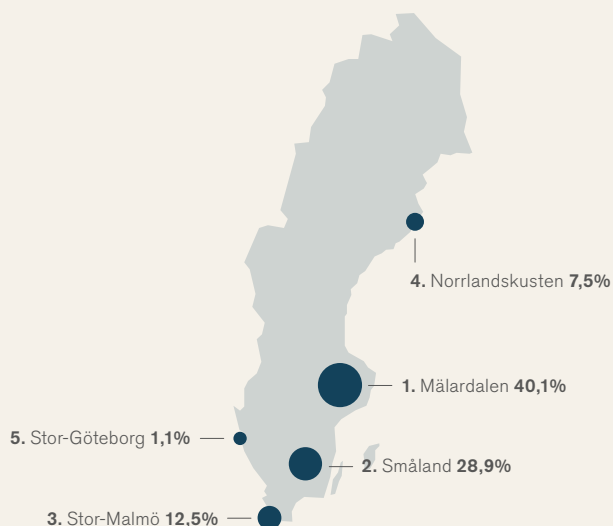
Nyfosa äger även en mindre andel fastigheter av andra kategorier såsom lokaler för hotellverksamhet, industri, skolor och restauranger. Även fastigheter inom denna fastighetskategori dessa fastigheter är belägna i orter där Nyfosa

kan dra nytta av positiv befolkningstillväxt och av ett lokalt kontaktnät som kan generera affärer för Nyfosa. Exempel på dessa orter med fastigheter inom kategorin Övrigt är Örebro, Växjö, Malmö, Värnamo och Uppsala.

NYCKELTAL ÖVRIGT

Antal fastigheter	42
Total uthyrningsbar yta	205 tkvm
Fastighetsvärde	1 736 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	9%
Hyrsvärde	180 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	92%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	5,2 år

FASTIGHETSVÄRDE ÖVRIGT PER REGION



SÖDERPORT – JOINT VENTURE

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

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

Utveckling under året

Sammantaget under 2019 ökade Söderports fastighetsbestånd i värde med 3,2 MDSEK och uppgick vid årets slut till 10,8 MDSEK.

Det enskilt största förvärvet under året var ett förvärv under andra kvartalet av 15 fastigheter för 1 390 MSEK från Nyfosa och Sagax. Förvärvet omfattade förvärv av nio fastigheter från Nyfosa för 722 MSEK och sex fastigheter från Sagax för 668 MSEK. Fastigheterna som är belägna i Stockholm omfattar en sammanlagd uthyrningsbar yta om 73 tusen

kvadratmeter, varav drygt hälften i Årsta, Stockholm. Söderport äger sedan tidigare 17 fastigheter i Årsta och Västberga som omfattar 225 tusen kvadratmeter uthyrningsbar area. Transaktionen skapar därmed förutsättningar för en effektivare förvaltning. Hyresvärdet uppgår till 97 MSEK. I de fastigheter som förvärvades under året disponeras ytor bland annat av hyresgästerna Dagab Inköp och Logistik AB, Clafrä AB och Mobility Motors Sweden AB.

Under året avyttrade Söderport fastigheter i Torslanda, Göteborg, för 2,3 MDSEK till det delägda noterade enfastighetsbolaget Torslanda Property Investment AB och lade därmed grunden till ett nytt fastighetsbolag. Då Torslanda Property Investment erlade en del av köpeskillingen i form av nyemitterade aktier innebar det att Söderports ägarandel i bolaget ökade från 28,6 procent till 78,4 procent. Därmed utgör Torslanda Property Investment ett dotterbolag till Söderport och har konsoliderats i Söderports räkenskaper.

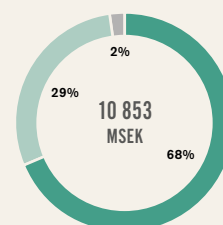
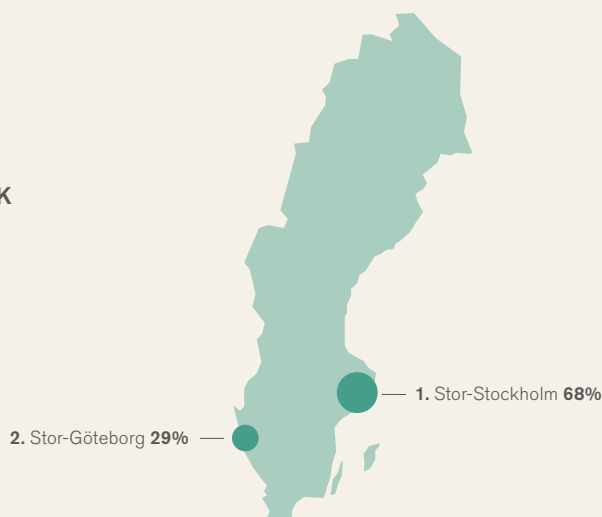
Torslanda Property Investment

Torslanda Property Investment AB är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i Göteborg. Fastighetsbeståndet som vid årets slut bestod av totalt sju fastigheter till ett värde om 3,0 MDSEK, är uthyrt till 100 procent. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 194 tusen kvm och består i huvudsak av kontorslokaler med Volvo Cars som dominerande hyresgäst. Under hösten 2019 rekryterades en VD till bolaget. Torslanda Property

NYCKELTAL SÖDERPORT

Antal fastigheter:	80
Total uthyrningsbar yta	761 tkvm
Fastighetsvärde	10 853 MSEK
Hyresvärde	835 MSEK
Uthyrningsgrad	96%

FASTIGHETSVÄRDE SÖDERPORT PER REGION



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

Investment har ett förvaltningsavtal med Sagax och Nyfosa som ansvarar för ekonomisk förvaltning respektive fastighetsförvaltning.

Torslanda Property Investments aktie handlas sedan januari 2015 på Nasdaq First North Growth Market. Sista betalkurs den 30 december 2019 uppgick till 191 SEK.

SÖDERPORTS STÖRSTA HYRESGÄSTER

31 december 2019

	Hyres- intäkt, MSEK ¹	Andel, %	Antal hyres- kontrakt	Genomsnittlig viktad åter- stående kontraktstid, år
Volvo Personvagnar AB	207	26	27	6,7
Volvo Truck Center Sweden AB	27	3	7	8,5
Bring Cargo International AB	23	3	2	1,7
Nya BrandFactory AB	19	2	3	6,8
Kakelspecialisten i Stockholm AB	18	2	1	1,1
Bavaria Sverige Bil AB	16	2	2	8,8
Shiloh Industries AB	12	2	1	2,5
Opus Bilprovning AB	12	1	7	1,7
K.G.M. Datadistribution AB	10	1	2	3,0
Strukton Rail AB	9	1	2	4,8
Övrigt	458	56	1 165	3,6
Summa	811	100	1 219	4,6

1) Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter.

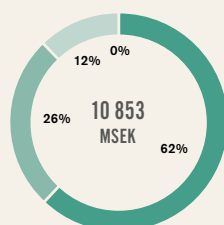


Linjen 1, Huddinge



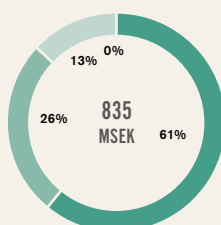
Varubalen 3, Stockholm

FASTIGHETSVÄRDE



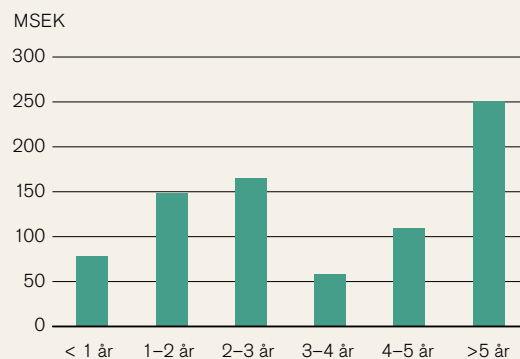
- Lager, 6 716 MSEK
- Kontor, 2 866 MSEK
- Industri, 1 262 MSEK
- Övrigt, 10 MSEK

HYRESVÄRDE



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

SÖDERPORTS KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



NYFOSA TAR PLATS I ÖREBRO

Genom ett större förvärv under det gångna året har Örebro tagit plats som en viktig ort för Nyfosa. Med egen förvaltningspersonal i den växande kommunen är ambitionen att både utveckla befintliga fastigheter och fortsätta växa.

FAKTA PORTFÖLJFÖRVARV

Fastighetsvärde

1 570 MSEK

Årliga hyresintäkter

139,5 MSEK

Yta:

Cirka 23 000 kvm

Tillträde

30 augusti 2019



GEOGRAFISK SPRIDNING PASSAR NYFOSA

Under augusti månad slutförde Nyfosa ett av årets största förvärv, en affär som på flera sätt illustrerar hur Nyfosa driver sin transaktionsverksamhet. Med 21 kommersiella fastigheter belägna i ett flertal orter i södra Sverige, såsom Örebro, Malmö, Växjö och Haninge är det en mixad portfölj både geografiskt och i fastighetskategori. Den största delen utgörs av kontorsfastigheter, men även lager och logistikfastigheter. Vanligtvis är det inte fullt lika många aktörer som är intresserade av den typen av breda portföljer, vilket skapar ett fördelaktigt utgångsläge för Nyfosa.

– För Nyfosa var den breda geografiska spridningen inte ett problem, tvärtom. Den passar oss mycket bra då vi redan har fastigheter på flera av orterna samtidigt som vi fick en stark plattform i Örebro. Guldkanten var att vi i samband med förvärvet fick med oss en vass förvaltningsorganisation i Örebro, kommenterar Stina Lindh Hök, Operativ chef för Nyfosa.

– Förvärvet är också ett tydligt exempel på Nyfosas flexibla strategi utan begränsning till en viss region eller kategori. Vår strategi gör att vi kan hitta attraktiva affärer, fortsätter Stina Lindh Hök.

EN STAD I TILLVÄXT

Örebro är en expansiv stad som växer i rekordtakt och har klättrat till platsen som Sveriges sjätte största kommun. Även om det på sina håll i landet talas om en avstannande fastighetsmarknad förväntas inte Örebros dragningskraft minska. Nyfosa upplever en hög efterfrågan på orten.

**”GULDKANTEN VAR
ATT VI I SAMBAND MED
FÖRVÄRVET FICK MED
EN VASS FÖRVALTNINGS-
ORGANISATION
I ÖREBRO”**



– Det är en dynamisk marknad och tillväxtort där det känns kul att nu få komma igång ordentligt. Vi kommer genom förvärvet och närvaron få enklare att utvärdera styckeförvärv på orten, säger Stina Lindh Hök.

Nyfosa ägde sedan tidigare fyra fastigheter i Örebro och kompletterade dessa genom förvärvet med ytterligare 13 fastigheter i staden. I slutet av året förvärvades ytterligare en lagerfastighet som tillträdades i januari 2020. Därmed har man nu en stabil plattform i Örebro, både vad gäller fastighetsbestånd och förvaltningsorganisation.

UTVECKLING EFTER EFTERFRÅGAN

Nyfosa ser möjligheter att utveckla flera av fastigheterna i Örebro genom att hitta nya användningsområden och investeringar. Kitteln 11 är en av fastigheterna som ingick i beståndet i Örebro som håller på att genomgå en förändring. Med ett läge i absoluta centrum och en historia som Domusvaruhus har fastigheten successivt byggts om från galleria till kontor och samhällsservice samt en stor andel restauranger.

– Det är ett intressant projekt där vi har möjlighet att utveckla befintliga ytor i ett

fantastiskt läge till bland annat kontor som vi ser stor efterfrågan på, kommenterar Henrik André, som i och med förvärvet blev regionsansvarig för Nyfosas verksamhet i Örebro.

En annan av de nyförvärvade fastigheterna, från början en nämndemansbostad, är idag en smakfullt renoverad anrik kontorsbyggnad i hjärtat av Örebro. Nyfosa äger också ett attraktivt bestånd med fastigheter i norra delen av staden intill motorvägen med en mix av kontor, lager och lätt industri.

Henrik André ser ljus på framtiden för både Örebros och Nyfosas utvecklingsmöjligheter.

– Det har gått väldigt bra att integrera förvaltningsorganisationen i Nyfosa efter förvärvet. Vi är väl inarbetade i Örebro och med våra hyresgäster. Vi har också de nödvändiga resurser som krävs för en bra och effektiv förvaltning. Örebro är en marknad som växer och det skapar spännande möjligheter för oss, kommenterar Henrik André.



FOSA

HÅLLBARHETSRAPPORT 2019

På sidorna 34–64 presenteras Nyfosas hållbarhetsrapport. Utöver detta avsnitt finns vår affärsmodell beskriven på sidorna 6–9 och en riskbeskrivning på sidorna 65–68. Avseende styrelsens mångfalds-policy hänvisas till Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–81.

FRAMTIDEN ÄR HÅLLBAR

Under 2019 har vi växlat upp arbetet med att utveckla Nyfosas hållbarhetsarbete. Det är viktigt av många olika skäl, inte minst för att framtidssäkra vår verksamhet. Jag ser en tydlig koppling mellan hållbarhet och lönsamma affärer samtidigt som vi bidrar till minskad klimatpåverkan och tar socialt ansvar.

Hållbarhetsarbete säkerställer morgondagens affär

Nyfosas affärsidé är att skapa värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter. För att vara konkurrenskraftiga integrerar vi hållbarhet i vår affärsmodell och sätter tydliga mål som guidar oss rätt. Det innebär att vi analyserar och utvecklar hållbarhetsaspekter kontinuerligt i transaktioner, i förvaltning och i utvecklingen av våra fastigheter. Vi är övertygade om att vi därmed bidrar till att både skapa värden på lång sikt och ett mer hållbart samhälle.

Vi har beslutat oss för att sträva mot en 100 procent hållbar affär. Det gör vi genom att ta ansvar som arbetsgivare, affärspartner, låntagare, fastighetsägare och gentemot våra aktieägare, bland annat genom att agera enligt FN:s Global Compacts tio principer för hållbart företagande. Som fastighetsägare har vi ambitionen att utveckla våra fastigheter mot att göra ett så litet klimatavtryck som möjligt. Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners för att hitta innovativa lösningar som bidrar positivt till klimatet

samtidigt som det förbättrar kvaliteten i våra fastigheter och är ekonomiskt lönsamt över tid. Genom vårt hållbarhetsarbete blir vi också en attraktiv affärspartner för andra fastighetsägare, transaktionsrådgivare och kreditgivare.

För mig är det viktigt att våra medarbetare utvecklas, trivs och har roligt på sitt arbete. Det är grundläggande för att realisera vår affärsidé och tillvarata affärsmöjligheter. Som arbetsgivare erbjuder vi en säker, trygg och utvecklande arbetsmiljö samt en företagskultur som präglas av affärs-mässighet, medmänsklighet och delaktighet.

Hållbarhet och lönsamma affärer hör ihop. Därför kommer vi under 2020 att fortsätta utveckla vårt hållbarhetsarbete, för att öka värdet på våra fastigheter, göra bra affärer och bidra positivt till ett mer hållbart samhälle.

Jens Engwall
VD



FRAMTIDENS HANDEL

Under hösten 2019 har Nyfosa utvecklat ny kunskap om framtidens handelsplatser. Med en snabb digital utveckling, förändrade konsumtionsmönster och en större konsumentmedvetenhet ändras förutsättningarna för hur handel bedrivs. Som en del i arbetet har Storheden City i Luleå pekats ut som en spännande plats för att genomföra ett visionsarbete och samtidigt utveckla ny kunskap om handel. Arbetet med Vision Storheden City har skett i en samskapandeprocess mellan arkitektkontoret Warm in the Winter, forskare från Luleå tekniska universitet samt tjänstepersoner från Luleå kommun. Under arbetet har tre visioner

tagits fram som beskriver olika tillvägagångssätt för att nå målen om en hållbar handel 2030. De tre visionerna ställdes sedan ut på Storheden för att bjuda in besökare att vara med och tycka till och påverka utvecklingen av framtiden. Visionerna togs emot positivt av besökarna som gärna såg en utveckling med fokus på hållbar handel och transporter, mer upplevelser och större funktionsblandning. Arbetet fortsätter under 2020 med att konkretisera och realisera planerna tillsammans med samarbetsparterna.

Luleå



Skissbild från visionsarbetet
Vision Storheden City i Luleå

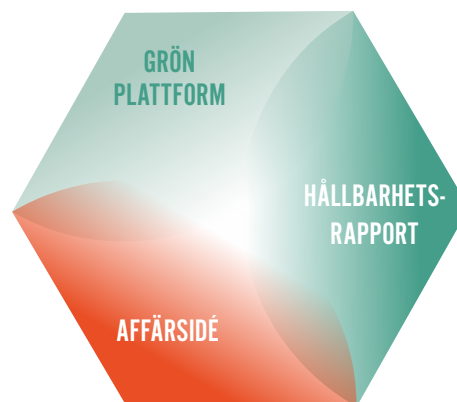
OM NYFOSAS HÅLLBARHETSRAPPORT 2019

Nyfosa har under 2019 arbetat aktivt för att integrera hållbarhetsarbetet i affärsmodellen. Det är ett resultat som syns i årets hållbarhetsrapport och som kommer att utvecklas ytterligare under 2020.

RAPPORTERING

Nyfosas hållbarhetsrapport följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) och är upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. Förbrukningsdata rapporteras enligt SASB (Sustainability Accounting Standards Board), som är en ideell organisation för standarder inom hållbarhetsredovisning.

Under året har Nyfosa arbetat med att integrera hållbarhetsarbetet i hela organisationen och utveckla rutiner för rapportering enligt GRI. Nyfosa har även tagit fram en Grön plattform som ska vägleda arbetet internt mot den övergripande visionen om en 100 procent hållbar affär. På så vis arbetar Nyfosa för att hållbarhetsfrågorna ska bli en självklar del i affärsmodellen. Det motiverar varför hållbarhetsfrågorna från och med i år även är integrerade i årsredovisningen. I GRI-index på sidan 54 finns hänvisningar till var i årsredovisningen informationen hittas.



Nyfosas Hållbarhetsrapport grundar sig på bolagets affärsidé samt den gröna plattformen se sidan 42. Hållbarhetsrapporten redovisar hur bolaget arbetar med hållbarhetsfrågor som en integrerad del av verksamheten med den övergripande visionen om en 100 procent hållbar affär.



De globala hållbarhetsmålen utgör en övergripande styrning för vårt hållbarhetsarbete, hur vi mäter våra utfall och vad vi ska mäta.



Vi står bakom UN Global Compacts tio principer för ett hållbart företagande.



Förbrukningsdata rapporteras enligt SASB (Sustainability Accounting Standards Board), som är en ideell organisation för standarder inom hållbarhetsredovisning.



**SWEDEN
GREEN BUILDING
COUNCIL**

Vårt operativa arbete utgår från SGBCs ramverk för miljöcertifiering av fastigheter.

BYGG- OCH FASTIGHETSBRANSCHENS HÅLLBARHETSARBETE

Bygg- och fastighetsbranschen har ett viktigt ansvar i att driva hållbarhetsfrågor i samhället med fokus på både människan och miljön. Det berör utveckling och förvaltning av fastigheter samt vårt ansvar att främja jämställdhet, mångfald, säkerhet och trygghet i arbetslivet.

Klimatavtryck

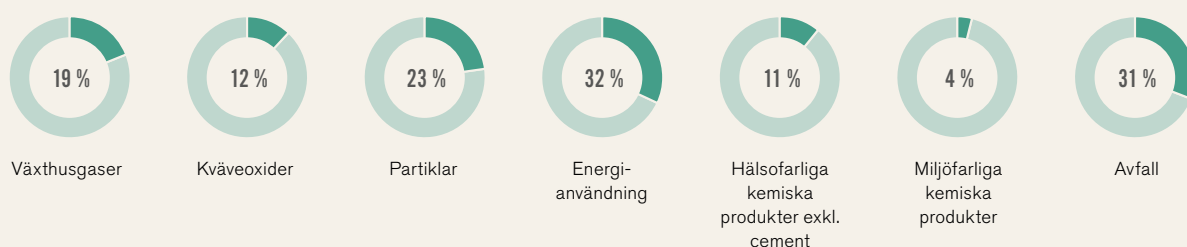
Bygg- och fastighetsbranschens miljöpåverkan har ökat sedan föregående mätår och står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan. Sammantaget står branschen för cirka 10 till 30 procent av miljöpåverkan i Sverige inom de områden som följs upp med Boverkets miljöindikatorer¹. Dessutom bidrar branschen till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter. Aktörer inom bygg- och

fastighetsbranschen har stora möjligheter att påverka klimatutsläpp från byggnader ur ett livscykelperspektiv till exempel genom åtgärder inom materialproduktion, transport, energi, uppvärmning, avfall och byggbehov.

Nyfosas hållbarhetsarbete

Som ett bolag inom Bygg- och fastighetsbranschen har Nyfosa ambitionen att vara med och vända den negativa klimattrenden och att säkerställa ett socialt hållbart arbetsliv. För att svara upp mot dessa utmaningar har Nyfosa under 2019 fokuserat på att bygga en organisation och rapporteringsrutiner för att strukturerat och kontinuerligt kunna arbeta med våra prioriterade hållbarhetsfrågor på ett effektivt sätt. Det är ett arbete som fortsätter 2020.

BYGG- OCH FASTIGHETSSEKTORNS DEL AV SAMHÄLLETS MILJÖPÅVERKAN



UTVECKLING AV UTVALDA INDIKATORER FÖR BYGG- OCH FASTIGHETSSEKTORN SEDAN ÅRET FÖRE, 3-ÅRS SNITT OCH TIDSSERIENS BÖRJAN 2008¹

Indikator	Sedan 2016, %	3-års snitt, %	sedan 2008, %
Växthusgaser (tusen ton CO ₂ -ekvivalenter)	2	4	-7
NOx (tusen ton)	2	2	-4
Partiklar (tusen ton)	2	4	-9
Total energianvändning (TWh)	-1	2	9
Miljöfarliga kemikalier (tusen ton)	-4	9	98
Hälssofarliga kemikalier, exkl. cement (tusen ton)	9	20	-3

¹ Boverkets miljöindikatorer baseras på underlag från Statistiska centralbyrån (SCB) och samtliga data gäller för 2017 (senast tillgängliga data från SCB) förutom för avfall där nya data kommer vartannat år (senaste data är 2016). Avfallsindikatorn baseras på underlag från Naturvårdsverket och avviker från metoden för övriga indikatorer på grund av brist på branschdetaljerad statistik. När både inhemsk produktion och import läggs ihop visar den senaste beräkningen av bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan sammanfattningsvis en trend med ökade utsläpp och användning jämfört med året innan. Den ökande trenden gäller för flertalet av de utvalda indikatorerna: växthusgaser, kväveoxider, partiklar och bränsleanvändning (se tabell ovan). Sedan 2008 visar utvecklingen av indikatorerna på en liten minskning av utsläpp av växthusgaser, kväveoxider och partiklar medan energianvändning och användningen av miljöfarliga kemikalier har ökat.

Källa: Boverket/SCB

VÄSENTLIGHET OCH DIALOG

Väsentlighetsanalys

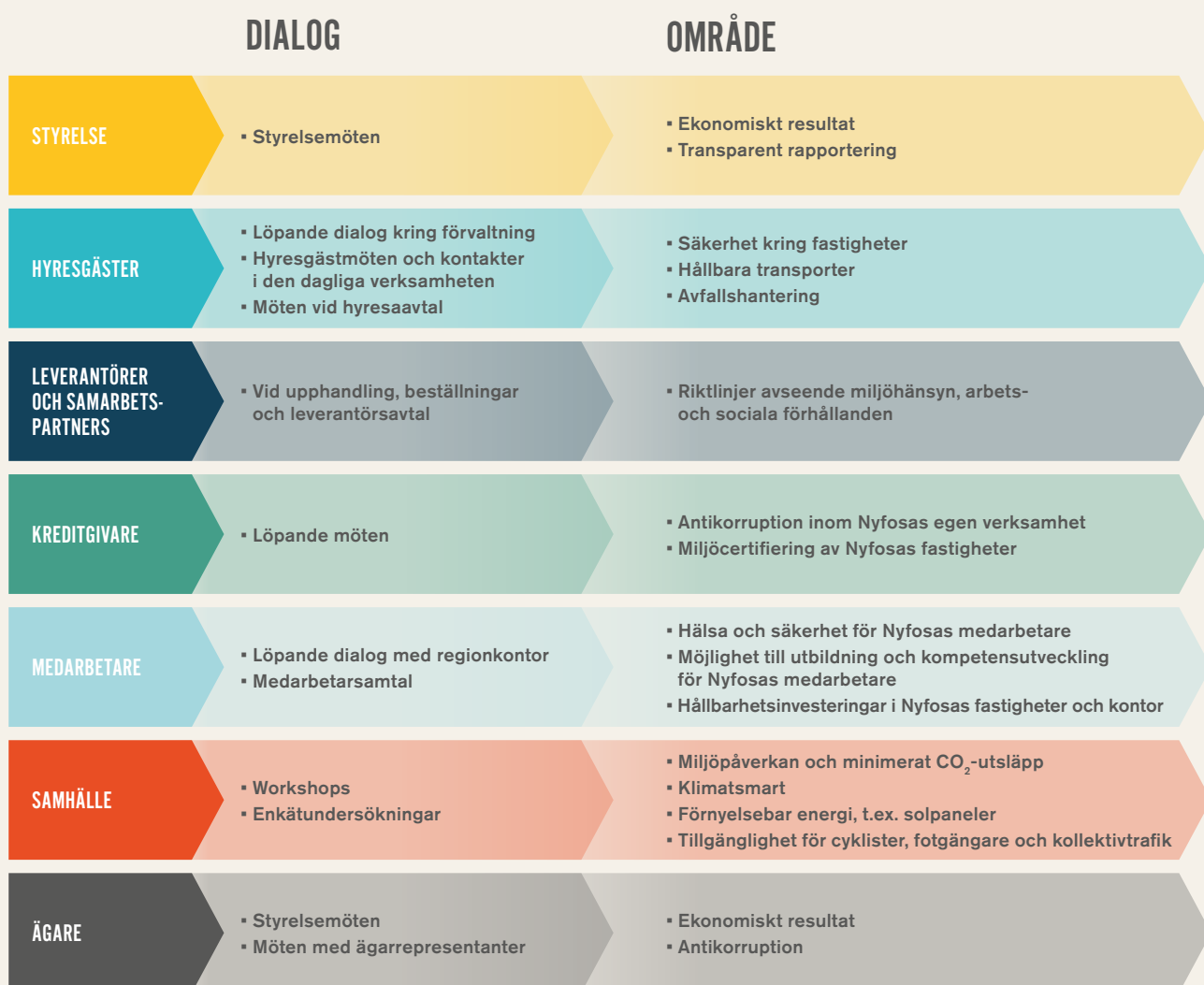
För att säkerställa att Nyfosa arbetar med de hållbarhetsområden som är viktigast för verksamheten och våra intressegrupper har väsentlighetsanalyser påbörjats under 2019. Utgångspunkten har varit FN:s 17 globala hållbarhetsmål och den intressedialog som gällde då bolaget var ett dotterbolag inom koncernen Hemfosa Fastigheter. Nyfosas koncernledning och Projektutvecklingschef har fastställt att intressenterna tills vidare i huvudsak är desamma som tidigare. Bedömningen är att intressenternas förväntningar på Nyfosa inte har förändrats nämnvärt sedan bolaget blev självständigt i november 2018.

Intressentdialog

För att säkerställa att hållbarhetsfrågorna integreras i det ordinarie arbetet på ett bra sätt har en intern hållbarhetsgrupp byggts upp under 2019. En viktig uppgift har varit att

utveckla dialogmetoder för väsentlighetsanalysen. Fokus i arbetet med intressentdialogen har varit att inventera hur bolaget operativt arbetar med hållbarhetsfrågorna, hur förutsättningarna ser ut kopplat till befintlig organisationsstruktur samt analys av befintlig övergripande målbild. Intervjuer har skett med samtliga regionkontor och samtal har förts med bolagets ledning och styrelse. Regionkontoren har i sin tur en kontinuerlig dialog med hyresgäster och leverantörer i de olika regionerna. Bolagets ledning har löpande möten med kreditgivare. I Luleå har även en workshopserie och en medborgardialog genomförts i samband med ett fastighetsförvärf i Storheden. Boende, besökare och representanter från Luleå kommun och Luleå tekniska universitet fick då svara på vilka hållbarhetsfrågor de förväntar sig att Nyfosa ska arbeta med, vilket gav drygt 160 unika svar.

Under 2020 kommer Nyfosa arbeta vidare och utveckla metodiken för både väsentlighetsanalys och intressentdialog.





SOCIAL HÅLLBARHET

Nyfosa är medlem i Fastighetsägare Sofielund (BID Sofielund) som har som mål att Sofielundsområdet i Malmö ska präglas av en seriös fastighetsförvaltning. BID-modellen bygger på att åtgärda det som forskarna brukar kalla "broken windows-syndromet". Genom att snabbt laga allt som går sönder och åtgärda till exempel nedskräpning vill man bryta den negativa spiralen som annars ger mer vandalisering, fler brott och mer utslagning. Med BID kan man i stället skapa ett område som är tryggt, säkert och attraktivt. Då kan också de boende och verksamma där känna större stolthet och ta

mer ansvar, och den sociala sammanhållningen ökar. För en månad sedan utsåg Brottsförebyggande rådet, Brå, BID Sofielund till vinnare i den svenska deltävlingen till European Crime Prevention. I december stod det sedan klart att BID Sofielund även vann den europeiska tävlingen och fick ta emot förstapriset i Helsingfors. Framgången har legat i ett starkt och handlingskraftigt lokalt nätverk där alla bidragit på olika sätt och insatserna har lett till en ökad stabilitet i området och tecken på minskad nyrekrytering till kriminalitet och narkotikabruk.



Malmö



MOT EN 100% HÅLLBAR AFFÄR

Nyfosas hållbarhetsansvar omfattar såväl samhället i stort som våra medarbetare och samarbetspartners. Hållbarhetsarbetet utgår från den gröna plattformen och tar sikte mot visionen om en 100 procent hållbar affär.

Nyfosas vision är att vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde. Att agera långsiktigt och hållbart tror vi är centralt för att nå dit och har därför satt som vision för vårt hållbarhetsarbete att göra 100 procent hållbara affärer. För oss innebär det att driva verksamheten på ett sätt som inte äventyrar dagens eller framtida generationer. Det vill vi göra genom att i alla våra affärer värna vår natur, minska våra klimatutsläpp och ta ett socialt ansvar både lokalt och globalt. Vi arbetar just nu med att kartlägga vår verksamhet för att bättre veta vad vi kan påverka, hur mycket vi kan påverka och hur vi snabbast och mest effektivt ställer om mot en 100 procent hållbar affär.

Grön plattform

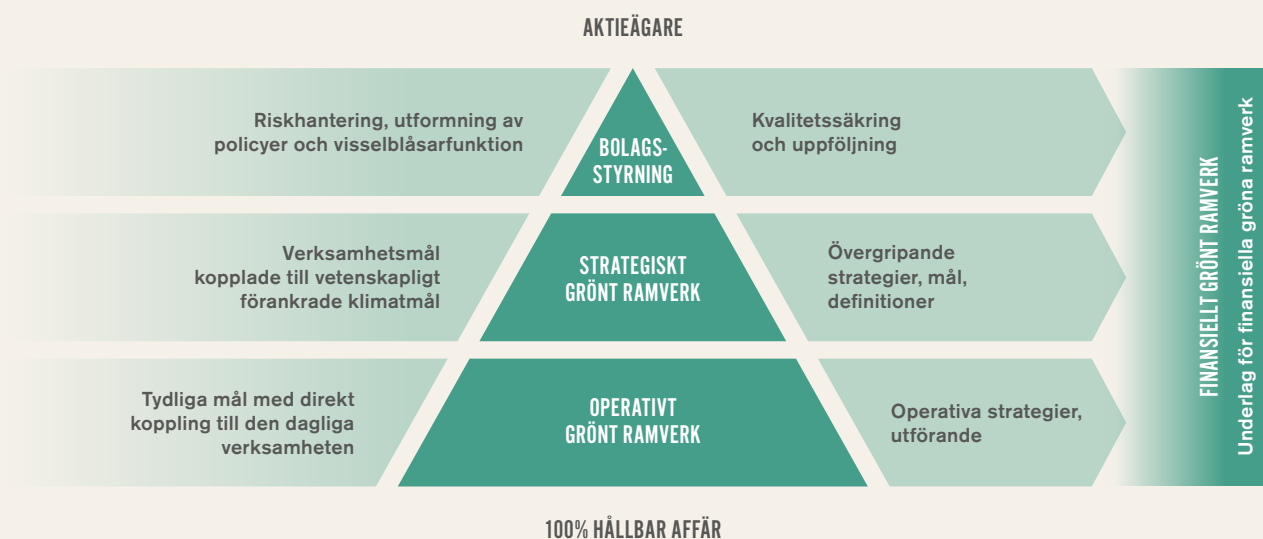
Allt hållbarhetsarbete inom Nyfosa utgår från bolagets gröna plattform som är uppbyggd av tre huvudsakliga nivåer som syftar till att göra det enkelt att arbeta med hållbarhetsfrågor. Ett operativt grönt ramverk, ett strategiskt ramverk och vår bolagsstyrning.

Nyfosas ansvar

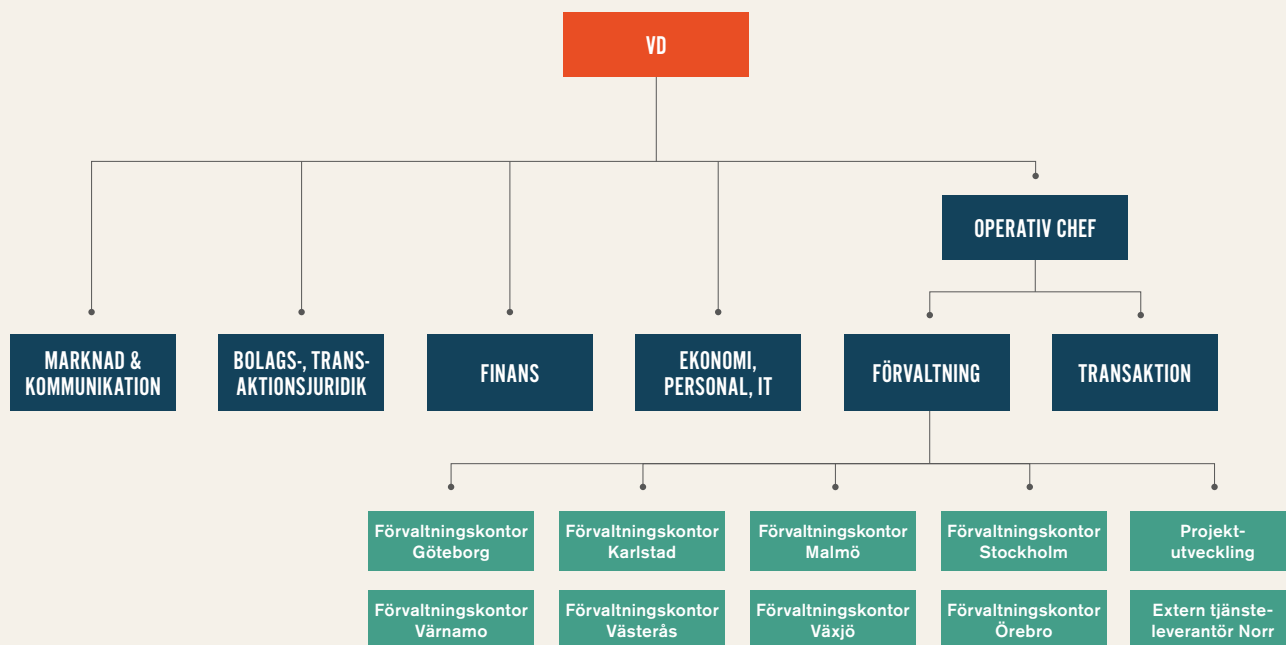
Nyfosa ansvarar för att vara en långsiktig partner som erbjuder våra hyresgäster lokaler med god service och arbetsmiljö samt verka för en så liten miljöpåverkan som möjligt i alla led. Vi vill utveckla våra fastigheter så att de blir ännu bättre, både för våra hyresgäster och för miljön. Vi vill också att våra hyresgäster ska växa tillsammans med oss genom ett gemensamt arbete som fokuserar på kvalitet, miljö och lönsamhet. Nyfosa ansvarar för att våra leverantörer svarar upp mot företagets hållbarhetsambitioner. Genom samverkan och i samband med avtalstecknande ska en god arbetsmiljö och goda arbetsvillkor samt minskad klimatpåverkan vid ombyggnation säkerställas i alla led. Nyfosas ansvar som arbetsgivare och beställare innebär att företaget står för ett ansvarsfullt och etiskt företagande med goda anställningsvillkor och ger rätt förutsättningar för en bra arbetsmiljö.

► Mer information om Nyfosas gröna plattform, hållbarhetspolicy och miljöpolicy finns på hemsidan, www.nyfosa.se.

GRÖN PLATTFORM



ORGANISATION OCH ANSVAR



En platt organisation

Nyfosa har en decentraliserad och relativt liten organisation. Den platta organisationen skapar bra förutsättningar för flexibilitet som kan anpassas efter bolagets utveckling på marknaden. Det innebär en arbetsprocess med hög effektivitet och korta beslutsvägar, där alla medarbetare känner till och förstår bolagets mål och strategi. Bolagets operativa struktur består av koncernledning, koncerngemensamma funktioner, transaktion, förvaltning och projektutveckling. I denna organisation återfinns de mest centrala funktionerna internt, medan övriga funktioner upprätthålls av externa leverantörer.

Fördelat hållbarhetsansvar

För att komma nära sina hyresgäster och leverantörer är Nyfosas fastigheter uppdelade på nio geografiskt ordnade förvaltningskontor: Malmö, Växjö, Värnamo, Göteborg,

Örebro, Stockholm, Västerås, Karlstad och Sundsvall. Med en lokal förankring är det också lättare för Nyfosa att vara flexibla, snabba och effektiva samt att ge god service till våra hyresgäster i hela landet och utveckla lokala argument för företagets hållbarhetsarbete.

Inom Nyfosa ligger ansvaret för hållbarhetsarbetet på respektive chef och regionsansvarig. Information, arbetssätt och policyer förmedlas genom dem till samtliga medarbetare. Nyfosa har även en hållbarhetsgrupp som arbetar övergripande med såväl strategiska som operativa hållbarhetsfrågor inom bolaget. Gruppen består av projektutvecklingschef, ekonomichef, förvaltningschef samt regionsansvarig och teknisk förvaltare i Värnamo. Det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet har Nyfosas projektutvecklingschef och yttersta ansvar har VD.

STYRNING OCH POLICYER

Hållbar bolagsstyrning

Nyfosas bolagsstyrning utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, den så kallade Koden. Genom god bolagsstyrning och öppenhet skapar vi en stabil relation till våra aktieägare och övriga intressenter. Detta bidrar även till att förtroendet för vårt bolag stärks. Utöver Koden utgår bolagsstyrningen från svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter samt övriga regler och riktlinjer som bolaget omfattas av.

Genom att säkerställa efterlevnad av lagar och regler och en öppen kommunikation kring bolagsstyrningen vill vi skapa förtroende hos våra intressenter, vilket är av största vikt för oss på Nyfosa.

Policyer

Nyfosa ska vara en ansvarstagande aktör och en modern fastighetsägare. Därför utvärderar företaget kontinuerligt hur verksamheten kan bidra till ett hållbart samhälle. Till grund för arbetet har styrelsen antagit åtta policyer som synliggör och

konkretiserar vilka åtgärder Nyfosa ska vidta i verksamheten samt vilka mål organisationen strävar mot. Några av policyerna är offentliga och kan läsas av alla på bolagets hemsida. Andra nås endast av bolagets medarbetare, styrelse och revisorer via bolagets intranät.

Anonym visseblåsarfunktion

Våra medarbetare har en viktig roll att slå larm om de misstänker något i vår verksamhet som strider mot våra etiska riktlinjer.

Exempel på missförhållanden kan vara:

- Ekonomiska oegentligheter och korruption.
- Allvarliga trakasserier och diskriminering.
- Säkerhetsrisker på arbetsplatsen.
- Miljöbrott.

CENTRUMUTVECKLING

HÅLLBARHETSINITIATIV 2019

I många mindre städer har centrum svårt att överleva konkurrensen från externhandeln. En trend som ofta för med sig ökat bilanvändande men också sämre service lokalt. I Värnamo arbetar Nyfosa därför med att utveckla stadskärnan för att stärka tillväxten och det lokala utbudet av handel och service i stadens centrum. Nyfosa har, tillsammans med OkiDoki arkitekter, arbetat fram ett förtätningsförslag med bostäder och lokaler för de centrala delarna av Värnamo, kallat Järnvägskvarteren. De nya kvarteren kommer

att bli ett tillägg i staden på människans och miljöns villkor. Genom förslaget stärks centrum med tydligare gaturum, ett större underlag av boende samt fler lokaler för handel och service. Samtidigt skapas ett järnvägsnära boende med närhet till hållbart resande. Centralt lågutnyttjad mark såsom parkeringsplatser omvandlas på så vis till bostäder, mötesplatser och gröna gårdarum.

Värnamo

I första hand uppmanas medarbetarna att tala med sin närmaste chef. Om de vill vara anonyma erbjuder vi en säker kanal för rapportering och dialog genom vår visselblåsarfunktion.

Miljöansvar

Nyfosa eftersträvar att kontinuerligt utveckla vårt miljöarbete. Därför har vi en Miljöpolicy som antas årligen av styrelsen. Det är koncernledningen som ansvarar för att policyn efterlevs, vilket upprätthålls genom daglig kontakt med förvaltningsorganisationen samt genom en central kontrollfunktion som övervakar att samtliga större investeringar uppfyller policyn.

Socialt ansvar

Nyfosas företagskultur ska präglas av affärsmässighet, medmänsklighet och delaktighet. Genom att rekrytera och utveckla motiverade och erfarna medarbetare med gedigen kompetens skapar Nyfosa en effektiv, välanpassad och marknadsnära organisation. Nyfosa genomför även en arbetsmiljöutbildning för samtliga personer i organisationen som har ett personalansvar. Utbildningens fokus ligger på arbetsgivaransvaret för arbetsmiljön.

► Du kan läsa mer om Nyfosas styrning och policyer på hemsidan, www.nyfosa.se



EN HÅLLBAR STRATEGI

Nyfosa arbetar med en långsiktig strategi som gynnar våra aktieägare och en hållbar utveckling. Vi adderar värden genom snabba och komplexa transaktioner, sund förvaltning och ständig förädling av fastigheter. När vi investerar en fastighet är det för att göra den och vår livsmiljö bättre. På så sätt skapar vi värde för våra aktieägare.



Affärsmöjlighet – aktiv på transaktionsmarknaden

Nyfosas affärsmodell bygger på transaktionsverksamheten, som utgör hjärtat i bolaget. Vi behöver vara snabba och lyhörda på en föränderlig fastighetsmarknad för att göra de mest lönsamma affärerna. Vi behöver också väga in hållbarhetsaspekter i våra transaktioner för att få långsiktig bärighet i våra affärer och bidra till en hållbar framtid. Vår arbetsmetod inom transaktion bygger på en aktiv och nära kontakt med transaktionsmarknaden. Vi identifierar löpande affärsmöjligheter och fattar snabba beslut baserat på kunskap, erfarenhet och analys. Organisationens korta och snabba beslutsvägar och inarbetade processer innebär att en stor mängd affärsmöjligheter kan bedömas och utvärderas parallellt och att transaktioner kan genomföras och avslutas effektivt.

Under transaktionsprocessen görs främst analys av kassaflöde, utvecklingspotential och risker. Fokus är att förvärva fastigheter eller portföljer som genererar en stabil och hög avkastning där ytterligare värde tillförs genom aktiv

förvaltning, utveckling och följdaaffärer. Målet är att våra förvärv ska vara både lönsamma och hållbara över tid.

Optimering – agera långsiktigt och nära hyresgästerna

Genom att arbeta aktivt med miljöaspekter i vår förvaltning bidrar Nyfosa till en bättre miljö för våra hyresgäster och vår omvärld samtidigt som det ökar värdet på våra fastigheter. Vi skapar en sund balans mellan att minimera de skadliga miljöeffekterna av verksamheten samtidigt som vi lever upp till våra höga ambitioner gällande kvalitet och konkurrenskraft. Vi uppnår en hållbar förvaltning genom god kunskap om våra fastigheter och hyresgäster, stort engagemang hos vår operativa personal, kunskapsutbyte mellan våra regionkontor, tillgång till spetskompetens när vi behöver den samt en ambition om att ständigt lära oss mer.

För att stärka vårt hållbarhetsarbete inom förvaltningen arbetar vi med att öka andelen gröna hyresavtal, så att vi tillsammans med våra hyresgäster kan arbeta med till exempel energianvändning, materialval och avfallshantering för att bidra till en minskad miljöpåverkan. Därtill arbetar vi med att miljöcertifiera våra fastigheter. Läs mer på sidan 50.

Utveckling – hållbart addera värde till portföljen

Med utgångspunkt i transaktionsprocessen och vår förvaltningsorganisation arbetar Nyfosa ständigt med att utveckla fastigheter. Vårt fokus ligger på att tidigt identifiera utvecklingspotentialen inom befintligt eller kommande bestånd och se det andra inte ser. Tillsammans med arkitekter, planerare, ingenjörer och andra specialistkompetenser inom samhällsbyggnadsutveckling adderar vi värden och utvecklar hållbara stads- och livsmiljöer. Exempel på detta kan vara att stärka ett ekologiskt spridningssamband, minska energianvändningen, lyfta fram kulturmiljövärden, integrera sociala åtgärder eller skapa en bättre och säkrare arbetsmiljö. Idéerna kan realiseras av Nyfosa eller av framtida köpare, men målsättningen är att alltid skapa långsiktiga värden utifrån varje unik förutsättning.

Se även vår Gröna plattform på sid 42.

JÄMSTÄLLDHET

I oktober 2019 publicerades Allbrihttrapporten som granskar jämställdhet inom Sveriges börsnoterade bolag. Fastighetsbranschen hamnade i toppen och tog hem titeln som första jämställda bransch. På topplistan bland fastighetsbolagen fanns Nyfosa, vilket är ett kvitto på det arbete som har skett inom bolaget gällande jämställdhet och likabehandling. Nyfosa har som målsättning att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig del i vår verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska

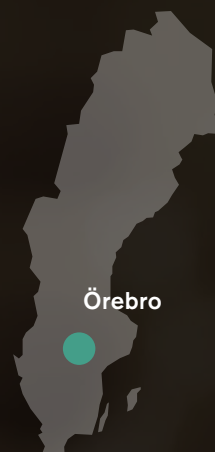
vara lika inom hela företaget och inte vara beroende av kön eller ursprung. För att all kompetens inom organisationen ska tas tillvara på bästa sätt och för att medarbetarna ska kunna utvecklas krävs att varje individ bedöms strikt utifrån sina meriter. Även för att knyta de bästa medarbetarna till bolaget måste just kompetensen vara det avgörande. Nyfosa är mån om att samtliga medarbetare ska känna att de verkar inom en säker, jämställd, utvecklande och produktiv arbetsmiljö där alla behandlas lika.

Stockholm

BIOLOGISK MÅNGFALD

I Örebro arbetar Nyfosa med att få in biodlingar på taken. Bina är framför allt viktiga för att stödja den biologiska mångfalden i staden genom pollinering av växter, vilket är avgörande för spridning av växtarter. I förlängningen är det kopplat till vår matproduktion eftersom vi människor är beroende av att ha en stark bi- och humlepopulation för vår matförsörjning. Med ett ökat byggande och mer hårdgjord yta i våra städer är det viktigt att kompensera för förlorad grönyta och skapa nya möjligheter för djur och växter att ta plats. I Sverige finns idag 270 arter vilda bin och

humlor, av dessa är en tredjedel rödlistade, vilket pekar på ett stort behov av att öka populationen. Taken på våra fastigheter har en stor potential att bidra positivt till det. Bikupor på tak är ett omtyckt inslag som förutom att bidra positivt till den biologiska mångfalden även genererar honung. Nyfosa köper honung av biodlaren för att sedan ge bort till sina hyresgäster. En uppskattad gest som inte bara ger goda relationer, utan även stärker medvetandet hos både hyresgäst och fastighetsägare.



MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Nyfosa har under 2019 arbetat fram nya mål för hållbarhetsarbetet och pekat ut riktningen för ett större globalt ansvar. Genom att knyta verksamheten närmare Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen vill vi nå längre. Vi har identifierat vilka mål vi påverkar inom vår verksamhet och hur vi påverkar dem.

Agenda 2030 är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder någonsin har antagit. Med de 17 globala hållbarhetsmålen är syftet att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen.

Nyfosa har som bolag ställt sig bakom Agenda 2030 och UN Global Compacts tio principer. Vi vill genom det säker-

ställa att bolagets arbete bidrar till en hållbar utveckling både lokalt och globalt. Utifrån väsentlighetsanalysen och viljan att konkretisera hållbarhetsarbetet har Nyfosa identifierat tolv globala hållbarhetsmål som verksamheten har en direkt eller indirekt möjlighet att påverka, och som ska leda vårt hållbarhetsarbete framåt. Nedan motiveras de identifierade målen mer ingående. Vilka mål som är aktuella ska aktualiseras och vid behov revideras varje år.



► De globala hållbarhetsmålen och delmålen går att läsa mer om på www.globalamalen.se

MÅL SOM GÖR DET LÄTT ATT GÖRA RÄTT

Nyfosa arbetar med tydliga mål och verktyg som driver hållbarhetsarbetet framåt och som ger god mätbarhet och möjlighet att följas upp och utvärderas årligen.

Nyfosa ambition med hållbarhetsarbetet är att det ska vara lätt att göra rätt. De strategiska målen ska ha en koppling till de utvalda globala hållbarhetsmål (Sustainable Development Goals), se sid 49, och till evidensbaserad klimatforskning. De operativa målen ska vara tydliga och ha en direkt koppling till den dagliga verksamheten.

För att tydligt visa vägen framåt har Nyfosa identifierat ett antal aspekter och konkreta mål enligt nedan. På efterföljande sida beskrivs också vad som kan göras på operativ nivå inom respektive fastighet.



Miljöcertifiering

- 50 procent av fastigheterna (LFL) ska vara miljöcertifierade år 2025¹.
- 100 procent av fastigheterna (LFL) ska vara miljöcertifierade år 2030¹.

¹⁾ Med miljöcertifieringar avses samtliga certifieringar som godkänns av SGBC (Sweden Green building Council).

Nyfosa fastighetsportfölj innehåller idag fyra fastigheter som erhållit en miljöcertifiering i samband med att det genomförts renovering eller ombyggnation. Inom miljöcertifieringar har vi ställt upp ett mål för våra Like-for-Like-fastigheter (LFL), det vill säga de fastigheter som inte förvärvats eller avyttrats under det aktuella året.



Grön bilaga hyresavtal

- 100 procent av nytecknade hyresavtal, exklusive p-platser och garage, ska innehålla grön bilaga år 2020.

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



Förbrukningsoptimering

- 100 procent av fastigheterna (LFL) ska ha utvärderats avseende unik energiförbrukning år 2020.

Nyfosa använder sig till 100 procent av förnyelsebar el (vattenkraft) genom avtal med Vattenfall. Detta gör att elförbrukningen i våra byggnader håller ett lågt koldioxidutsläpp per kvadratmeter. Det är uppvärmningen av våra lokaler som kräver den största energiförbrukningen och som har högst koldioxidutsläpp per kvadratmeter. Vi som köpare kan inte fullt ut påverka vilken mix av energikällor som leverantören av energi till uppvärmning nyttjar. Vi kan däremot välja att investera i alternativa energikällor, såsom solenergi och bergvärme.



Utbildning

- 100 procent av organisationen ska vara utbildade i arbetsmiljö, fastighetsägaransvar och entreprenadansvar år 2020.

För Nyfosa är det prioriterat att kunna attrahera medarbetare som kan bidra med rätt kunskap och erfarenhet. Nyfosa arbetar därför aktivt med att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda. Våra medarbetare erbjuds kontinuerligt utbildning inom arbetsmiljö, fastighetsägaransvar och entreprenadansvar.





Leverantörsansvar

- Från 2021 ska 100 procent av Nyfosas leverantörer ha anslutit sig till branschens uppförandekod.

I enlighet med branschens uppförandekod för leverantörer ska Nyfosa aktivt ställa miljö- och hållbarhetskrav på leverantörer i samband med upphandlingar. Nyfosa har som mål att implementera Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod för leverantörer, vilket innebär att leverantörer ska respektera uppförandekoden och göra sitt yttersta för att uppnå kraven både inom den egna organisationen och att de säkerställer att koden efterlevs hos deras leverantörer och underleverantörer. Fastighetsägarnas uppförandekod bygger på att varor och tjänster som levereras ska vara förenliga med FN:s Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption.



Evidensbaserade klimatmål

- Från 2021 ska Nyfosa ha antagit konkreta och vetenskapligt förankrade mål om minskade utsläpp i bolagets affärsplan.

Avsikten är att evidensbaserade klimatmål ska hjälpa Nyfosa att få en tydlig och definierad väg till en framtidssäker tillväxt. Det sker genom att specificera hur mycket och hur snabbt vi behöver minska våra klimatavtryck enligt aktuell vetenskap. På så sätt kan Nyfosa på sikt anta än mer ambitiösa och vetenskapligt förankrade mål om minskade utsläpp.



Materialförbrukning och materialval

- Under 2020 ska rutiner och system för uppföljning av använt material och materialval vid hyresgäst Anpassningar; och vid om- och nybyggnation utvecklas och implementeras.

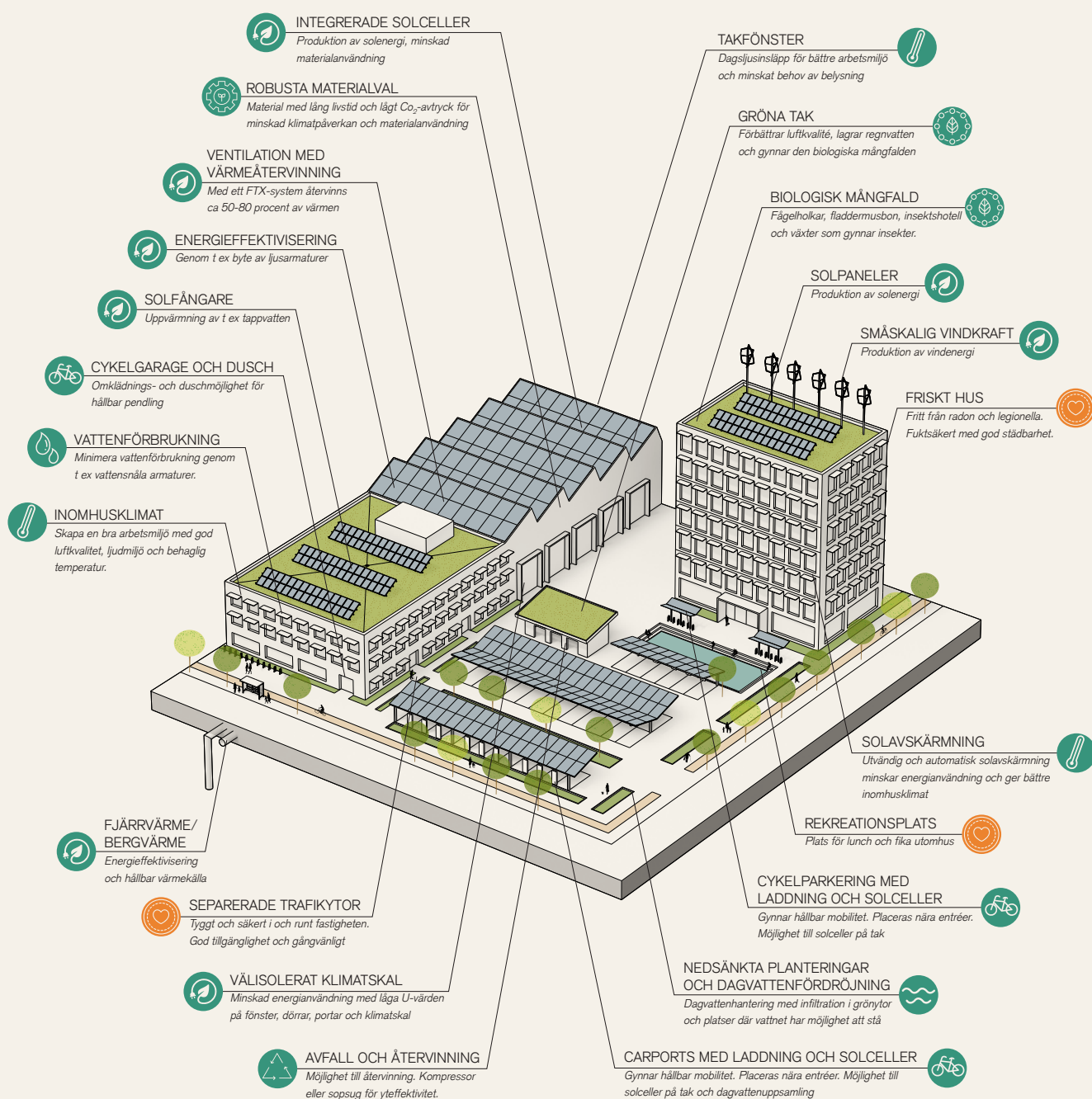
Vid hyresgäst Anpassningar och om- och nybyggnation används stora mängder material som ger upphov till stor miljöpåverkan. Materialförbrukning är den enskilt största posten för koldioxidutsläpp i bygg- och fastighetsbranschen. Nyfosa strävar efter att i största möjliga utsträckning återanvända och återvinna material och produkter samt att använda så mycket förnybara råvaror som möjligt. Vi beaktar även hållbarhetsaspekter vad gäller materialval för att säkerställa att de material som används i våra fastigheter inte innehåller farliga ämnen som sprids till ekosystem eller skapar ohälsosamma inomhusmiljöer. I dagsläget har Nyfosa inget system för uppföljning av materialförbrukning och materialval, därför är det en prioriterad fråga att arbeta med under 2020.



OPERATIVT ARBETE

Nedan visas en illustration av en fiktiv fastighet och de åtgärder som är möjliga att arbeta med på en operativ nivå inom Nyfosa. Innehållet i bilden utgörs av ett antal konkreta åtgärder som kan göra våra byggnader och dess omgivning

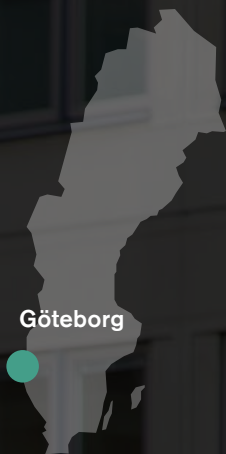
mer hållbar. De utgår från miljöcertifieringarna BREEAM in-Use och Miljöbyggnad i Drift och fungerar som vägledning och inspiration för att integrera fler hållbara lösningar i våra fastigheter.



HÅLLBART RESANDE

Under 2019 har regionkontoret i Göteborg haft flera parallella engagemang för att öka möjligheten för hållbart resande till och från Södra Porten i Mölndal. Efter förslag från våra hyresgäster har Nyfosa ordnat med möjligheten att ansluta sig till en lokal bilpool genom Sunfleet. Från och med december har det funnits möjlighet att nyttja gemensamma fordon som finns parkerade mitt i området i nära anknäpning till busshållplatsen. För att ytterligare förstärka denna knutpunkt för resande har vi pågående diskussioner med en aktör i Göteborg som erbjuder pooler

med låncyklar under konceptet Styr & Ställ. Vår förhoppning är att vi under 2020 även kommer ha en station med låncyklar centralt i Södra Porten-området. För att inspireras och påverka har Nyfosa också varit en aktiv deltagare i nätverket "Hållbart resande i Mölndal". Ett nätverk som lyfter och behandlar aktuella resefrågor inom Mölndals kommun. Sedan tidigare erbjuds hyresgästerna också möjligheten att hyra P-plats med laddare för de som önskar att arbetspendla med el- eller elhybridbil.



Göteborg



GRI-INDEX

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
102	Organisationsprofil		
102-1	Organisationens namn	84, 95	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	25-31, 84	
102-3	Lokalisering organisationens huvudkontor	84	
102-4	Verksamhetsländer	3, 84	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	95, 106, 110-114	
102-6	Marknader	3, 19, 84	
102-7	Organisationens storlek	84, 87-88	
102-8	Beskrivning av personalstyrka	62, 84	
102-9	Beskrivning av leverantörskedja	44-45, 51, 67	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden		Ökad leveranskedja med anledning av bolagets tillväxttakt
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur miljöarbetet har utformats
102-12	Externa initiativ	37, 39, 49	
102-13	Medlemskap i organisationer		Bland annat Sweden Green building council, UN Global Compact
102	Strategi		
102-14	Uttalande från VD	4-5, 35	
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen	44-45, 65-67	
102-17	Beskrivning av interna och externa system för: i) agerande enligt etik och moral samt affärsmässig integritet, ii) rapportering vid misstanke om oetiskt eller omoraliskt agerande samt bristfällig affärsmässig integritet.	44-45, 75	
102	Styrning		
102-18	Styrningsstruktur	43, 74-79	
102	Intressentengagemang		
102-40	Intressentgrupper	39	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		Nyfosa har inte kollektivavtal, men har marknadsmässiga förmåner och en pensionsplan motsvarande ITP
102-42	Identifiering av urval av intressentgrupper	39	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	39	
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	39	
102	Redovisningsprofil		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	95, 106, 110-114	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	37, 39	
102-47	Identifierade väsentliga områden	39	
102-48	Reviderad information från tidigare redovisningar		Utökad redovisning på grund av tillsatt hållbarhetsansvarig
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningar		GRI tillämpas
102-50	Redovisningsperiod		2019
102-51	Datum för senaste redovisning		Redovisning för 2018 publicerades i mars 2019
102-52	Redovisningscykel		Årligen i anslutning till årsredovisning
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll		Kent Wiklund, Projektutvecklingschef
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standards	37	
102-55	GRI-index	54-55	
102-56	Extern bestyrkande		Rapporten är inte föremål för externt bestyrkande
103	Ledningsstrategi		
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	3-39, 42	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrning	42-26	
103-3	Uppföljning	49-51, 56-63	

GRI-referens	Beskrivning	Sida	SDG delmål	Kommentar
Ekonomiskt ansvar				
201	Ekonomiskt resultat			
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	56	17.1	
205	Antikorruption			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	56	16.5	
Miljöansvar				
301	Material			
301-1	Använt material i vikt	57	12.2	Utfall saknas för 2019. Ett utvecklingsarbete har inletts under 2020 för att säkerställa utfall för indikatorn i kommande redovisningar. 301-1 har kompletterats med en egen indikator.
Egen indikator	Materialval	57	3.9	
302	Energi			
302-1	Like-for-like total energiförbrukning	57-58	7.2, 7.3,	
CRE1	Energiprestanda i byggnader	57-58	7.4	
303	Vatten			
303-1	Like-for-like total total vattenanvändning per källa	58	6.3, 6.4	
CRE2	Vattenintensitet, byggnader	58		
305	Utsläpp			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	59	9.4, 12.2,	Utfall för 305-1 och 305-3 saknas för 2019. Ett utvecklingsarbete har inletts under 2020 för att säkerställa utfall för indikatorn i kommande redovisningar.
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	59	12.6, 13.1,	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	59	13.3	
CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	59		
306	Avfall			
306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	59	11.6, 12.4, 12.5	Utfall saknas för 2019. Ett utvecklingsarbete har inletts under 2020 för att säkerställa utfall för indikatorn i kommande redovisningar.
CRE8	Produktmärkning miljö			
CRE8	Like-for-like andel miljöcertifierade fastigheter	60	12.6	
308	Leverantörsbedömningar avseende miljö			
308-1	Andel nya leverantörer som ganskats avseende miljö	60	12.6	Utfall saknas för 2019. Ett utvecklingsarbete har inletts under 2020 för att säkerställa utfall för indikatorn i kommande redovisningar.
Socialt ansvar				
403	Hälsa och säkerhet			
Egen indikator	Olyckor och sjukfrånvaro	61	3.4, 3.6	403-2 har ersatts med en egen indikator.
404	Utbildning			
404-1	Utbildningstid	61	5.5, 8.5	Utfall saknas för 2019. Nyfosa är ett nystartat bolag där 60 procent av medarbetarna är nyanställda senaste året med den kompetens vi har efterfrågat. Under 2020 utvärderas frågan om behov och uppföljning.
404-3	Utbildningssamtal	61		
405	Mångfald och lika möjligheter			
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	62	5.1, 5.5, 10.3	
406	Icke-diskriminering			
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	62	5.1, 5.5, 10	
414	Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter			
414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	63	12.6	Utfall saknas för 2019. Ett utvecklingsarbete har inletts under 2020 för att säkerställa resultat för indikatorn i kommande redovisningar.
416	Kunders hälsa och säkerhet			
Egen indikator	Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	63	3.4, 3.6, 3.9, 8.8	Utfall saknas för 2019. Ett utvecklingsarbete har inletts under 2020 för att säkerställa resultat för indikatorn i kommande redovisningar. 416-1 har ersatts med en egen indikator.

EKONOMISKT ANSVAR



201-1, SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Grundförutsättningen för att möta Nyfosas övergripande mål om att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning samt för att kunna möta våra intressenters ekonomiska förväntningar är att vi tar ett ekonomiskt ansvar och har sunda finanser.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Nyfosa. I det ingår faktorer såsom konjunkturläge och räntor samt direkta värdepåverkande faktorer som ligger inom Nyfosas kontroll.

Ansvar och uppföljning

Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter och årsredovisning. Det är Nyfosas VD som har det yttersta ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen.

Styrning och mål

Målet för Nyfosa är 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), samt minst 15 procent avkastning på eget kapital över tid (före betald skatt). I mars 2020 presenterade Nyfosa ett nytt finansiellt mål om en årlig tillväxt i kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, per aktie om 10 procent.

Utfall

Detaljerad information om Nyfosas finansiella ställning finns i årsredovisningen på sidorna 82–116. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 562 MDSEK under 2019 och utgörs av hyresintäkter och värdeförändringar på fastigheterna.

SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

MDSEK	2019	2018
Skapat ekonomiskt värde		
Intäkter	1 370	1 064
Fördelat ekonomiskt värde		
Drift- och leverantörskostnader	-415	-300
Utdelning till aktieägaren	–	–
Löner och ersättningar till anställda	-57	-27
Ränta till kreditgivare	-195	-136
Skatt till samhället	-141	-109
Kvar i företaget	562	493



205-3, ANTAL BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Nyfosa strävar efter att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Vi förväntar oss att medarbetare, affärspartners och andra som koncernen har kontakter eller gör affärer med, och som hyser allvariga misstankar om bedrägeri, korruption eller liknande inom koncernens verksamhet, träder fram och berättar om dessa misstankar.

Avgränsning

Antikorruptionsarbetet avser framför allt bolaget men även leverantörer genom branschgemensam uppförandekod för leverantörer. Rapporteringen kommer enbart omfatta antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder inom Nyfosa.

Ansvar och uppföljning

Vi vill uppmuntra till att våga träda fram och berätta om allvarliga problem inom företaget utan att behöva gå till närmaste chef. Det möjliggör vi genom vår visselblåsarfunktion. Denna tjänst hanteras av en extern part, WhistleB. Anonyma anmälningar via tjänsten

hanteras i första hand av revisionsutskottets ordförande och i andra hand av bolagsjuristen. Information om den anonyma visselblåsarfun-
ktionen finns på bolagets intranät. Misstankar som anmäls kan antingen utredas internt eller överlämnas till polisen. Samtliga anmälningar loggförs på anonym basis och redovisas för styrelsen.

Du kan läsa mer om den anonyma visselblåsarfunktionen på Nyfosas hemsida www.nyfosa.se.

Styrning och mål

God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter både internt och i kontakterna med externa parter. Nyfosas hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktion är exempel på verktyg som vi använder för att främja god affärsetik och för att motverka alla former av korruption.

Utfall

Under 2019 anmäldes inga misstankar om bedrägeri eller korruption.

MILJÖANSVAR



301-1, ANVÄNT MATERIAL I VIKT

Nyfosas mål är att återvinna och återbruka så mycket material som möjligt för vinster ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Vid varje ombyggnation och hyresgäst Anpassning utreds idag möjligheten till minimerade ingrepp och återbruk av byggnadsmaterial och produkter. Vid flera av Nyfosas ombyggnadsprojekt 2019 har vi tillsammans med hyresgäster lyckats återanvända material och renovera produkter istället för att använda nyproducerat. Nyfosas målsättning är att det material som används i verksamheten vid ny- och ombyggnation ska dokumenteras och följas upp efter varje avslutat projekt. Därför ser vi det som en prioriterad fråga att arbeta med under 2020.

Då inget system för uppföljning finns saknas utfall för 2019. Under 2020 har ett utvecklingsarbete inletts för att identifiera behov och säkerställa utfall för indikatorn i kommande redovisningar. Målsättningen är bland annat att ta fram rutiner för:

- uppföljning av använt material och materialval vid hyresgäst Anpassningar, och vid om- och nybyggnation.
- att mäta, redovisa och följa upp klimatavtryck för befintliga fastigheter och
- att bevaka och följa upp leverantörskedjor samt klimatavtryck i relation till levererad nytta.

Resultatet av arbetet kommer att redovisas i hållbarhetsrapporten för 2020.



EGEN INDIKATOR, MATERIALVAL

I de byggprojekt som Nyfosa är involverad i är miljöaspekten en central del i planeringen. Vi beaktar alltid hållbarhetsaspekter vad gäller materialval för att säkerställa att de material som används i våra fastigheter inte innehåller farliga ämnen som sprids till ekosystem eller skapar ohälsosamma inomhusmiljöer. Då inget system för uppföljning finns saknas utfall för 2019. Det är också viktigt att de

material som väljs är hållbara ur ett livscykelperspektiv. Som ett led i Nyfosas arbete med hållbara materialval undersöks även förutsättningarna för miljöcertifiering av Nyfosas samtliga fastigheter i det jämförbara beståndet (Like-for-Like), se även fortsatt arbete under indikator 301-1. Målet är att under 2020 ta fram rutiner och system för att utvärdera och dokumentera våra materialval.



302-1, LIKE-FOR-LIKE TOTAL ENERGIFÖRBRUKNING CRE1, ENERGIPRESTANDA I BYGGNADER

Både vid nybyggnation och i förvaltningen utgår Nyfosa från att fastigheters energiförbrukning påverkar miljön under hela sin livscykel.

Avgränsning

Nyfosa kan endast påverka den energianvändning i våra fastigheter som går igenom våra egna huvudabonnemang. Rapporteringen omfattar endast det jämförbara beståndet och de huvudabonnemang som Nyfosa har rådighet över, vilket motsvarar 54 (64) procent av det totala beståndet och innefattar både fastighetsenergi och verksamhetsenergi, med en uppdelning av fastigheter per användning.

Ansvar och uppföljning

Regionsansvariga ansvarar för energianvändningen i projektverksamheten och förvaltningen. Energianvändningen kan följas upp regelbundet på fastighets-, region- och bolagsnivå via energiuppföljningssystemet Mestro. Mestro är ett system som beräknar, följer upp och visualiserar energi-, vatten- och miljödata i fastigheter. Nyfosa påbörjade arbetet med att säkerställa data i Mestro under 2019 och arbetet fortsätter under 2020. Som en del i arbetet ingår att kvalitetssäkra både rapportering och uppföljning i systemet.

Styrning och mål

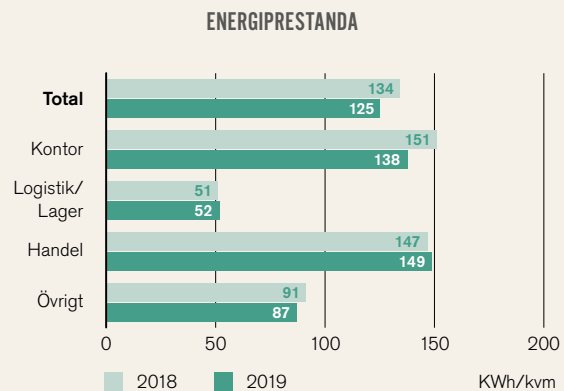
Genom att välja 100 procent förnyelsebar el till alla våra fastigheter är vi med och bidrar till att efterfrågan på el från icke miljövänliga källor minskar. Genom att erbjuda våra hyresgäster så kallade gröna hyresavtal kan vi tillsammans minska energiförbrukningen såväl i fastigheterna som i hyresgästernas verksamheter. Det innebär bland annat att vi gemensamt kartlägger energiförbrukningen i lokalen och fastigheten samt använder miljövänliga material vid ombyggnad och renhållning.

Under 2019/2020 utför Nyfosa en energi- och miljöinventering av fastighetsportföljen. Inventeringen utgår från befintligt fastighetsbestånd och syftet är att identifiera energibesparingspotentialen för samtliga fastigheter.

Under år 2019 har 40 fastigheter inventerats och inventeringarna fortsätter under 2020.

Utfall

Beräkningarna nedan kommer från driftuppföljningssystemet Mestro. Antal förbrukade KWh har ökat under 2019 vilket förklaras av ett ökat fastighetsbestånd. Flera investeringar i drift- och värmesystem har gjorts i år, vilket har gett en förbättrad energiprestanda på 7 procent, vilket motsvarar 9 kWh/kvm.



ENERGIFÖRBRUKNING

GWh	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
El	27,7	29,0	1,3	1,3	3,4	3,3	2,5	2,7	34,9	36,3
Fjärrvärme	32,2	34,0	4,6	4,8	8,0	7,6	5,1	5,4	49,9	51,8
Fjärrkyla (MWh)	1,2	1,7	0,0	0,0	0,6	0,6	0,0	0,0	1,7	2,3
Total	61,1	64,7	5,9	6,0	12,0	11,6	7,5	8,1	86,5	90,3



303-1, LIKE-FOR-LIKE TOTAL VATTENANVÄNDNING PER KÄLLA CRE2, VATTENINTENSITET, BYGGNADER

Nyfosa äger fastigheter i hela Sverige. I flera delar av landet har grundvattennivåerna varit låga de senaste åren och vattenanvändningen har därför i år identifierats som en prioriterad fråga.

Avgränsning

Vi på Nyfosa har stor möjlighet att påverka vattenförbrukningen i våra byggnader genom investeringar i de tekniska systemen och nya vattenarmaturer. Rapporteringen omfattar den totala vattenanvändningen i samtliga dokumenterade fastigheter i det jämförbara beståndet (Like-for-Like) för 2019 och 2018, som utgör 51 (60) procent av det totala beståndet, samt med ett genomsnitt per kvm. Den omfattar inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent.

Ansvar och uppföljning

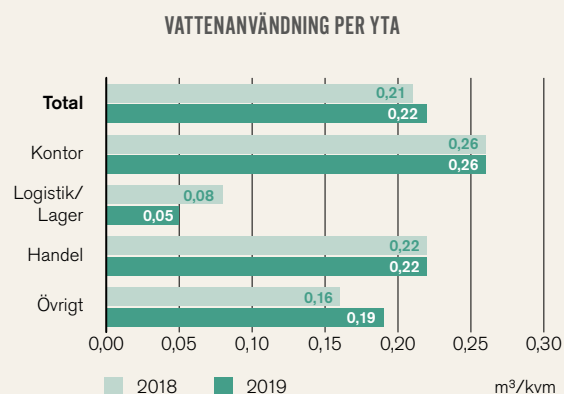
Regionsansvariga har huvudansvaret för vattenanvändningen i fastigheterna. Vattenanvändningen följs upp månadsvis och årsvis i driftuppföljningssystemet Mestro. Nyfosa påbörjade arbetet med att säkerställa data i Mestro under 2019 och arbetet fortsätter under 2020. Som en del i arbetet ingår att kvalitetssäkra både rapportering och uppföljning i systemet.

Styrning och mål

Nyfosa har som målsättning att samtliga fastigheter (Like-for-Like) ska vara miljöcertifierade år 2030. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg och kommer därför prioriteras ytterligare framöver. Vi erbjuder också våra hyresgäster så kallade gröna hyresavtal för att tillsammans minska vattenförbrukningen – såväl i fastigheterna som i hyresgästernas verksamheter. Vår målsättning är att 100 procent av nytecknade hyresavtal ska innehålla en grön bilaga år 2020.

Utfall

Beräkningar kommer från energiuppföljningssystemet Mestro. Eftersom dokumentationen inte har omfattat samtliga fastigheter har vattenförbrukningen enbart beräknats med ett medeltal för dokumenterade fastigheter i m³/kvm. Vattenintensiteten uppgick 2018 till 0,21 m³/kvm och 2019 till 0,22 m³/kvm.





305-1, DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 1)

305-2, INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 2)

305-3, ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 3)

CRE3, UTSLÄPPSINTENSITET I BYGGNADER

En stor del av Nyfosas miljöpåverkan kommer från utsläppen av växthusgaser som orsakas av uppvärmning, nedkylning och elanvändning av uthyrda fastigheter samt från varmvatten.

Avgränsning

Rapporteringen fokuserar på utsläpp som sker genom uppvärmning, nedkylning och varmvatten i fastigheterna (Scope 2) samt förnyelsebar el (Scope 3). Rapporteringen avser samtliga dokumenterade fastigheter i det totala beståndet där Nyfosa har rådighet över abonnemanget, vilket motsvarar 76 (65) procent av det totala beståndet.

Vi har under 2019 även identifierat frågor om avfall till exempel från hyresgäster, transporter och materialanvändning inom byggprojekt samt resor inom tjänsten (Scope 1 och 3) som prioriterade frågor att arbeta med. Vi kommer under 2020 att ta fram rutiner för att följa upp och redovisa de utsläppen av växthusgaser.

Ansvar och uppföljning

Det är regionsansvariga som följer upp och ansvarar för uppvärmning, kyla, el och varmvatten i våra fastigheter. Uppföljning sker månadsvis och varje år görs en sammanställning centralt i samband med hållbarhetsrapporten. All uppföljning sker via energiuppföljningssystemet Mestro. Nyfosa påbörjade arbetet med att säkerställa data i Mestro under 2019 och arbetet fortsätter under 2020. Som en del i arbetet ingår att kvalitetssäkra både rapportering och uppföljning i systemet.

Styrning och mål

Arbetet med att minska bolagets utsläpp styrs främst genom det systematiska arbetet med att minska vår energianvändning. Under

2019 har vi börjat utreda hur evidensbaserade klimatmål ska vara en del av bolagets affärsplan år 2020, för att vår verksamhet ska vara i linje med vad Parisavtalet kräver. Tills vidare utgår vi ifrån Carbon Law som visar att en halvering av utsläppen var tionde år krävs för att nå målen i Parisavtalet. Ett initiativ för att minska växthusgasutsläppen är att Nyfosa enbart köper in 100 procent miljömärkt, förnyelsebar el till fastighetsbeståndet. Som ett led i detta arbete finns det idag inga oljepannor kvar i Nyfosas fastigheter. Vi arbetar även för att minska utsläpp från hyresgästernas egna elabonnemang och från deras avfall genom att 2020 aktivt teckna gröna hyresavtal vid ny- och omförhandling av avtal. Nyfosa klimatkompenserar för flygresor och samtlig bilkörning med tjänstebiler, även privat.

Utfall

Beräkningar kommer från energiuppföljningssystemet Mestro och är baserat på schablonberäkningar. CO₂-utsläpp från elproduktion utgår från Nyfosas elhandelsavtal med Vattenfall, beräknat på livscykel för elproduktionen (8,3g/kWh). CO₂-utsläpp för fjärrvärme är baserat på energibolagens egna siffror som organisationen Energiföretagen sammanställer årligen och är inte gradkorrigerad. Då rapporten produceras i mitten av året är miljövärden för fjärrvärme släpande ett år och avser 2017 respektive 2018.

Summan av totala utsläpp har ökat med 50 procent vilket förklaras av att fastighetsbeståndet ökat. Även utsläppsintensiteten (kg/kvadratmeter) har ökat, 11 procent. Alla belopp i tabellen nedan avser ton CO₂.

Inom Scope 3 redovisas förnyelsebar el. I övrigt saknas utfall för Scope 1 och 3.

SCOPE 2

Ton	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Värme	2 256	1 640	755	135	371	355	231	218	3 614	2 347
Kyla	14	20	0	0	7	7	0	0	21	27
Total	2 270	1 660	755	135	378	362	231	218	3 635	2 374

SCOPE 3

Ton	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
El	253	241	74	11	34	28	20	22	382	302
Total	253	241	74	11	34	28	20	22	382	302

Källa: Mestro



306-2, TOTAL AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

Avfall som går till förbränning och deponi står för en stor del av Nyfosas miljöpåverkan. Om- och nybyggnadsprojekt står för en majoritet av avfallet till deponi och det nationella målet till 2020 säger att 70 procent av allt bygg- och rivningsavfall ska återanvändas eller materialåtervinnas. Under 2019 har total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod identifierats som en prioriterad fråga för Nyfosa att arbeta med. Under 2020 införs gröna avtal där avfall är en parameter med miniminivå och utökad nivå. Ett arbete kommer påbörjas 2020 med att ta fram specifika avfallsmål och undersöka hur mängden avfall för byggprojekt och hyresgäster ska dokumenteras och följas upp. Se även nedan under "Utfall".

Då inget system för uppföljning finns saknas utfall för 2019. Ett utvecklingsarbete har inletts under 2020 i samarbete med RISE för att identifiera behov och säkerställa utfall för indikatorn i kommande redovisningar. Målsättningen är bland annat att ta fram rutiner för,

- att mäta, redovisa och följa upp klimatavtryck för befintliga fastigheter och
- att bevaka och följa upp leverantörskedjor samt klimatavtryck i relation till levererad nytta.

Resultatet av arbetet kommer att redovisas i hållbarhetsrapporten för 2020.



CRE8, LIKE-FOR-LIKE ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Miljöcertifiering är ett bra verktyg för att mäta miljöprestandan i fastighetsbeståndet. Det ger ett tydligt och brett ramverk för att arbeta med ett flertal insatser för mer hållbara fastigheter. Andelen miljöcertifierade fastigheter påverkar även möjligheterna till grön finansiering samtidigt som hållbarhetskraven från hyresgästerna har ökat. Sammantaget gör detta att andelen miljöcertifierade fastigheter har identifierats som en prioriterad fråga för Nyfosa.

Avgränsning

Under 2019 har ett arbete satts igång med att inventera möjligheten att miljöcertifiera Nyfosas fastigheter, vilket miljöcertifieringssystem som är aktuellt samt vilken nivå på certifieringen som kan uppnås för respektive fastighet. Under 2020 kommer fokus ligga på att ta fram en plan för beståndet. Rapporteringen kommer omfatta samtliga fastigheter i det jämförbara beståndet (Like-for-Like).

Ansvar och uppföljning

Ansaret för att miljöcertifiera våra ny- och ombyggnadsprojekt kommer ligga hos regionsansvariga och för de befintliga byggnaderna hos tekniska förvaltare. Antalet och typ av miljöcertifieringar följs upp årligen för Like-for-Like-fastigheter i beståndet.

Styrning och mål

År 2025 ska 50 procent av de fastigheter som ägts hela året vara miljöcertifierade, samt år 2030 ska 100 procent av fastigheter som ägts hela året vara miljöcertifierade.

Utfall

Under 2019 uppgick antalet miljöcertifierade fastigheter som mest till åtta stycken inom det totala beståndet och fyra inom det jämförbara beståndet (Like-for-Like), motsvarande 4 procent. Två fastigheter i Sundsvall och Landskrona innehar certifiering Green Building, en fastighet i Jönköping innehar certifiering LEED (BD+C) Guld och en fastighet i Gävle innehar certifiering Miljöbyggnad Silver. Hela det totala beståndet ingår i den inventering som pågår för att kartlägga fastigheternas miljöpåverkan och möjligheter till miljöcertifiering.



308-1, ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE MILJÖ

Nyfosa köper in en stor mängd material och tjänster från olika leverantörer, där el (vattenkraft), fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel, städ, yttre skötsel, målning och reparation av installationer står för en stor andel. I enlighet med branschens uppförandekod för leverantörer ska Nyfosa aktivt ställa miljö- och hållbarhetskrav på leverantörer i samband med upphandlingar. Det är vårt sätt att påverka att de varor och tjänster som vi köper in bidrar till ett mer hållbart samhälle. Miljökraven utgår från fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod. Det innebär att leverantörer ska respektera uppförandekoden och göra sitt yttersta för att uppnå kraven både inom den egna organisationen

och att de säkerställer att koden efterlevs hos deras leverantörer och underleverantörer. Fastighetsägarnas uppförandekod bygger på att varor och tjänster som levereras ska vara förenliga med FN:s Global Compacts tio principer, som Nyfosa har skrivit under, inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Nyfosa saknar idag ett system för uppföljning av undertecknade uppförandekoder, varvid utfall för 2019 saknas. Under 2020 kommer vi att arbeta med frågan om uppförandekoder hos leverantörer samt system för uppföljning. Målet är att alla leverantörer ska skriva under uppförandekoden senast år 2021 och att det ska ske löpande leverantörskontroller.

SOCIALT ANSVAR



EGEN INDIKATOR, SKADOR, OLYCKOR OCH SJUKFRÅNVARO

Nyfosa vill främja en god hälsa samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare. Vi tror att god hälsa och en trygg arbetsmiljö skapar ett mervärde både för oss som arbetsgivare och våra medarbetare.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor som drabbat personer med anställning i Nyfosa samt de olycksfall som rapporteras på våra arbetsplatser. Då antalet anställda inom organisationen är få (46 st) rapporteras endast den totala sjukfrånvaron, ej indelad på kön eller arbetskategori.

Ansvar och uppföljning

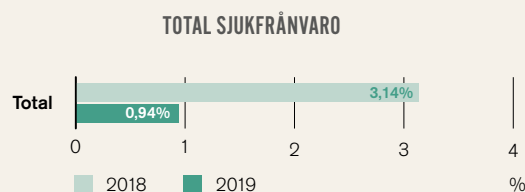
HR-ansvarig ska säkerställa att medarbetare har tillgång till hälsofrämjande åtgärder och vid sjukdom har möjlighet till rehabilitering. Respektive chef ansvarar för medarbetarnas arbetssituation. Regionsansvarig har ansvar för arbetsmiljön för de entreprenörer som är verksamma på våra arbetsplatser. För underhålls- och driftentreprenader ligger motsvarande ansvar på teknisk förvaltare. Uppföljning av sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro görs månadsvis och över rullande tolv månader. Antalet arbetsolyckor följs upp årligen.

Styrning och mål

Vi tillämpar gällande arbetsmiljölagstiftning, samt andra föreskrifter och krav som bolaget berörs av. Arbetsmiljöarbetet ska delvis bedrivas som en naturlig del i det dagliga arbetet och som ett systematiskt arbete där vi gör regelbundna undersökningar av arbetsmiljön samt genomför och följer upp beslutade åtgärder. Som en del i att förebygga ohälsa erbjuder Nyfosa förmånspaket för hälsa och friskvård samt regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda, och alla Nyfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring.

Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2019 till 0,94 procent. Under 2019 anmäldes inga olycksfall bland Nyfosas anställda. I de projekt som har avslutats under året har totalt 0 olyckor rapporterats av entreprenörer.



404-1, UTBILDNINGSTID

404-3, UTVECKLINGSSAMTAL

Nyfosa arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda. Nyfosa har i hög grad möjlighet att påverka medarbetarnas personliga utveckling genom till exempel medarbetarsamtal och utbildningstid. Då inget system för uppföljning finns saknas utfall för 2019. I december 2019 genomfördes en arbetsmiljöutbildning för samtliga personer i organisationen som har ett personalansvar. Utbildningens fokus var arbetsgivaransvaret för arbetsmiljön; vad som gäller enligt lagstiftningen samt genomgång av bolagets interna roller och ansvar. Utbildningen blev även ett forum för diskussioner, gemenskap och trygghet kring frågor

som kan uppstå kring medarbetare. Målsättning för 2020 är att 100 procent av organisationen ska vara utbildade i arbetsmiljö, fastighetsägaransvar och entreprenadansvar samt haft minst ett utvecklingssamtal under året. Nyfosa är ett nystartat bolag där 60 procent av medarbetarna är nyanställda under senaste året och innehar den kompetens vi har efterfrågat. Med den förändringstakt och utveckling vi har haft senaste året har lärandet i arbetet varit kvalitativt störst och utbildningstiden betydligt mindre. Frågan om att löpande dokumentera utbildningstid och medarbetarsamtal kommer behandlas under 2020.



405-1, SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

Nyfosa har som målsättning att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig del i vår verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och inte vara beroende av kön eller ursprung.

Avgränsning

Påverkan sker inom den egna organisationen vid rekrytering av nya medarbetare. Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Nyfosa.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med mångfald och likabehandling leds av Nyfosas ansvarige för HR-frågor. Ansvaret för att skapa och upprätthålla mångfald och att inga medarbetare diskrimineras ligger hos respektive chef. Eventuella fall av diskriminering kan anmälas via någon av följande kanaler: närmaste chef, HR-ansvarig, fackliga parter och vår visselblåsarfunktion.

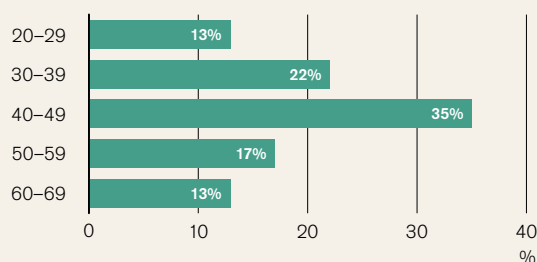
Styrning och mål

Nyfosa är mån om att samtliga medarbetare ska känna att de verkar inom en säker, jämställd, utvecklande och produktiv arbetsmiljö där alla behandlas lika. Vi strävar efter jämställdhet i antalet kvinnor och män på arbetsplatsen samt beaktar underrepresentation av ett kön vid lika meriter och tillser att intervjuer hålls av både manliga och kvinnliga medarbetare. På sikt har Nyfosa som mål att även genomföra lönekartläggning i syfte att kunna utvärdera och vidta eventuella åtgärder mot lönediskriminering.

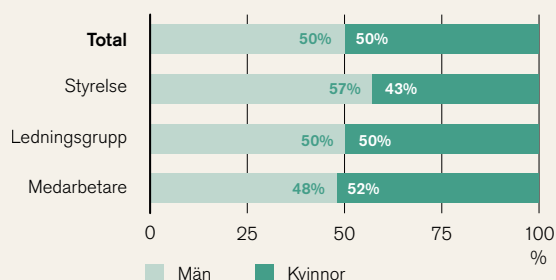
Utfall

2019 uppgick antal anställda till 46, varav 100 procent var tillsvidareanställda. Antalet heltidsanställda var 45 och antalet deltid-anställda var 1 (kvinna).

ÅLDERSFÖRDELNING



KÖNSFÖRDELNING



406-1, INCIDENTER AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

På Nyfosa ska alla medarbetare, samarbetsparter och kunder bemötas med respekt och ingen ska behöva känna sig kränkt, diskriminerad eller känna obehag på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder. På Nyfosa tolereras inte trakasserier eller mobbning av något slag.

Avgränsning

Påverkan som sker internt i organisationen kan Nyfosa påverka. Det är incidenter som sker inom organisationen som rapporteras. Leverantörer styrs genom branschens uppförandekod men den diskriminering som sker hos hyresgäster och leverantörer kan inte Nyfosa råda över och kommer därför inte att rapporteras.

Ansvar och uppföljning

Ansvar ligger hos regionsansvariga och hos respektive chef. Incidenter kan rapporteras via någon av följande kanaler: medarbetarenkäter, närmaste chef, HR-ansvarig, fackliga parter och vår visselblåsarfunktion.

Styrning och mål

Nyfosa har noll tolerans mot all form av diskriminering. Arbetet mot diskriminering styrs genom Nyfosas visselblåsarfunktion, uppförandekod mot diskriminering och trakasserier samt branschens uppförandekod för leverantörer.

Utfall

Under 2019 anmäldes inga incidenter av diskriminering.



414-1, ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE ARBETSVILLKOR OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Nyfosa köper in en stor mängd material och tjänster från olika leverantörer, där el (vattenkraft), fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel, städ, yttre skötsel, målning och reparation av installationer står för en stor andel. I enlighet med branschens uppförandekod för leverantörer ska Nyfosa aktivt ställa arbetsmiljö- och hållbarhetskrav på leverantörer i samband med upphandlingar. Det är vårt sätt att påverka att de varor och tjänster som vi köper in bidrar till ett mer hållbart samhälle. Arbetsmiljökraven utgår från fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod. Det innebär att leverantörer ska respektera uppförandekoden och göra sitt yttersta för att uppnå kraven både inom den egna organisationen och att de säkerställer att koden efterlevs hos deras leverantörer och underleverantörer. Fastighetsägarnas uppförandekod bygger på att varor och tjänster som

levereras ska vara förenliga med FN:s Global Compacts tio principer, som Nyfosa har skrivit under, inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Idag saknas undertecknade uppförandekoder. Nyfosa saknar även system för uppföljning av undertecknade uppförandekoder, varvid utfall för 2019 saknas. Under 2020 kommer vi att arbeta med frågan om uppförandekoder hos leverantörer samt system för uppföljning. Målet är att alla leverantörer ska skriva under uppförandekoden senast år 2021 och att det ska ske löpande leverantörskontroller.



EGEN INDIKATOR, ÅTGÄRDER SOM VIDTAS I SYFTE ATT UPPRÄTTHÅLLA EN HÖG TRYGGHET OCH SÄKERHET I OCH OMKRING FASTIGHETERNA

Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Att känna trygghet och säkerhet är en grundförutsättning i och runt alla våra fastigheter. Exempel på viktiga säkerhetsområden är hantering av istappar och takras, brandskydd och elrevision.

Att skapa och upprätthålla effektiva rutiner och arbetsmetoder för hanteringen av säkerheten i och kring våra fastigheter är något Nyfosa prioriterar högt och arbetar med att löpande utveckla. För

oss handlar det först och främst om att bedriva ett löpande och systematiskt arbete i vår förvaltning som motverkar uppkomsten av sådana problem. Då inget system för uppföljning finns saknas utfall för 2019. Under 2020 utreds rutiner för dokumentation och uppföljning av åtgärderna.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Nyfosa AB org. nr 559131-0833

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 34–63 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 mars 2020
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



”Under 2019 ökade vi aktiviteten inom Nyfosas hållbarhetsarbete. Vi genomlyser våra fastigheter, processer och leverantörer för att styra mot ökad hållbarhet inom alla områden av vår verksamhet. Utgångspunkten är att gynna både en hållbar utveckling och en god affär.”

– KENT WIKLUND,
PROJEKTUTVECKLINGSCHEF

RISKER OCH RISKHANTERING

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

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

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

VERKSAMHETS- OCH ORGANISATIONSRIKTER

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Riskbeskrivning

Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på bolagets fastigheter sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Riskhantering

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

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

Riskbeskrivning

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

Riskhantering

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

FASTIGHETSUTVECKLING

Riskbeskrivning

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

Riskhantering

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

MEDARBETARE OCH KOMPETENS

Riskbeskrivning

Nyfosas organisation är medvetet uppbyggd med ett relativt litet antal personer. Bolaget är därför i viss mån beroende av dessa nyckelpersoner, särskilt eftersom en stor del av transaktionsverksamheten byggs på korta beslutsprocesser, nära relationer med olika marknadsaktörer samt en god kännedom och kunskap om de fastighetskategorier och geografiska områden där bolaget verkar. Om Nyfosa misslyckas att bibehålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Riskhantering

- Kompetensbehovet utvärderas löpande för att anpassa organisationen till rådande behov och ett aktivt arbete bedrivs för att främja en intern chefsförsörjning.
- I syfte att minimera personberoendet har bolaget dokumenterade arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor.

SKATT

Riskbeskrivning

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

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

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

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

Riskhantering

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

INTERNA PROCESSER OCH KONTROLL

Riskbeskrivning

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

Riskhantering

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

HÅLLBARHETSRISKER

NEGATIV MILJÖPÅVERKAN

Riskbeskrivning

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av samhällets energianvändning och genererar stora mängder avfall. Det innebär att branschen har en stor påverkan på miljön. I dag pågår en stor omställning globalt för att anpassa våra samhällen till att bli mer hållbara. Omställningen påverkar Nyfosa genom att organisationen behöver anpassa sig och genom att aktörer som Nyfosa samarbetar eller interagerar med ställer högre krav på organisationen.

Riskhantering

- Nyfosa arbetar aktivt med ett hållbarhetsarbete inom hela organisationen. Mål och styrning av hållbarhetsarbetet beskrivs i bolagets Gröna plattform.
- Samtliga fastigheter inventeras i syfte att öka kunskapen om negativ miljöpåverkan samt identifiera möjliga energioptimeringsåtgärder.
- Arbete kommer påbörjas 2020 med att ta fram specifika mål avseende materialanvändning och avfall.

ANSEENDE

Riskbeskrivning

Nyfosa ska vara en ansvarstagande aktör och en modern fastighetsägare. Om bolaget bryter mot lagar och regler eller på annat sätt agerar oetiskt kan detta leda till att Nyfosas varumärke skadas.

Riskhantering

- Nyfosa följer Svensk kod för bolagsstyrning.
- Bolaget har interna styrdokument och policyer som beskriver rutiner och ansvarsfördelning.
- Inom bolaget finns en anonym visseblåsarfunktion där eventuella oegentligheter kan anmälas.
- Medarbetare utbildas kontinuerligt inom arbetsmiljö, fastighetsägaransvar och entreprenadansvar.
- Arbete pågår med att säkerställa att Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer efterlevs.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Riskbeskrivning

De klimatförändringar som delvis har skett och som forskningen spår kommer att ske innebär en risk för negativ påverkan på fastigheter. Extrema oväder, höjda vattennivåer och tillfällig översvämning är exempel på risker kopplade till klimatförändringar. Riskerna kan medföra skador på fastigheter och människor, minskat fastighetsvärde och förhöjda försäkringspremier.

Riskhantering

- Inventering av risker ingår som en del av förvärvsprocessen av nya fastigheter.
- Nyfosa arbetar löpande med att inventera sitt fastighetsbestånd och vid behov utföra åtgärder.
- Bolaget följer kunskapsutvecklingen på området för att ständigt hålla frågan aktuell och vid behov uppdatera rutiner och arbetssätt.

ARBETSMILJÖ

Riskbeskrivning

I samhället i stort går att urskilja ett stort antal psykosociala påfrestningar kopplat till arbetslivet. Bygg- och fastighetsbranschen i synnerhet är också drabbad av ett stort antal arbetsplatsolyckor. Det är Nyfosas ansvar att säkerställa en god arbetsmiljö, både fysiskt och psykosocialt, för våra medarbetare samt i egenskap av beställare.

Riskhantering

- Nyfosa tillämpar arbetsmiljölagstiftning samt andra föreskrifter och krav som bolaget berörs av.
- En rimlighetsbedömning görs av lämnade anbud vid upphandlingar av tjänster från leverantörer och samarbetspartners.
- Bolaget följer regelbundet upp sjukfrånvaro, långtidssjukfrånvaro och arbetsplatsolyckor.
- Som en del i att förebygga ohälsa erbjuder Nyfosa förmånspaket för hälsa och friskvård samt regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda, och alla Nyfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring.
- Inom bolaget finns en anonym visseblåsarfunktion där eventuella oegentligheter kan anmälas.

FINANSIELLA RISKER

KREDITRISK

Riskbeskrivning

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

Riskhantering

- Nyfosas fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat med ett stort antal hyresgäster med differentierade löptider på hyresavtalen. Under 2019 stod Nyfosas tio största hyresgäster för 16 procent av Nyfosas totala hyresintäkter, fördelat på 161 hyresavtal. Se tabell över de tio största hyresgästerna på sid 24 i denna årsredovisning.
- Risken för kundförluster hanteras även genom att en kreditbedömning av hyresgästen görs vid all nyuthyrning och även löpande under kontraktstiden. Vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.
- En viss nivå av vakanser kan ge en positiv effekt då det skapar möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster.

RÄNTERISK

Riskbeskrivning

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

Riskhantering

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

FINANSIERINGS- OCH REFINANSIERINGSRISK

Riskbeskrivning

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

Riskhantering

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

LIKVIDITETSRISK

Riskbeskrivning

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

Riskhantering

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



”Med låga finansieringskostnader och god intjäning har vi stark likviditet. Det innebär att vi kan agera snabbt när affärsmöjligheter uppstår. Vi har banker som gillar vår aktivitet och är öppna för affärer, det ger en flexibel finansiering för oss.”

– EMELIE BERGLUND, FINANS

FINANSIERING

Nyfosas verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital och banklån. Den starka likviditeten och finansiella ställningen ger oss förutsättningar för fortsatt tillväxt genom förvärv och investeringar i befintlig fastighetsportfölj.

Eget kapital

Nyfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2019 till 9 781 MSEK (8 392), varav aktiekapitalet till 84 MSEK, vilket motsvarar en soliditet på 44,1 procent (48,3).

Räntebärande skulder

Nyfosas räntebärande skulder består av banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. Totala räntebärande skulder

uppgick på balansdagen till 11 282 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om 57,6 procent. Den genomsnittliga räntan uppgick till 1,8 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 1,2 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 år. Per den 31 december 2019 hade Nyfosa checkkrediter om totalt 200 MSEK, varav 200 MSEK var outnyttjat, samt tre revolverande kreditfaciliteter om totalt 1 105 MSEK, varav 1 105 MSEK var outnyttjat.

FINANSIELLA BEGRENSNINGAR

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

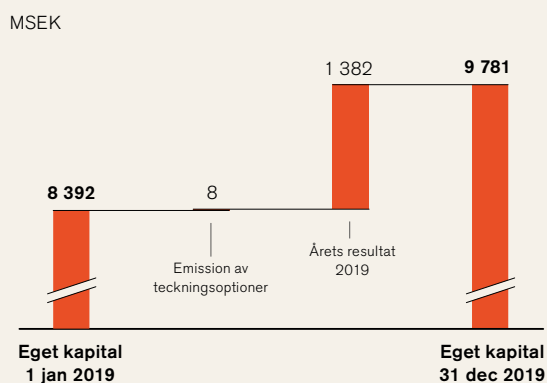
Nyckeltalen ovan representerar inte finansiella mål utan riskbegränsningar varför det är naturligt för Nyfosa att ha en viss marginal till dessa.

NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

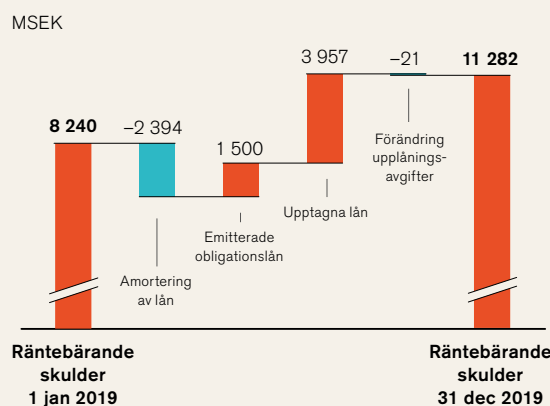
31 december 2019

	2019	2018
Soliditet, %	44,1	48,3
Belåningsgrad, %	57,6	52,9
Nettobelåningsgrad, %	54,6	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,9
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,6
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

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL UNDER 2019



FÖRÄNDRING I LÅNEPORTFÖLJEN UNDER 2019



Förändring i låneportföljen

Under året har nya banklån samt nyttjande av revolverande krediter om 3 957 MSEK tagits upp för att finansiera förvärv av fastigheter respektive refinansiera befintliga fastigheter. Utöver banklån har icke-säkerställda obligationslån om totalt 1 500 MSEK emitterats vid två tillfällen, i maj och november, med förfall i maj 2022.

Vid frånträden, refinansieringar samt löpande kontraktuella amorteringar reglerades under året totalt 2 394 MSEK av skulderna. Låneportföljens nettoökning under 2019 uppgick till 3 042 MSEK.

Förfallostruktur

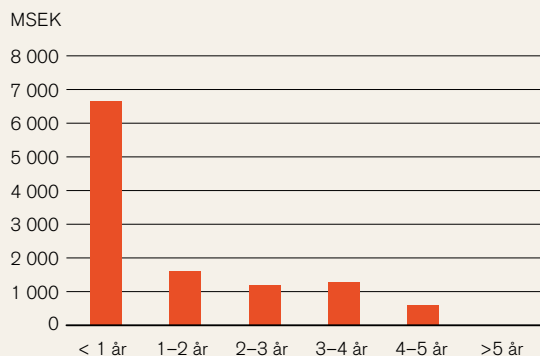
Under 2020 förfaller inga banklån till betalning. Nyfosa för löpande dialog med främst de nordiska bankerna för att säkerställa refinansieringsbehovet på längre sikt. Utöver goda möjligheter att refinansiera låneförfallet med nya bank-

lån och/eller genom att utge skuld- eller hybridinstrument på kapitalmarknaden, har bolaget en outnyttjad checkräkningskredit och goda kassaflöden från den löpande verksamheten.

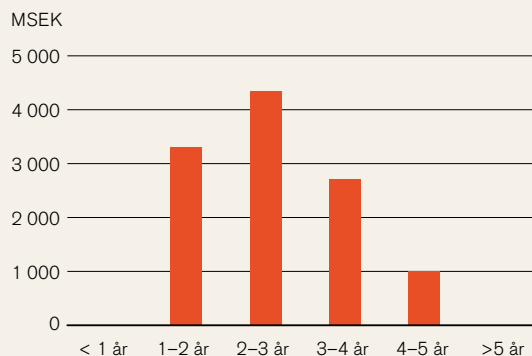
Påverkan av ränteförändring

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. 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.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING
31 december 2019



FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING
31 december 2019



TILLGÄNGLIG LIKVIDITET
31 december 2019

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

KÄNSLIGHETSANALYS
31 december 2019

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta	Förändring, %	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%. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljen.

NYFOSAAKTIE

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap, sedan den 23 november 2018. Efter en kursökning under 2019 med cirka 89,4 procent uppgick bolagets börsvärde till 13 586 MSEK vid årets slut.

Aktiekursutveckling och omsättning

Årets sista handelsdag, den 30 december 2019, uppgick det volymviktade medelpriset till 81,29 SEK. Nyfosas aktiekurs ökade under året med cirka 89,4 procent. Under samma period ökade OMX Stockholm PI-index med 29,5 procent medan Carnegie Real Estate Index steg med 78,9 procent. Totalt omsattes cirka 102,9 miljoner av Nyfosas aktier till ett värde av 6,1 MDSEK under 2019. Varje handelsdag omsattes i snitt cirka 411 000 aktier.

Aktiekapital

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2019 till 84 MSEK fördelat på 167 728 249 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier.

Teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument

I enlighet med stämmans beslut 9 maj 2019 infördes ett långsiktigt incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner för medarbetare i Nyfosakoncernen. Syftet med incitamentsprogrammet är att hjälpa Nyfosa rekrytera och behålla personal samt skapa gemensamma mål för aktieägare, ledning och anställda. Programmet stöder genomförandet av Nyfosas strategi för tillväxt och värdeskapande samt bidrar till fokus hos personalen. Vidare är programmet, som riktar sig till alla anställda, konstruerat för att belöna överprestation. Vid full nyteckning med stöd av samtliga teckningsoptioner kan 1 950 000 nya aktier ges ut vilket motsvarar en utspädning om cirka 1,07 procent av det totala antalet aktier och det totala antalet röster i bolaget.

Riktad nyemission februari 2020

Efter årets slut, i februari 2020, genomfördes, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 9 maj 2019, en riktad nyemission av 6 462 824 aktier till ett pris om 93 kronor per aktie, vilket tillförde Nyfosa cirka 601 MSEK före emissionskostnader. Nyemissionen innebar att antalet aktier i Nyfosa ökade med 6 462 824, från 167 728 249 till 174 191 073.

Aktiekapitalet ökade med 3 231 412 kronor, från 83 864 124,50 kronor till 87 095 536,50 kronor. Nyemissionen medförde en utspädning om cirka 3,7 procent baserat på det totala antalet aktier i Nyfosa efter nyemissionen.

Riktad nyemission mars 2020

I mars 2020 genomförde Nyfosa, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 9 maj 2019, en riktad nyemission om 10 310 000 aktier, till ett pris om 71,20 kronor per aktie.

Aktierna erlades som en del i en köpeskilling i samband med tillträde av en fastighetsportfölj till ett totalt värde om 4,2 MDSEK.

Utdelningspolicy och utdelningsförslag

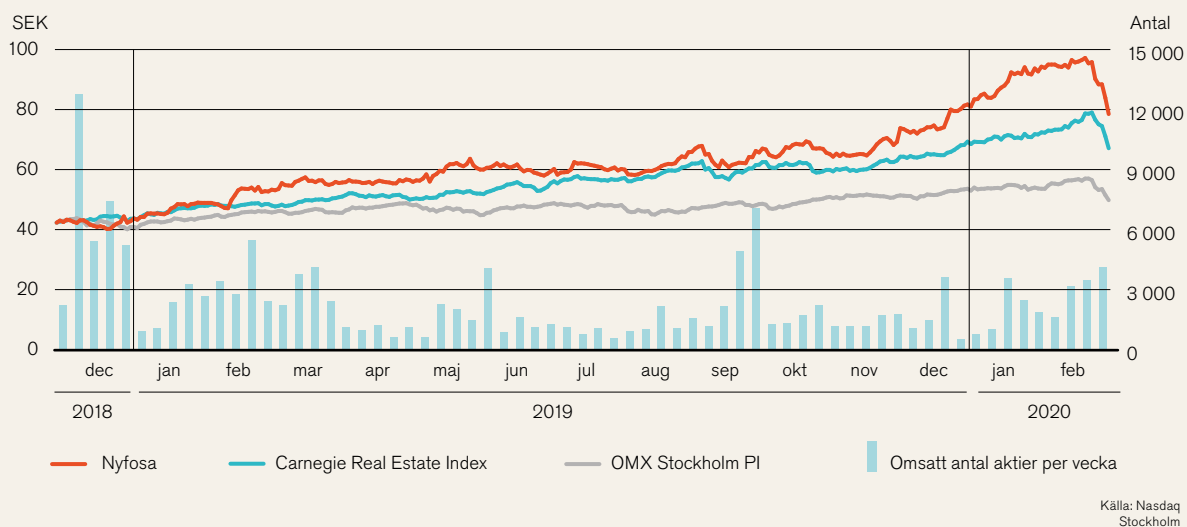
Den utdelningspolicy som gällde för 2019 stipulerade att vinsterna i huvudsak skulle återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde på 25 MDSEK, därefter avsågs en betydande andel av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.

För räkenskapsåret 2019 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om en sakutdelning av aktier i bolaget Torslanda Property Investment AB (publ.) till Nyfosas aktieägare. Varje 18 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.

Ägarinformation

Nyfosa hade vid årets sista handelsdag 18 492 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 69,0 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare. De tio största ägarna kontrollerade tillsammans cirka 46,1 procent av aktiekapital och röster. Tabellen nedan visar Nyfosas största aktieägare per den 31 december 2019, baserat på information från Modular Finance Monitor.

AKTIENS UTVECKLING



AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING I BOLAGET

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	n.a.	n.a.	50 000	500
21 maj 2018	Delning av aktier (1:200)	n.a.	+ 99 500	50 000	100 000
21 maj 2018	Nyemission	+ 78 814 124,50	+ 157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 augusti 2018	Nyemission	+ 5 000 000	+ 10 000 000	83 864 124,50	167 728 249

ÄGARFÖRDELNING

31 december 2019

Akteägare	Antal aktier	Procentandel	
		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			
Försäkringsbolag	4 716 274	2,8	2,8
AB Sagax	4 700 000	2,8	2,8
Summa 10 största ägare	77 019 814	46,1	46,1
Övriga aktieägare	90 708 435	53,9	53,9
Summa	167 728 249	100	100

Källa: Modular Finance Monitor

ÄGARSTRUKTUR, FÖRDELNING STORLEKSKLASSE

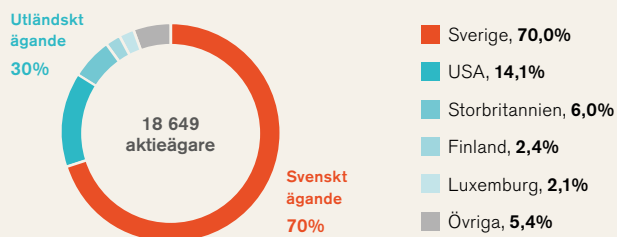
31 december 2019

Ägarstruktur	Antal aktieägare	Andel, %
1 – 500	13 566	72,7
501 – 1 000	2 398	12,9
1 001 – 5 000	2 042	10,9
5 001 – 10 000	223	1,2
10 001 – 15 000	90	0,5
15 001 – 20 000	51	0,3
20 001 –	279	1,5
Totalt	18 649	100,0

Källa: Euroclear

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV AKTIEÄGANDET

31 december 2019



BOLAGSSTYRNINGSS- RAPPORT 2019

Bolagsstyrningen i Nyfosa utgår från svensk lagstiftning och allmänt vedertagen god sed på värdepappersmarknaden samt interna regler och riktlinjer. Nyfosa följer även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och har under 2019 tillämpat Koden utan några avvikelser.

Bolagsstämma

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

Den 9 maj 2019 bemyndigade årsstämman styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av årsstämman 2020, med eller utan avvikelse för aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om att ge ut nya aktier i bolaget, dock högst 10 procent av det totala antalet aktier i Nyfosa vid tidpunkten för utnyttjandet av bemyndigandet.

NYFOSAS ÅRSSTÄMMA 2020

Nyfosas årsstämma 2020 äger rum den 23 april 2020 i Stockholm på Vasateatern. För mer information om årsstämman, inklusive anvisning om hur anmälan sker, finns tillgängligt på www.nyfosa.se.

Aktien och aktieägare

Information om Nyfosas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 72–73 i årsredovisningen. Ingen aktieägare har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Valberedning

Vid årsstämman i Nyfosa den 9 maj 2019 antogs instruktioner för valberedningens sammansättning och arbete i bolaget. Enligt instruktionerna, som gäller tills vidare, ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande och fyra ledamöter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 31 juli. Om någon av de fyra röstmässigt största aktieägarna inte utövar rätten att utse en ledamot övergår rätten att utse sådan ledamot till den till röstetalet närmast följande största aktieägare som inte redan har rätt att utse en ledamot av valberedningen. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren, om inte ledamöterna enas om annat. Sammansättningen av valberedningen offentliggörs senast sex månader före kommande årsstämma. Avgår ledamot eller sker väsentliga förändringar i ägarbilden kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. En sådan förändring offentliggörs då så snart som möjligt. Valberedningen har i uppgift att arbeta fram förslag till val av styrelse och revisor, arvode för dessa, stämмоordförande samt eventuella erforderliga ändringar till valberedningens instruktion. För vidare information om gällande instruktion för valberedningen, se bolagets webbplats.

Valberedningen har inför årsstämman 2020 bestått av Johannes Wingborg, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (valberedningens ordförande), Lennart Francke, Swedbank Robur fonder, Olof Nyström Fjärde AP-fonden, Daniel Klint, SEB fonder och Johan Ericsson, styrelseordförande i Nyfosa.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy. Målet med mångfaldspolicyn är att tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden. Styrelsen består av tre kvinnor och fyra män, innebärande att andelen kvinnor uppgår till nära 43 procent, vilket fastslogs vara i enlighet med Bolagsstyrelsens uttalade målsättning om en andel på cirka 40 procent för det minst företrädde könet. Ytterligare information finns i valberedningens motiverade yttrande avseende valberedningens förslag till årsstämma 2020.

Styrelse

Nyfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter, utan suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelseledamöterna väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman den 9 maj 2019 valdes Johan Ericsson, Marie Bucht Toresäter, Lisa Dominguez Flodin, Jens Engwall, Per Lindblad, Kristina Sawjani och Mats Andersson till styrelseledamöter. Johan Ericsson utsågs även till styrelseordförande. För ytterligare information om Nyfosas styrelseledamöter samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen se sid 77. Med undantag för Jens Engwall (tillika VD), är ingen styrelseledamot anställd i koncernen. Information om bolagets största aktieägare finns på sida 72–73.

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

interna styrdokument ses över minst en gång per år och uppdateras därtill löpande när behov föreligger.

Styrelsens arbete

Utöver det konstituerande styrelsemötet, som hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen minst sex gånger per år (ordinarie styrelsemöten). Sammanträdestider och huvudsakliga fasta frågor att behandla på de ordinarie mötena följer en fast angiven plan i styrelsens arbetsordning. Extra styrelsemöten sammankallas vid behov. Nyfosas styrelse hade under året 15 möten, varav ett konstituerande möte. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 76. Sekreterare vid styrelsemötena var bolagets chefs- eller bolagsjurist. Inför respektive styrelsemöte erhöll ledamöterna dagordning och skriftligt material för de frågor som ska behandlas på mötet. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar samt finansiell rapportering.

Utöver löpande styrelseärenden inklusive frågor om större förvärv, avyttringar och investeringar behandlade styrelsen under 2019 frågor förknippade med hållbarhet och uppbyggnaden av organisationen.

Utvärdering av styrelsen och VD

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Under 2019 har styrelseordföranden i samråd med valberedningen haft enskilda kontakter med ledamöterna som ett led i utvärderingen. Utvärderingens syfte är att utvärdera resultatet av styrelsens och utskottens arbete, hur väl arbetssättet fungerat hur det kan effektiviseras. Vidare syftar utvärderingen till att identifiera vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen diskuterades i styrelsen och redovisades av styrelsens ordförande för valberedningen. Styrelsen utvärderar även fortlöpande VD:s arbete. Minst en gång per år görs utvärderingen utan dennes närvaro.

STYRELSE



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

Styrelsens utskott

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

Revisionsutskott

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

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTSMÖTEN

Styrelseledamot	Styrelsemöten	Revisionsutskottsmöten	Ersättningsutskottsmöten
Johan Ericsson (styrelseordförande)	15/15	–	5/5
Bengt Kjell	5/15 ¹	–	–
Marie Bucht Toresäter	15/15	6/6	–
Lisa Dominguez Flodin	15/15	6/6	–
Jens Engwall	15/15	–	–
Mats Andersson	10/15 ²	–	5/5
Per Lindblad	15/15	–	5/5
Kristina Sawjani	15/15	6/6	–

1) Bengt Kjell avgick som styrelseordförande vid årsstämman den 9 maj 2019.

2) Mats Andersson valdes in som styrelseledamot vid årsstämman den 9 maj 2019.

Johan Ericsson

Styrelseordförande

Födelseår: 1951

Ledamot sedan: 7 maj 2018

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm. FRICS.

Tidigare erfarenhet från ledande befattningar och olika positioner inom Catella-koncernen (1993–2015).

Övriga pågående uppdrag: VD i Logistea AB (publ) med dotterbolag och Klockarbäcken Property Investment AB (publ) med dotterbolag. Styrelseordförande i SHH Bostad AB (publ), Aktiebolaget Oscar Robur, Market Art Fair Intressenter AB och andra styrelseuppdrag inom koncernen, Castar Europe AB, Braheberget Holding AB och andra styrelseuppdrag inom koncernen, och Fastighetsbolaget Emilshus AB och andra styrelseuppdrag inom koncernen, samt styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 10 000

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Marie Bucht Toresäter

Styrelseledamot

Födelseår: 1967

Ledamot sedan: 7 maj 2018

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

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

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): –

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Lisa Dominguez Flodin

Styrelseledamot

Födelseår: 1972

Ledamot sedan: 7 maj 2018

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

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

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 5 000

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Jens Engwall

Styrelseledamot och VD

Födelseår: 1956

Ledamot sedan: 15 november 2017

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

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i fastighetsbolaget Söderport Holding AB och andra styrelseuppdrag inom Söderportkoncernen, styrelseordförande i Torslanda Property Investment AB (publ), styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB och QuantaFuel AS.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 4 627 311

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

Mats Andersson

Styrelseledamot

Födelseår: 1954

Ledamot sedan: 9 maj 2019

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Stockholms Universitet. Tidigare erfarenhet från bland annat Fjärde AP-fonden, där han var VD i tio år, Tredje AP-fonden samt från ledande befattningar inom Skandia Liv, Deutsche Bank, S.G. Warburg och Hägglöf & Ponsbach. Mats har varit styrelseledamot i ett flertal noterade bolag.

Övriga pågående uppdrag: Vice ordförande The Global Challenges Foundation, styrelseledamot Carneo, styrelseledamot Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, samt ett antal rådgivningsuppdrag.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 10 000

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Per Lindblad

Styrelseledamot

Födelseår: 1962

Ledamot sedan: 7 maj 2018

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

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

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 5 000

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Kristina Sawjani

Styrelseledamot

Födelseår: 1975

Ledamot sedan: 7 maj 2018

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

Övriga pågående uppdrag: Transaktionsansvarig på Mengus.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 4 282

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

kvalifikationer samt oberoende. Utskottet ska även biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval och revisorsarvodering. Resultatet av utskottets arbete i form av observationer, rekommendationer och förslag till beslut eller åtgärder rapporteras fortlöpande till styrelsen. Revisionsutskottet består av styrelseledamöterna Lisa Dominguez Flodin (ordförande), Kristina Sawjani och Marie Bucht Toresäter. Efter att revisionsutskottet inrättades i maj 2019 har det sammanträtt vid sex tillfällen under året varvid bland annat bolagets interna kontroll samt kvartalsrapportering avhandlats.

Ersättningsutskott

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

Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Johan Eriksson (ordförande), Per Lindblad och Mats Andersson. Efter att ersättningsutskottet inrättades i maj 2019 har det haft fem möten där bland annat ersättning till ledande befattningshavare inklusive VD:s anställningsvillkor, verkställandet av det incitamentsprogram som årsstämman 2019 beslutade om och utformningen av nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har behandlats.

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 9 maj 2019 beslutade stämman att det fram till nästa årsstämma ska utgå ett årligt arvode med 170 000 SEK till var och en av styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget samt med 425 000 SEK till styrelsens ordförande. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 60 000 SEK till ordföranden i revisionsutskottet och med 30 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet samt med 40 000 SEK till ersättningsutskottets ordförande och 20 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna i ersättningsutskottet.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



Från vänster Stående: Ann-Sofie Lindroth, Jens Engwall, Stina Lindh Hök,
Sittande: Katarina Sonnevli, Johan Ejerhed, Anders Hörnqvist

VD och koncernledning

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 9 maj 2019 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i Nyfosa för tiden fram till årsstämman 2020. Av dessa framgår bland annat att Nyfosa ska tillämpa marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsformer som är enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen kan bestå av en fast och en rörlig del. Riktlinjerna innehåller olika krav för ersättnings utformning och ett maxbelopp för rörlig ersättning. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl. Sådana avsteg ska då redovisas vid nästkommande årsstämma. För fullständiga riktlinjer, se bolagets webbplats. Storleken på ersättningar som utgått för 2019 framgår av not 8. Förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, se bolagets webbplats www.nyfosa.se.

Jens Engwall

VD och styrelseledamot

Födelseår: 1956

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare befattning; VD för och grundare av Hemfosa Fastigheter AB (2009–2018), VD för Kungsleden AB (1993–2006) samt olika befattningar inom Skanska AB.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 4 627 311

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2019: 250 000 teckningsoptioner

Johan Ejerhed

Finanschef

Födelseår: 1976

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjörsexamen, internationell industriell ekonomi (finansinriktning), Linköpings universitet. Tidigare befattning; projektledare inom strukturerad fastighetsfinansiering på SEB (2004–2018).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): –

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2019: 145 000 teckningsoptioner

Katarina Sonnevi

Transaktionschef

Födelseår: 1977

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Därtill ekonomi på Stockholms Universitet. Tidigare befattningar; transaktionsansvarig på Heimstaden (2016–2019) samt olika roller inom fastighetssektorn på RBS (2015–2016), Tenzing AB (2010–2015), Ericsson (2007–2010), Catella (2005–2007) och NCC property development 2004–2005.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 1 073

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2019: 160 000 teckningsoptioner

Anders Hörnqvist

Förvaltningschef

Födelseår: 1966

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare befattningar; property director på The Carlyle Group (2007–2013), vice VD på Fabege AB (2004–2007), fastighetschef på Wihlborgs AB (1997–2004).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): –

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2019: 120 000 teckningsoptioner

Stina Lindh Hök

Operativ chef

Födelseår: 1973

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare befattningar; transaktionschef på Hemfosa Fastigheter AB (2010–2018), projektledare för transaktioner på Atrium Ljungberg AB (2009–2010) och Leimdorfer Fastighetsmarknad AB (2006–2008) samt fastighetschef på Fabege AB (2005).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 23 010

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2019: 120 000 teckningsoptioner

Ann-Sofie Lindroth

Ekonomichef

Födelseår: 1976

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Ekonomie magisterexamen, Lunds universitet. Tidigare befattningar; ekonomichef på Hemfosa Fastigheter AB (2012–2018), revisor på EY Real Estate (2004–2012), fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling (1996–1999).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2019 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 7 400

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2019: 120 000 teckningsoptioner

REVISOR

KPMG AB

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

Revisor

Vid årsstämman den 9 maj 2019 valdes KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Mattias Johansson, född 1973 och auktoriserad revisor samt medlem i FAR.

Revisorn granskar årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn rapporterar därefter till årsstämman. Utöver revisionsuppdraget har KPMG AB under 2019 anlitats för ytterligare tjänster, främst skatterådgivning. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen (1999:1079) och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

Intern kontroll och styrning

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

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

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

Koncernledningen i Nyfosa genomför årligen, i samband med affärsplaneringsprocessen, en riskutvärdering innefattande strategiska, finansiella, operationella och regelefterlevnadsrisker. De risker som identifierats som mest väsentliga dokumenteras i ett riskregister som utvärderas av Nyfosas koncernledning och för varje risk utses en riskägare för att åstadkomma tydlighet kring ansvarsfördelning och ägarskap.

Risikanalysen inkluderar även en bedömning av de kontrollaktiviteter som finns på plats i verksamheten för att hantera riskerna. Med beaktande av befintliga kontrollaktiviteter utvärderas sannolikheten av att risken inträffar inom en definierad tidsperiod samt dess påverkan på fastställda mål. Riskbedömningen ger insikt i vilka konsekvenser det får för koncernen om inga åtgärder vidtas, vilka riskreducerande åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå som organisationen vill uppnå genom ytterligare åtgärder. Utfallet av risikanalysen och tillhörande åtgärdsplan presenteras för revisionsutskottet och styrelsen.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

har utformats i syfte att säkerställa att bolaget lever upp till kraven på att i rätt tid offentliggöra korrekt information till marknaden.

Övervakning

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

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

Internrevision

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

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter, MSEK	1 370	1 064	1 031	842	881
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader, MSEK	-251	-184	-146	-145	-153
Underhållskostnader, MSEK	-99	-71	-66	-79	-109
Fastighetsskatt, MSEK	-65	-46	-42	-40	-40
Fastighetsadministration, MSEK	-50	-36	-30	-35	-34
Driftnetto, MSEK	905	728	746	544	545
Överskottsgrad, %	66,0	68,4	72,4	64,6	61,8
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹ , %	91	92	91	88	87
Direktavkastning ² , %	5,5	5,6	5,8	n/a	n/a
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	6,63	5,47	6,04	4,30	3,82
Resultat per aktie, SEK	8,24	9,63	7,24	6,89	5,56
Fastighetsvärde, MSEK	19 602	15 582	12 090	10 017	10 197
Eget kapital, MSEK	9 781	8 392	3 479	2 924	2 058
EPRA NAV per aktie, SEK	65,37	55,36	25,64	21,42	16,46
Eget kapital per aktie, SEK	58,32	50,03	20,74	17,43	12,27
Avkastning på eget kapital, %	15,2	27,2	37,9	46,4	58,6
Soliditet, %	44,1	48,3	25,5	25,8	18,4
Belåningsgrad fastigheter, %	57,6	52,9	54,4	52,8	56,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	54,6	51,6	53,1	50,3	55,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,9	7,0	5,5	4,0
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	3,89	7,20	2,84	3,12	3,56

1) Per balansdagen.

2) Enligt intjäningsförmågan.

Aktierelaterade nyckeltal

	2019	2018
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	6,63	5,47
Resultat efter skatt per aktie, SEK	8,24	9,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	65,37	55,36
Eget kapital per aktie, SEK	58,22	50,03
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, SEK	3,89	7,20

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2019	2018
Hyresvärde, MSEK	1 740	1 404
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 877	1 577
Antal fastigheter	230	177
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	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 per balansdagen.

Finansiella nyckeltal

	2019	2018
Avkastning på eget kapital, %	15,2	27,2
Soliditet, %	44,1	48,3
Belåningsgrad fastigheter, %	57,6	52,9
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	54,6	51,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0
Räntetäckningsgrad (1 jan – 31 dec), ggr	3,9	4,9

AVSTÄMNING NYCKELTAL

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	2019	2018	2017	2016	2015
Eget kapital, MSEK	9 781	8 392	3 479	2 925	2 058
Uppskjuten skatt, MSEK	627	452	404	261	372
Derivat, MSEK	-2	-9	-4	3	7
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	454	339	257	192	119
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	104	111	164	212	206
Antal aktier, miljontal	168	168	168	168	168
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	65,37	55,36	25,64	21,42	16,46

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.

Avkastning på eget kapital	2019	2018	2017	2016	2015
Årets resultat, MSEK	1 382	1 615	1 215	1 155	933
Resultat efter skatt, MSEK	5 366	4 917	3 953	3 135	2 239
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	9 087	5 936	3 202	2 492	1 592
Avkastning på eget kapital, %	15,2	27,2	37,9	46,4	58,6

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

Belåningsgrad och nettobelåningsgrad	2019	2018	2017	2016	2015
Räntebärande skulder, MSEK	11 282	8 240	6 583	5 291	5 766
Fastighetsvärde, MSEK	19 602	15 582	12 090	10 017	10 197
Belåningsgrad, %	57,6	52,9	54,4	52,8	56,5
Likvida medel, MSEK	588	192	160	253	126
Nettobelåningsgrad, %	54,6	51,6	53,1	50,3	55,3

Belåningsgraden beräknas genom att räntebärande skulder, exklusive skulder avseende nyttjanderätter, sätts i relation till fastigheternas värde enligt balansräkningen. Nettobelåningsgraden beräknas

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

Räntetäckningsgrad	2019	2018	2017	2016	2015
Förvaltningsresultat, MSEK	1 112	918	1 013	721	639
Resultatandel i joint venture, MSEK	491	412	380	287	255
Avskrivningar, MSEK	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	-191	-131	-106	-97	-130
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,9	7,0	5,5	4,0

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Nyfosa AB ("Nyfosa"), med postadress Box 4044, 131 04 Nacka och org.nr 559131-0833, får härmed avge årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Verksamheten

Nyfosa är ett transaktionsintensivt och opportunistiskt fastighetsbolag där affären är i fokus. Bolagets affärsidé bygger på ett aktivt deltagande på den svenska transaktionsmarknaden kombinerat med en strategi som innebär att Nyfosa ska vara följsamt med fastighetsmarknadens förändringar, det vill säga som inte begränsas av vare sig fastighetskategori, region, transaktionsstorlek eller innehavstid. Med en flexibel investeringsstrategi, en effektiv och marknadsnära organisation med dokumenterad transaktionsvana samt erfarenhet från att bedöma och värdera risker har Nyfosa goda förutsättningar att skapa och genomföra investeringar i fastigheter eller fastighetsportföljer som ofta ligger vid sidan av den typ av investeringar som andra aktörer föredrar att göra. Fokus ligger på att identifiera värden, bedöma utvecklingspotential och ta vara på affärsmöjligheter som kan leda till en portfölj av högavkastande fastigheter, huvudsakligen kommersiella. Genom Nyfosas sätt att arbeta med fastighetsaffärer samt utveckling och förädling av fastigheter skapas ett fastighetsbestånd med förutsättningar att generera en hög och stabil avkastning.

Affärsidé

Nyfosa ska med sitt opportunistiska förhållningssätt och sin snabbfotade, marknadsnära och modiga organisation skapa värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter.

Vision

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

Organisation och medarbetare

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

Koncernledning

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

Koncerngemensamma funktioner

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

Förvaltning

Bolagets huvudkontor är beläget i Nacka utanför Stockholm, med lokala förvaltningskontor i Västerås, Örebro, Värnamo, Växjö, Göteborg och Malmö. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda inom förvaltningsorganisationen till 29 personer (exkl. medlemmar i koncernledningen). Fastigheterna i Norrland förvaltas främst av en extern förvaltare.

Medarbetare

Antalet anställda i Nyfosa uppgick vid årsskiftet till 46 medarbetare. Andelen kvinnor bland ledande befattningshavare uppgick till cirka 50 procent.

Medelantal anställda under 2019 uppgick till 39 (23).

Bolagsstyrning

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 74–81 i årsredovisningen.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om fastställande av följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Nyfosa offentliggjorde den 13 mars 2020 nya finansiella mål och hållbarhetsmål, se bolagets webbplats. En framgångsrik implementering av bolagets tillväxtstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet och jämställdhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Bolaget ska därför tillämpa marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda

mål. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara.

Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del samt pensionsförmåner och andra förmåner. Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Rörlig ersättning kan utgå till ledande befattningshavare där styrelsen bedömer att det uppmuntrar rätt beteende och inte äventyrar långsiktigt värdeskapande. Den rörliga ersättningen ska belöna mårelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparanta konstruktioner samt vara maximerad. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av bolagets finansiella mål och andra mätbara hållbarhetsmål som stöder långsiktigt aktieägarvärde. Uppställda mål ska i huvudsak vara gemensamma för ledande befattningshavare men kan även i mindre omfattning avse den individuella prestationen. Rörlig ersättning till respektive ledande befattningshavare ska inte överstiga sex månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande.

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade i syfte att främja engagemanget för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. För mer information om utestående incitamentsprogram se bolagets websida.

Styrelsen ska äga rätt att tillfälligt frångå, helt eller delvis, ovanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför nästkommande årsstämma.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

I Nyfosa är riskhanteringen en integrerad del i affärsplaneprocessen. Kritiska framgångsfaktorer för att uppnå tillväxt- och avkastningsmål har identifierats i bolagets långsiktiga affärsplan. Den främsta osäkerhetsfaktorn är hänförlig till värdeförändringar i fastighetsportföljen. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Beträffande finansiella risker och finansiell riskhantering, se Not 3.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ har Nyfosa valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, vilken återfinns på sidorna 34–63 i årsredovisningen.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

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). Genomsnittlig ränta, exkl. periodiserad uppläggningskostnad, uppgick till 1,8 procent (1,7). Den högre finansiella kostnaden förklaras främst av en ökad nettoskuld.

Förvaltningsresultatet exklusive resultat från andelar i joint ventures uppgick till 621 MSEK (505).

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 reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga.

Finansiering

Under 2019 finansierades tillgångarna med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital till 9 781 MSEK (8 392) och räntebärande skulder, exkl. skuld hänförlig till nyttjanderätter, till 11 282 MSEK (8 240), varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 9 782 MSEK (8 240) och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 500 MSEK (–). Belåningsgraden på fastigheterna var 57,6 procent (52,9).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna, exkl. skuld hänförlig till nyttjanderätter, 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.

Kassaflöde

Under året bidrog den löpande verksamheten med 652 MSEK (1 207) i positivt kassaflöde. Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten med netto –3 311 MSEK (–2 509). Utdelning på andelar i joint ventures uppgick till 200 MSEK (200). Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 3 056 MSEK (1 329) positivt, och förklaras främst av de obligationslån som emitterades under året.

Moderbolaget

För 2019 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 605 MSEK (503). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick till 60 MSEK (22). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolaget hade per den 31 december 2019 ett eget kapital om 4 960 MSEK (4 347), varav bundet eget kapital uppgick till 84 MSEK (84). Koncerninterna skulder uppgick till 2 483 MSEK (2 460) och koncerninterna fordringar uppgick till 8 241 MSEK (6 367).

Aktien

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 84 MSEK (84). Antalet aktier uppgick på balansdagen till 167 728 249 stycken med ett kvotvärde om 0,50 krona (0,50). Varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktieägare på balansdagen uppgick till 18 491 stycken. För lista över de största aktieägarna hänvisas till avsnittet Aktien på sidorna 72–73 i årsredovisningen.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring antal aktier	Kvotvärde, kronor	Aktiekapital efter ändring, MSEK
Nybildning	17 oktober 2017	500	1,00	0
Delning av aktier	21 maj 2018	99 500	–	0
Nyemission	21 maj 2018	157 628 249	0,50	79
Nyemission	21 augusti 2018	10 000 000	0,50	5
Summa		167 728 249	0,50	84

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Nyfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2020 fortsätta sitt fokuserade arbete att skapa värde genom att vara transaktionsintensiva och ta tillvara på affärsmöjligheter där de uppstår.

Efter årets slut har det nya coronaviruset påverkat inte bara individen utan också fastighetsmarknaden och världsekonomin. Nyfosa följer löpande utvecklingen och värnar de anställdas, hyresgästernas och leverantörers hälsa och säkerhet. Bolaget har vidtagit åtgärder för att mildra eventuella störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer. Nyfosa bedömer att bolaget i denna turbulenta tid har en stabil finansiell ställning, god likviditet och ett starkt kassaflöde. Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med fastigheter i olika kategorier, geografier och storlek med hyresgäster inom ett flertal olika branscher med få dominerande hyresgäster. Hur bolaget kan komma att påverkas av coronaviruset på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

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

Fritt eget kapital, SEK	2019-12-31
Överkursfond	7 617 069
Balanserat resultat	4 263 363 251
Årets resultat	604 979 925
Summa fritt eget kapital	4 875 960 245
Till årsstämmans förfogande stående medel	4 875 960 245
Balanseras i ny räkning	4 875 960 245
Summa	4 875 960 245

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

RESULTATRÄKNING – KONCERNEN

MSEK	Not	2019	2018
Hysesintäkter	5	1 359	1 060
Övriga fastighetsintäkter	6	11	4
Totala intäkter		1 370	1 064
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		–251	–184
Underhållskostnader		–99	–71
Fastighetsskatt		–65	–46
Fastighetsadministration	21	–50	–37
Driftnetto	7	905	728
Centraladministration	7, 8, 9, 21	–89	–52
Övriga rörelseintäkter och kostnader	7	–1	–39
Andelar i joint ventures resultat	14	491	412
Finansiella intäkter	10	0	1
Finansiella kostnader	10	–191	–132
Kostnader avseende nyttjanderätter		–4	–
Förvaltningsresultat		1 112	918
Värdeförändring fastigheter, realiserade	13	–22	142
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	493	658
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		–7	4
Resultat före skatt		1 576	1 722
Aktuell skatt	11	–22	–26
Uppskjuten skatt	11	–172	–81
Årets resultat		1 382	1 615
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		1 382	1 615
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		–	–
Årets totalresultat		1 382	1 615
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		1 382	1 615
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		1 382	1 615
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	12	8,24	9,63

BALANSRÄKNING – KONCERNEN

MSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	19 602	15 582
Tillgångar med nyttjanderätt		149	–
Aktier/andelar i joint ventures	14	1 812	1 520
Derivat	3	2	9
Övriga anläggningstillgångar		2	1
Summa anläggningstillgångar		21 566	17 113
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		7	15
Kortfristiga fordringar	15	39	35
Likvida medel	16	588	192
Summa omsättningstillgångar		635	242
SUMMA TILLGÅNGAR		22 201	17 355
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	84	84
Övrigt tillskjutet kapital		3 760	3 760
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 937	4 548
Summa eget kapital		9 781	8 392
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	17	11 149	7 305
Skulder avseende nyttjanderätt		144	–
Övriga långfristiga skulder		16	10
Derivat	3	–	–
Uppskjutna skatteskulder	18	627	452
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>11 937</i>	<i>7 767</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 21	132	935
Övriga kortfristiga skulder	19, 21	350	262
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>482</i>	<i>1 196</i>
Summa skulder		12 419	8 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 201	17 355

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	0	–	3 479	3 479
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission och aktieägartillskott	84	3 760	–	3 844
Lämnad utdelning	–	–	–530	–530
Övriga transaktioner med ägare	–	–	–15	–15
Summa transaktioner med koncernens ägare	84	3 760	–545	3 299
Årets resultat	–	–	1 615	1 615
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	1 615	1 615
Utgående eget kapital 2018-12-31	84	3 760	4 548	8 392
Ingående eget kapital 2019-01-01	84	3 760	4 548	8 392
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Emission av teckningsoptioner	–	8	–	8
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	8	–	8
Årets resultat	–	–	1 382	1 382
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	1 382	1 382
Utgående eget kapital 2019-12-31	84	3 768	5 929	9 781

KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

MSEK	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 112	918
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	22	-491	-412
Betald skatt		-27	-4
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		593	502
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		27	43
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		32	662
Kassaflöde från den löpande verksamheten		652	1 207
Investeringsverksamheten			
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	22	-4 457	-3 721
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	22	1 170	1 212
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-224	-194
Utdelning från joint ventures		200	200
Övrigt		0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 311	-2 504
Nyemission aktier/teckningsoptioner		8	84
Upptagna låneskulder	22	5 457	3 530
Amortering av låneskulder	22	-2 394	-2 262
Övrigt		-15	-23
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 056	1 329
Årets kassaflöde		396	32
Likvida medel vid periodens början		192	160
Likvida medel vid periodens slut		588	192

RESULTATRÄKNING – MODERBOLAGET

MSEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning		60	22
Övriga externa kostnader	9	-43	-64
Personalkostnader	8	-56	-22
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-39	-64
Resultat från andelar i joint ventures		200	-
Resultat från andelar i koncernföretag	10	400	500
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24	-1
Resultat före bokslutsdispositioner		538	436
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		78	68
Avsättning till periodiseringsfond		-7	-
Resultat före skatt		609	504
Aktuell skatt	11	-5	-1
Årets resultat		605	503

BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

MSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	24	0	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		90	90
Andelar i joint ventures	14	412	412
Summa finansiella anläggningstillgångar		503	502
Summa anläggningstillgångar		503	502
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		8 241	6 367
Övriga kortfristiga fordringar		11	6
Kassa och bank		236	4
Summa omsättningstillgångar		8 488	6 377
SUMMA TILLGÅNGAR		8 990	6 879
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	84	84
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		4 271	3 760
Årets resultat		605	503
Eget kapital		4 960	4 347
Obeskattade reserver		7	–
Skulder			
Obligationslån		1 486	–
Övriga långfristiga skulder		9	1
Summa långfristiga skulder		1 495	1
Kortfristiga 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

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

MSEK	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2018-01-01	0	–	–	0
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission	84	–	–	84
Aktieägartillskott	–	–	3 760	3 760
Summa transaktioner med bolagets ägare	84	–	3 760	3 844
Årets resultat jan–dec 2018	–	–	503	503
Utgående eget kapital 2018-12-31	84	–	4 263	4 347
Ingående eget kapital 2019-01-01	84	–	4 263	4 347
Transaktioner med bolagets ägare				
Emission av teckningsoptioner	–	8	–	8
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	8	–	8
Årets resultat jan–dec 2019	–	–	605	605
Utgående eget kapital 2019-12-31	84	8	4 868	4 960

KASSAFLÖDESANALYS – MODERBOLAGET

MSEK	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner		538	436
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-400	-500
Betald inkomstskatt			-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		138	-64
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-5	-6
Förändring av rörelseskulder		-15	72
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-118	2
Investeringsverksamheten			
Förvärv andel joint ventures		-	-412
In- och utlåning till koncernföretag		-1 380	330
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 380	-82
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		-	-
Nyemission aktier/teckningsoptioner		8	84
Emission av obligationslån		1 486	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 494	84
Årets kassaflöde		232	4
Likvida medel vid årets början		4	0
Likvida medel vid årets slut		236	4

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1

ALLMÄN INFORMATION

Nyfosa AB, org.nr. 559131-0833, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolagets aktie är sedan den 23 november 2018 noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 25 mars 2020. Koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat och Balansräkning samt moderbolagets Resultat- och Balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 april 2020.

NOT 2

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Redovisningsprinciper avseende sammanslagna finansiella rapporter

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

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 23.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och nya omarbetade standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder vilka trätt i kraft 2019

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal samt SIC 15 Förmåner i samband med teckning av operationella leasingavtal. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Nyfosas intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. IFRS 16 förändrar redovisningen för leasetagare väsentligt. Standarden ändrar tidigare gränsdragning mellan finansiella och operationella leasingavtal och för samtliga leasingavtal ska en leasingkund och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas.

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

Koncernen beslutade att inte förtidstillämpa IFRS 16. Tidigare klassificerade Nyfosa samtliga sina leasingavtal som operationella leasingavtal och dessa redovisades därför inte som tillgång och skuld i rapporten över finansiell ställning, vilket även gäller för jämförelseperioden.

Från och med 1 januari 2019 redovisar Nyfosa, i enlighet med IFRS 16, nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder för de flesta leasingavtal, undantaget de leasingavtal som har bedömts som oväsentliga.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2020 och framåt
Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s.k. tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokteras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Nyfosas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Klassificering m.m.

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

Rörelsesegmentrapportering

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

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

bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande görs förvärv för förvärv.

Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

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

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

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

Joint ventures

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Hyresintäkter

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

Övriga fastighetsintäkter

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

Resultat från fastighetsförsäljning

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

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

Övriga rörelseintäkter

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader; transaktionskostnader redovisas i resultatet. Koncernens finansiella instrument har klassificerats och redovisas som beskrivs nedan.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori ingår framför allt likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar. Affärsmodellen består i att generera värde genom att erhålla avtalsenliga betalningar. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Koncernens reserver för kreditförluster utgår ifrån bolagets förväntningar på hyresgästernas betalningsförmåga. På grund av fodringarnas korta löptid uppgår reserver till oväsentliga belopp.

Finansiella skuldervärderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering

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

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare i relation till det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning ökas det vägda genomsnittliga antalet aktier om teckningskursen på optionerna i koncernens incitamentsprogram under rapportperioden varit lägre än periodens genomsnittliga börskurs. Vid liten skillnad mellan teckningskursen och periodens genomsnittliga börskurs är utspädnings-effekten liten. Vid större kurskillnad är effekten större.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar vid uppsägning

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

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

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

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

Incitamentsprogram

Inom ramen för ett incitamentsprogram har anställda förvärvat teckningsoptioner till verkligt värde. Optionerna ger rätt att till viss teckningskurs köpa aktier i Nyfosa.

Vid fortsatt anställning 2 respektive 4 år efter programstart erhålls vid vart tillfälle en bonus motsvarande hälften av det belopp som erlagts av den anställda. Optionsprogrammet i sig bedöms utgöra egetkapitalreglerad aktierelaterad ersättning för vilket ingen kostnad redovisas, med anledning av att verkligt värde erlagts. Upplysningar lämnas om den aktierelaterade ersättningen. Med anled-

ning av att bonusbeloppet inte beror på aktiens värde, utan på initialt erlagt belopp, redovisas en kostnad för långfristig ersättning till anställda, med periodisering av förväntat slutligt belopp att erlägga över 2 respektive 4 år.

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Kommande ändringar i redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2019 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, och effektivräntemetoden för räntetäckter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler. Nedskrivningar på onoterade aktieinnehav som inte utgör innehav i dotterföretag eller joint ventures redovisas om nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden är lägre än redovisat värde. Moderbolaget har inga innehav i noterade aktier.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Låneutgifter

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

Koncernbidrag

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

Finansiella garantier

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

Leasing

De nya principer för leasing, i enlighet med IFRS 16, som börjat tillämpas av koncernen tillämpas inte av moderbolaget. Moderbolaget tillämpar en undantagsmöjlighet i RFR 2, med effekt att moderbolaget redovisar existerande leasingavtal på samma sätt som under tidigare år.

Andelar i joint ventures

Moderbolaget innehar andelar i joint ventures. Värdet i balansräkningen motsvarar utgiften för att förvärva andelarna. I anskaffningsvärdet har, utöver inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet räknats in.

NOT 3

FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

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

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

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

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

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

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

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

Inget bolag i koncernen står under externa kapitalkrav.

Ränterisk

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

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

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

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

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

Derivatinstrument

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

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

MSEK	Förändring	2019	2018
Räntekostnader vid förändrat ränteläge med nuvarande räntebindning 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%. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljen.

Räntebindning

MSEK	2019-12-31				2018-12-31			
	Krediter ¹	Räntetak	Belopp	Andel, %	Krediter ¹	Räntetak	Belopp	Andel, %
<1 år	11 352	-4 687	6 666	59	8 290	-3 867	4 423	53
1-2 år	0	1 610	1 610	14	0	182	182	2
2-3 år	0	1 200	1 200	11	0	1 610	1 610	19
3-4 år	0	1 275	1 275	11	0	800	800	10
>4 år	0	602	602	5	0	1 275	1 275	15
Summa	11 352	0	11 352	100	8 290	0	8 290	100

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

Likviditets- och refinansieringsrisk

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

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

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

Förfallostruktur räntebärande skulder

MSEK	2019-12-31			2018-12-31		
	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta, lån	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta, lån
<1 år	0	0	209	858	10	131
1–2 år	3 309	29	176	298	4	122
2–3 år	4 337	38	111	2 616	32	93
3–4 år	2 704	24	51	2 393	29	66
>4 år	1 002	9	9	2 125	26	26
Summa	11 352	100	556	8 290	100	439

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

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

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar en förlust. Nyfosa har stor riskspridning i kontraktportföljen, genom en stor mängd hyresavtal, 3 123 stycken. Bland hyresgästerna finns ett fåtal dominerande hyresgäster, där de tio största står för 16 procent av totala hyresintäkter och är fördelade på 161 hyresavtal. Det innebär att exponeringen mot en enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg. Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 7 MSEK (15) har förfallit till betalning.

Likvida medel får endast placeras på bankkonton hos nordiska banker och kreditinstitut med en kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's).

Poster i balansräkningen som motsvarar kreditriskens storlek

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Hyresfordringar	7	15
Kortfristiga fordringar	12	16
Likvida medel	588	192
Totalt	607	223

Kvittning av finansiella instrument

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

MSEK	Finansiella tillgångar		Finansiella skulder	
	2019- 12-31	2018- 12-31	2019- 12-31	2018- 12-31
Redovisade belopp i balansräkningen	2	9	–	–
Belopp som omfattas av nettning	–	–	–	–
Belopp efter nettning	2	9	–	–

NOT 4

RÖRELSESEGMENT

Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, d.v.s. Nyfosas verksamhet består av en affärsverksamhet som ger intäkter och genererar kostnader och vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets ledning och styrelse som underlag för uppföljning av resultat och för fördelning av resurser. Ingen hyresgäst står för mer än 10 procent av hyresintäkterna.

NOT 5

LEASINGAVTAL

Koncernen som leasegivare

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, vilket innebär att Nyfosas exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 7 MSEK (15) förfallit.

Nyfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Vid årsskiftet 2019 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 4,1 år (4,1 år). De hyreskontrakt som förfaller under det kommande året förväntas nytecknas på motsvarande hyresnivåer. Kontrakterade hyresintäkter förfaller enligt tabell nedan.

Förfallostruktur kontrakterade hyresavtal

Förfalloår	2019-12-31			2018-12-31		
	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt
<1 år	237	15	1 366	189	15	1 141
1–2 år	258	16	708	279	22	606
2–3 år	250	16	459	226	18	428
3–4 år	239	15	359	149	12	287
4–5 år	129	8	80	124	10	68
>5 år	467	30	151	317	25	82
Summa	1 581	100	3 123¹	1 285	100	2 612¹

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

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	1 361	1 105
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	3 218	2 339
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	1 334	1 103

Koncernens hyresintäkter inkluderar serviceintäkter om 86 MSEK (70), motsvarande 6,4 procent (6,6) av hyresintäkterna.

Koncernen som leasetagare

Det finns ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Nyfosa är leasetagare – dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. På balansdagen hade Nyfosa en leaseskuld om 149 MSEK, beräknad på en ränta om 3,5 procent. Se Not 20 för leasingskuldens förfall.

Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas med 10 till 20 års intervall. Nyfosa har sexton tomträttsavtal varav sex avtal skall omförhandlas inom de närmsta fem åren. Totala kostnader för tomträttsavgälder uppgick 2019 till 5 MSEK (4).

Avtalade tomträttsavgälder

MSEK	2019	2018
Inom ett år	5	5
Mellan ett och fem år	18	20
Längre än fem år	10	9
Summa	33	34

NOT 6

ÖVRIGA FASTIGHETSINTÄKTER

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

NOT 7

RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

MSEK	2019	2018
Driftkostnader	251	184
Underhållskostnader	99	71
Fastighetsskatt	65	46
Övriga externa kostnader	82	61
Personalkostnader	57	27
Noteringskostnader	1	44
Summa rörelsens kostnader	555	432

NOT 8

ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Koncernen

MSEK	2019	2018
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	16	10
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	1
Sociala avgifter	7	3
Varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	5	2
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	0
Sociala avgifter	2	1
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	21	8
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	1
Sociala avgifter	8	3
Summa kostnader för ersättning till anställda	56	27

Medelantalet anställda

Medeltalet anställda	2019	2018
Medeltalet anställda	39	23
Varav kvinnor	23	11
Andel kvinnor	60%	48%

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare
Vid årsstämman 2019 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare för tiden fram till årsstämman 2020. Av dessa framgår bland annat att marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar ska tillämpas, som är enkla, långsiktiga

Moderbolaget

MSEK	2019	2018
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	16	10
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	1
Sociala avgifter	7	3
Varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	5	2
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	0
Sociala avgifter	2	1
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	21	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	0
Sociala avgifter	8	2
Summa kostnader för ersättning till anställda	56	22

Medelantalet anställda, moderbolaget

Medeltalet anställda	2019	2018
Medeltalet anställda	39	17
Varav kvinnor	23	9
Andel kvinnor	60%	53%

och mätbara. Ersättningen kan bestå av en fast och en rörlig del. Riktlinjerna innehåller olika krav för ersättningsform och ett tak för rörlig ersättning. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl. Se bolagets websida för fullständiga upplysningar.

Moderbolaget

TSEK	Grundlön/ styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Johan Ericsson Styrelseordförande										
Ersättning från moderbolaget	368	117	–	–	–	–	–	–	368	117
Bengt Kjell Fd styrelseordförande										
Ersättning från moderbolaget	133	267	–	–	–	–	–	–	133	267
Jens Engwall Styrelseledamot och VD										
Ersättning från moderbolaget	4 121	984	405	1 200	663	369	216	34	5 405	2 587 ¹
Lisa Dominguez Flodin Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	223	140	–	–	–	–	–	–	223	140
Marie Bucht Toresäter Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	195	123	–	–	–	–	–	–	195	123
Mats Andersson Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	127	–	–	–	–	–	–	–	127	–
Per Lindblad Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	185	117	–	–	–	–	–	–	185	117
Kristina Sawjani Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	195	123	–	–	–	–	–	–	195	123
Andra ledande befattningshavare (5 (6) personer)										
Ersättning från moderbolaget	8 223	3 639	2 981	2 620	1 435	628	329	170	12 968	7 057 ²
Summa	13 770	5 510	3 386	3 820	2 098	997	545	204	19 799	10 531

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

² Nyfosa ledningsgrupp etablerades under 2018 och rektyringar genomfördes successivt.

NOT 9

ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	2019	2018
Revisionsuppdrag	4	3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	1
Skatterådgivning	1	2
Annan rådgivning	0	7
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	6	13

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

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

NOT 10

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

MSEK	2019	2018
Finansiella intäkter	0	1
Räntekostnader	-169	-117
Kostnader avseende tomträtter	-5	-
Övriga finansiella kostnader	-22	-15
Finansiella kostnader	-195	-132
Netto	-195	-131

Moderbolaget

MSEK	2019	2018
Utdelning från koncernföretag	400	500
Utdelning från andelar i joint ventures	200	-
Övriga	2	1
Finansiella intäkter	602	501
Räntekostnader	-20	-1
Övriga finansiella kostnader	-4	-
Finansiella kostnader	-24	-1
Netto	578	500

Av koncernens räntekostnader avser 159 MSEK (98) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalets löptid.

Motsvarande för moderbolagets räntekostnader uppgår till 20 MSEK (1). Övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalets löptid.

NOT 11

INKOMSTSKATTER

Redovisad skatt uppgår till 194 MSEK (107) varav 22 MSEK (26) är aktuell skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent och uppskjuten skatt utifrån den lägre skattesats som gäller för Sverige från och med 2021 (20,6). Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. 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, samt värdering av skattemässigt underskott.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, varför värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen.

Koncernen

Avstämning effektiv skatt, MSEK	2019	2018
Resultat före skatt	1 576	1 722
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4% -337	-22,0% -379
Ej avdragsgilla kostnader	-0,6% -9	-0,9% -15
Ej skattepliktiga intäkter	3,1% 50	6,0% 104
Resultat från andelar i joint ventures	6,7% 105	5,3% 91
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0% 1	3,1% 54
Skatt hänförlig till tidigare år	0,7% 11	0,0% -1
Effekt av ändrad skattesats	0,5% 8	2,1% 36
Övrigt	-1,4% -22	0,2% 3
Redovisad effektiv skatt	-12,3% 194	-6,2% -107

Aktuell skattekostnad	2019	2018
Aktuell skattekostnad	-22	-26
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	-1
Summa aktuell skattekostnad	-22	-26

Uppskjuten skattekostnad	2019	2018
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-174	-137
Effekt av ändrad skattesats hänförlig till förvaltningsfastigheter	-	53
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	1	-1
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	0	65
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat underskottsavdrag	0	-43
Effekt av ändrad skattesats hänförlig till underskottsavdrag	-	-17
Summa uppskjuten skattekostnad	-172	-81
Totalt redovisad skatt	194	-107

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt	2019	2018
Resultat före skatt	609	504
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4 -130	-22,0% -111
Ej avdragsgilla kostnader	-0,5% -2	0% 0
Ej skattepliktiga intäkter	21,1% 128	21,8% 110
Redovisad effektiv skatt	-0,7% 5	-0,2% -1

NOT 12

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.

	2019	2018
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	1 382	1 615
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	168	168
Resultat per aktie före utspädning, kronor	8,24	9,63
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	8,24	9,63

NOT 13

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

MSEK	Total	
	2019-12-31	2018-12-31
Verkligt värde vid årets början	15 582	12 090
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	4 516	3 729
Investeringar i befintliga fastigheter	224	194
Avyttring förvaltningsfastigheter	-1 193	-1 230
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	-22	142
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	493	658
Verkligt värde vid årets slut	19 602	15 582

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

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av

fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal. Vid förvärvsvärdering besiktigas alltid fastigheten av värderarna. Värderingsbolagen måste sedan besiktiga fastigheten vart tredje år och är själva ansvariga för denna schemaläggning.

Värderingsteknik

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

Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader. Inflationsantagandet i värderingsmodellen per 31 december 2019 var 2,0 procent (2,0 procent) för år 2020 och framåt. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. Pågående projekt har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering.

	Verkligt värde, MSEK		Driftnetto, MSEK		Direkt-avkastning, %		Intervall direkt-avkastningskrav, %		Diskonteringsränta för kassaflöde, %		Diskonteringsränta för restvärde, %	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kontor	9 531	7 603	496	416	5,2	5,5	4,60–8,0	4,65–8,00	4,5–10,1	5,2–10,2	6,7–10,1	6,7–10,2
Logistik/Lager	6 275	6 001	363	353	5,8	5,9	5,25–9,0	5,60–9,00	5,0–11,2	5,5–11,2	7,3–11,2	7,7–11,2
Handel	2 059	–	120	–	5,8	–	5,52–8,5	–	6,3–10,6	–	7,6–10,6	–
Övrigt	1 736	1 978	110	103	6,3	5,2	5,69–8,0	5,48–8,50	5,5–9,8	7,6–10,7	7,8–10,1	7,6–10,7
Summa	19 602	15 582	1 088	872	5,6	5,6	6,29	6,35	8,22	8,24	8,39	8,45

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

	Förändring	Resultateffekt, MSEK	
		2019	2018
Förändring driftnetto	+/-5,00%	+/-659	+/- 529
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,25%	+/-812	+/- 639
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,50%	+/-82	+/- 66
Förändring diskonteringsränta	+/-0,25%	+/-615	+/- 488

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

MSEK	2019	2018
Hysesintäkter	1 359	1 060
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-378	-274
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-37	-26

NOT 14

ANDELAR I JOINT VENTURES

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Söderport ägs tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera, och ägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna

har bestämmande inflytande. Innehavet utgör joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

MSEK	Söderport		Gästgivaregatan		Total	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	1 520	1 294	–	21	1 520	1 315
Erhållen utdelning	-200	-200	–	–	-200	-200
Andel i joint ventures resultat	491	426	–	-14	491	412
Omklassificering	–	–	–	-7	–	-7
Redovisat värde vid årets utgång	1 812	1 520	–	0	1 812	1 520

Söderport Holding AB

Söderport ägs tillsammans med fastighetsbolaget Sagax, 50 procent vardera. Ägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Söderport utgör därmed ett joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat. Söderports fastighetsbestånd består främst av industri och lager samt kontorsfastigheter vilket utgör ett lämpligt komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax och en mindre del av fastighetsförvaltningen från Nyfosa.

Under året avyttrade Söderport fastigheter i Torslanda, Göteborg, för 2,3 MDSEK till det delägda noterade enfastighetsbolaget Torslanda Property Investment AB och lade därmed grunden till ett nytt fastighetsbolag. Då Torslanda Property Investment erlade en del av köpeskillingen i form av nyemitterade aktier innebar det att Söderports ägarandel i bolaget ökade från 28,6 procent till 78,4 procent.

Torslanda Property Investment

Torslanda Property Investment AB är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i Göteborg. Fastighetsbeståndet som vid årets slut bestod av totalt sju fastigheter till ett värde om 3,0 MDSEK, är uthyrt till 100 procent. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 194 tusen kvm och består i huvudsak av kontorslokaler med Volvo Cars som dominerande hyresgäst. Under hösten 2019 rekryterades en VD till bolaget. Torslanda Property Investment har ett förvaltningsavtal med Sagax och Nyfosa som ansvarar för ekonomisk förvaltning respektive fastighetsförvaltning.

Söderport Holding AB

MSEK	2019	2018
Hysesintäkter	708	585
Driftnetto	566	441
Räntenetto	-165	-156
Förvaltningsresultat	393	340
Värdeförändring fastigheter	819	621
Värdeförändring derivat	12	56
Skatt	-237	-164
Resultat	989	854
varav Nyfosas andel	491	427

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	10 853	7 683
Omsättningstillgångar	327	96
Eget kapital	3 905	3 041
varav Nyfosas andel	1 812	1 520
Långfristiga skulder	7 180	4 823
varav uppskjuten skatteskuld	909	679
varav derivat	208	222
Kortfristiga skulder	356	189
Antal fastigheter	80	69
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	761	686

Moderbolaget

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	412	–
Förvärv	–	412
Redovisat värde vid årets slut	412	412

NOT 15

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga fordringar	12	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	20
Summa kortfristiga fordringar	39	35

NOT 16

LIKVIDA MEDEL

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	588	192

NOT 17

SKULDER

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	348	262
Ej räntebärande låneskulder senare än 5 år från balansdagen	16	10
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	–	858
Mellan 1-5 år efter balansdagen	11 282	5 307
Senare än 5 år efter balansdagen	–	2 125
Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld och leasingskuld	11 646	8 512

Nyfosa har ställt säkerhet för samtliga lån i form av fastighetsinteckningar. Därutöver innehåller majoriteten av koncernens kreditavtal med kreditgivare lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenant). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till Nyfosa-koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Koncernen har efterlevt de covenant som finns i låneavtal för åren 2019 och 2018.

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Nettobelåningsgrad, %	54,6	51,6
Återstående räntebindningstid	1,2 år	1,6 år
Återstående löptid lån	2,7 år	3,2 år

NOT 18

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Nyfosa redovisar uppskjutna skatteskulder år 2019 om netto 627 MSEK (452). Beloppen är netto av uppskjuten skattefordran hänförlig till värderade skattemässiga underskottsavdrag och uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden för förvaltningsfastigheterna.

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

Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick per 31 december 2019 till 8 896 MSEK (6 982).

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran		
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	304	267
Redovisat i årets resultat	0	11
Förvärvade och avyttrade tillgångar	0	27
Vid årets utgång	304	304

<i>Derivat</i>		
Vid årets ingång	–2	–1
Redovisat i årets resultat	2	–1
Vid årets utgång	0	–2

Uppskjuten skatteskuld		
<i>Fastigheter</i>		
Vid årets ingång	–754	–670
Redovisat i årets resultat	–174	–90
Förvärvade och avyttrade tillgångar	–3	–
Övrigt	–	6
Vid årets utgång	–931	–754

Netto uppskjuten skatteskuld		
Vid årets ingång	–452	–404
Redovisat i årets resultat	–172	–81
Förvärvade och avyttrade tillgångar	–3	27
Övrigt	–	6
Vid årets utgång	–627	–452

NOT 19

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna finansiella kostnader	54	20
Förutbetalda hyresintäkter	199	153
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	57
Leverantörsskulder	33	11
Övriga kortfristiga skulder	40	20
Summa övriga kortfristiga skulder	343	262

NOT 20

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

MSEK	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Derivat	2	9	–	–	–	–	2	9
Hysesfordringar	–	–	7	15	–	–	7	15
Kortfristiga fordringar	–	–	39	35	–	–	39	35
Likvida medel	–	–	588	192	–	–	588	192
Summa finansiella tillgångar	2	9	635	242	–	–	637	251
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	11 352	8 240	11 352	8 240
Leverantörsskulder	–	–	–	–	33	11	33	11
Övriga skulder	–	–	–	–	16	10	16	10
Summa finansiella skulder	–	–	–	–	11 401	8 261	11 401	8 261

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

NOT 21

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående

Koncernen äger andelar i joint ventures, se Not 14. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa.

Under året avyttrade Söderport fastigheter till bolaget Torslanda Property Investment AB ("TPI"), som efter transaktionen ägs till 78 procent av Söderport. TPI valde att upphandla samma förvaltnings-tjänster 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. Vidare avyttrade koncernen fastigheter till Söderport till ett värde om totalt 722 MSEK, samt förvärvade 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 22

SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Koncernen

MSEK	2019	2018
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Resultatandel joint ventures	-491	-412
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	-491	-412

Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter

MSEK	2019	2018
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	4 409	3 721
Skattemässigt underskott	-	27
Rörelsefordringar	25	32
Likvida medel	16	16
Summa tillgångar	4 450	3 796
Uppskjuten skatteskuld	3	1
Kortfristiga rörelseskulder	81	59
Summa skulder	84	60
Utbetald köpeskilling	4 366	3 737
Påverkan på likvida medel	4 350	3 721

Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter

MSEK	2019	2018
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 194	1 230
Rörelsefordringar	2	1
Likvida medel	0	7
Summa tillgångar	1 196	1 237
Uppskjuten skatteskuld	-	0
Kortfristiga rörelseskulder	25	19
Summa skulder	25	19
Erhållen köpeskilling	1 171	1 218
Påverkan på likvida medel	1 171	1 212

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen, MSEK	2019	2018
Skulder vid periodens ingång	8 240	6 978
Amortering	-2 394	-2 262
Nyupptagna lån	5 457	3 516
Övrigt ¹	-21	8
Skulder vid periodens utgång	11 282	8 240

1) Posten Övrigt är inte kassaflödespåverkande.

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

Moderbolaget

MSEK	2019	2018
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Utdelning från dotterföretag	400	500
Utdelning från joint venture	200	-
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	600	500

NOT 23

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

Värdering av skattemässiga underskott

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Nyfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Nyfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplexa. Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Nyfosa följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Nyfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Underskotten som är föremål för process har, i redovisningen, värderats till 250 MSEK, vilket motsvarar 20,6 procent av de totala tvistiga underskotten om 1 215 MSEK. Nyfosa har inte reserverat för beloppet eftersom Nyfosas bedömning är att det är övervägande sannolikt att yrkade avdrag medges efter domstolsprövning.

Klassificering av förvärv

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

NOT 24

AKTIER I KONCERNFÖRETAG

TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid periodens början	50	50
Redovisat värde vid årets slut	50	50

Innehav i dotterföretag

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

Direktägda dotterföretag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %	Bokfört värde, TSEK, 2019-12-31
Nyfosa Holding AB	559134-9443	Nacka	500	100	50

Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Antennhuset AB	556742-5946	Nacka	100 000	100
Nyfosa Arendal 1:17 Fastighets AB	556715-8174	Nacka	1 000	100
Nyfosa Armaturen 1 Fastighets AB	556372-6933	Nacka	1 000	100
Nyfosa Armaturen 10 Fastighets AB	559100-8205	Nacka	500	100
Nyfosa Aspen 10 Fastighets AB	559199-3182	Nacka	500	100
Nyfosa Axethuset AB	556742-6027	Nacka	100 000	100
Nyfosa Bagaren 10 Fastighets AB	556738-6270	Nacka	1 000	100
Nyfosa Bandsågen 1 Fastighets AB	559199-3174	Nacka	500	100
Nyfosa Barkenlund Oxbacken Kommanditbolag	969695-6771	Nacka	100	100
Nyfosa Bladbaggen 1 Fastighets AB	556606-3656	Nacka	1 000	100
Nyfosa Blocket 1 AB	556742-5938	Nacka	100 000	100
Nyfosa Blåbäret 4 Fastighets AB	556874-5011	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bromsen 7 Fastighets AB	559110-6140	Nacka	500	100
Nyfosa Bromsregulatorn AB	556742-5953	Nacka	100 000	100
Nyfosa Bronskragen 3 Fastighets AB	556851-4441	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bronskragen 4 Fastighets AB	556955-4701	Nacka	50 000	100
Nyfosa Brudbuketten 11 Fastighets AB	559176-9798	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bryggeriet 2 Fastighets AB	559111-6404	Nacka	500	100
Nyfosa BTCS First Shopping AB	556689-1007	Kungälv	1 000	100
Nyfosa Böthuset AB	556742-3537	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 10 AB	556742-4576	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 4 AB	556742-7363	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 5 AB	556742-5573	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 7 AB	556742-4642	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 9 AB	556742-5961	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset AB	556742-3511	Nacka	100 000	100
Nyfosa Centrum 20:1 Fastighets AB	556670-3509	Nacka	1 000	100
Nyfosa Danmarks Säby 10:2 Fastighets AB	556983-3709	Nacka	500	100
Nyfosa Danvikscenter Fastighets AB	556822-0684	Nacka	500	100
Nyfosa Domkraften 5 Fastighets AB	556740-9155	Nacka	1 000	100
Nyfosa Drivhjulet 3 Fastighets AB	556866-8098	Nacka	500	100
Nyfosa Dynamon 5 Fastighets AB	556949-0716	Nacka	50 000	100
Nyfosa Eldaren 1 Fastighets AB	559106-8043	Nacka	500	100
Nyfosa Emelie AB	559196-0975	Nacka	500	100
Nyfosa Emelie HoldCo 1 AB	559168-5762	Nacka	50 000	100
Nyfosa Emelie HoldCo 2 AB	559221-7656	Nacka	50 000	100
Nyfosa Falköping Alunskiffern 1 Fastighets AB	556728-7395	Nacka	100	100

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Farsta I AB	556678-5530	Nacka	1 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Asienhuset	556742-5995	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Brudbuketten	556742-3495	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Gröna Lagret	556490-8191	Nacka	50 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Sprintern	556742-7736	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Storbådan	556742-3479	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Träskruven	556742-5532	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Valbrevet	556742-6019	Nacka	100 000	100
Nyfosa Filen 2 Fastighets AB	556818-4443	Nacka	500	100
Nyfosa Filtret 6 Fastighets AB	556790-5525	Nacka	1 000	100
Nyfosa Firman 2 Fastighets AB	559200-8592	Nacka	500	100
Nyfosa Firman 4 Fastighets AB	559068-9567	Nacka	500	100
Nyfosa Flundran 4 Fastighets AB	556713-1866	Nacka	1 000	100
Nyfosa Fläkten 7 Fastighets AB	556818-4450	Nacka	500	100
Nyfosa Forskarbyn 2 Fastighets AB	559124-8918	Nacka	50 000	100
Nyfosa Fåraherden 2 Fastighets AB	559124-8884	Nacka	50 000	100
Nyfosa Försäljaren 9 Fastighets AB	556866-8072	Nacka	500	100
Nyfosa Gamlestaden 2:8 Fastighets AB	556866-3842	Nacka	500	100
Nyfosa Getingen 5 Fastighets AB	559148-3291	Nacka	50 000	100
Nyfosa Gillet 1 Fastighets AB	556881-0583	Nacka	500	100
Nyfosa Gjutaren 3 Fastighets AB	559110-6231	Nacka	500	100
Nyfosa Golvläggaren 2 Fastighets AB	556561-0788	Nacka	1 000	100
Nyfosa Grophuset 3 Fastighets AB	556982-0524	Nacka	50 000	100
Nyfosa Grävmaskinen 1 Fastighets AB	556937-3896	Nacka	500	100
Nyfosa Grönsta 2:52 Fastighets AB	556822-4983	Nacka	500	100
Nyfosa Gumsen 45 Fastighets AB	556244-9818	Nacka	1 000	100
Nyfosa Gyllehemmet 1 Fastighets AB	556746-1206	Nacka	100 000	100
Nyfosa Gävle Norr 12:5 Fastighets AB	556866-3776	Nacka	500	100
Nyfosa Halvmånen 3 Fastighets AB	556892-9623	Nacka	1 000	100
Nyfosa Handformaren 2 Fastighets AB	559099-8174	Nacka	50 000	100
Nyfosa Hantverkaren 1 AB	556742-7686	Nacka	100 000	100
Nyfosa Hedenstorp 2:1 Fastighets AB	556869-5125	Nacka	500	100
Nyfosa Holmögadhuset 3 AB	556742-3446	Nacka	100 000	100
Nyfosa Holmögadhuset 4 AB	556742-3453	Nacka	100 000	100
Nyfosa Håltås 1:18 Fastighets AB	556748-0537	Nacka	1 000	100
Nyfosa i Värnamo Fastigheter AB	556101-5107	Nacka	80 000	100
Nyfosa i Växjö Fastigheter AB	556192-5305	Nacka	1 000	100
Nyfosa Importören 2 Fastighets AB	556737-7618	Nacka	1 000	100
Nyfosa Industrihuset 17 AB	556742-7009	Nacka	100 000	100
Nyfosa i-parken i Lund Aktiebolag	556263-8394	Nacka	550 000	100
Nyfosa Iput Förvaltning AB	556862-9876	Nacka	500	100
Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB	556637-7320	Nacka	1 000	100
Nyfosa Jordbrohuset AB	556742-5599	Nacka	100 000	100
Nyfosa Jordbromalm Kommanditbolag	969674-9424	Nacka	100	100
Nyfosa Jungfrun 11 Fastighets AB	556911-2914	Nacka	500	100
Nyfosa Karossen 5 Fastighets AB	556992-6230	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karossen Fastighets AB	559012-8186	Nacka	500	100
Nyfosa Klingberget 6 Fastighets AB	559122-1501	Nacka	500	100
Nyfosa Knarranäs 8 Fastighets AB	559083-6002	Nacka	500	100
Nyfosa Koch 7 Fastighets AB	556519-3108	Nacka	21 000	100
Nyfosa Kraften 4 Fastighets AB	559110-6215	Nacka	500	100
Nyfosa Kraften 4 HoldCo AB	559138-8532	Nacka	500	100
Nyfosa Kronfastigheter AB	556950-1744	Nacka	50 000	100
Nyfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Nacka	50 000	100
Nyfosa Köpstaden 26 Fastighets AB	559209-4410	Nacka	50 000	100
Nyfosa Lagunen Fastighets AB	556176-1874	Nacka	50 000	100
Nyfosa Lantmannen 2 Kommanditbolag	969651-1998	Nacka	100	100
Nyfosa Lejonet 11 Fastighets AB	556942-6413	Nacka	500	100

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Lillgrund 5 Fastighets AB	559018-0823	Nacka	50 000	100
Nyfosa Linden 1 Fastighets AB	556827-3493	Nacka	500	100
Nyfosa Ljungby Vagnen 6 Fastighets AB	556790-5962	Nacka	1 000	100
Nyfosa LTIP AB	559168-5820	Nacka	50 000	100
Nyfosa Luleå Fastighets AB	556672-2632	Nacka	1 000	100
Nyfosa Lärkan 21 Fastighets AB	559006-8853	Nacka	500	100
Nyfosa Malax 3 Fastighets AB	559083-5996	Nacka	500	100
Nyfosa Malmö Kamaxeln 7 Fastighets AB	556458-1485	Nacka	1 000	100
Nyfosa Marianne AB	559207-1376	Nacka	50 000	100
Nyfosa Marianne HoldCo 1 AB	559207-1392	Nacka	50 000	100
Nyfosa Marianne HoldCo 2 AB	559207-1400	Nacka	50 000	100
Nyfosa Marianne HoldCo AB	559207-1384	Nacka	50 000	100
Nyfosa Mattläggaren 1 Fastighets AB	556743-8022	Nacka	1 000	100
Nyfosa Mejeriet Fastighets AB	559101-4518	Nacka	500	100
Nyfosa Murängen 2 Fastighets AB	559101-4484	Nacka	500	100
Nyfosa Måseskär 6 Fastighets AB	559168-5770	Nacka	50 000	100
Nyfosa Möllebacken 15 AB	559138-8466	Nacka	500	100
Nyfosa Nedre Gruvriset 33:278 Fastighets AB	556983-3642	Nacka	500	100
Nyfosa Nolby 3:40 Fastighets AB	559062-8474	Nacka	500	100
Nyfosa Nord AB	559196-1163	Nacka	500	100
Nyfosa Nord HoldCo 1 AB	559168-5796	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord HoldCo 2 AB	559209-4386	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord HoldCo 3 AB	559221-7706	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord HoldCo AB	556929-8440	Nacka	500	100
Nyfosa Nord KomD AB	559209-4485	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord TL AB	559221-7698	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord TopCo AB	559221-7714	Nacka	50 000	100
Nyfosa Norden AB	556710-6892	Nacka	5 000 000	100
Nyfosa Norr 25:5 Fastighets AB	559080-3234	Nacka	50 000	100
Nyfosa Norrmalm 4:6 Fastighets AB	556653-2247	Nacka	1 000	100
Nyfosa NYAB 25 AB	559209-4295	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 26 AB	559209-4303	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 27 AB	559209-4311	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 28 AB	559209-4329	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 29 AB	559209-4337	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 30 AB	559209-4345	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 31 AB	559209-4352	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 32 AB	559209-4360	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 33 AB	559209-4378	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 36 AB	559209-4402	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 39 AB	559209-4436	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 40 AB	559209-4444	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 41 AB	559209-4451	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 42 AB	559209-4469	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 43 AB	559209-4477	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 47 AB	559221-7672	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 48 AB	559221-7680	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 52 AB	559221-7722	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 53 AB	559221-7730	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 54 AB	559221-7748	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 55 AB	559226-9848	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 56 AB	559226-9855	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 57 AB	559226-9863	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 58 AB	559226-9871	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 59 AB	559226-9889	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 60 AB	559226-9897	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 61 AB	559226-9905	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 62 AB	559226-9913	Nacka	50 000	100

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa NYAB 63 AB	559226-9921	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 64 AB	559226-9939	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 8 AB	559168-5804	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB AB	559138-6775	Nacka	1 000	100
Nyfosa Nyckelharpan 6 Fastighets AB	559199-3166	Nacka	500	100
Nyfosa Pedalen Fastighets Kommanditbolag	969690-3971	Nacka	100	100
Nyfosa Pigan 1 Kommanditbolag	969651-3747	Nacka	100	100
Nyfosa Plogen 4 Fastighets AB	559168-5879	Nacka	50 000	100
Nyfosa Plåtslagaren 1 Fastighets AB	556720-6510	Nacka	1 000	100
Nyfosa Plåtslagaren 6 Fastighets AB	559168-5812	Nacka	50 000	100
Nyfosa Prästgårdsängen 2 Fastighets AB	559079-8459	Nacka	50 000	100
Nyfosa Riksdalern 3 Fastighets AB	556858-5458	Nacka	50 000	100
Nyfosa Rosenbuketten AB	556742-7652	Nacka	100 000	100
Nyfosa Rudan 6 Fastighets AB	556954-1542	Nacka	1 000	100
Nyfosa Rydterminalen AB	556679-8723	Nacka	1 000	100
Nyfosa Rydterminalen III AB	556696-6841	Nacka	1 000	100
Nyfosa Saturnus 7 Handelsbolag	969687-0279	Nacka	1 000	100
Nyfosa Sjöbocka AB	556652-3501	Nacka	1 000	100
Nyfosa Skruven 3 Fastighets AB	556866-8312	Nacka	500	100
Nyfosa Småland Fastighets AB	556818-4666	Nacka	500	100
Nyfosa Smörbollshuset AB	556742-3461	Nacka	100 000	100
Nyfosa Snickaren 12 Fastighets AB	556974-7875	Nacka	500	100
Nyfosa Snickeriet Fastighets AB	559018-0435	Nacka	500	100
Nyfosa Snödroppen 2 Fastighets AB	556866-3966	Nacka	500	100
Nyfosa Speditionshuset 1 AB	556742-4568	Nacka	100 000	100
Nyfosa Spindeln 2 Fastighets AB	556930-8173	Nacka	500	100
Nyfosa Stensholm 1:754 Fastighets AB	556971-2929	Nacka	500	100
Nyfosa Stensholm 1:755 Fastighets AB	556971-2895	Nacka	500	100
Nyfosa Storheden Fastighets AB	559042-3678	Nacka	500	100
Nyfosa Stranden AB	556942-4640	Nacka	100	100
Nyfosa Sunaman 5 Fastighets AB	559124-9056	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sundsvall Fastighets AB	556676-6415	Nacka	1 000	100
Nyfosa Sunnanå 6:40 Fastighets AB	556936-1867	Nacka	50 000	100
Nyfosa Svartmunken 2 Handelsbolag	916552-7582	Nacka	1 000	100
Nyfosa Svavelhuset AB	556742-3487	Nacka	100 000	100
Nyfosa Svea Real Holding AB	559168-5911	Nacka	50 000	100
Nyfosa SveaReal AB	556736-5415	Nacka	1 100 000	100
Nyfosa Svedjan 2 Fastighets AB	559028-6935	Nacka	500	100
Nyfosa Sågen 2 AB	559138-8425	Nacka	500	100
Nyfosa Sågen 6 AB	559138-8433	Nacka	500	100
Nyfosa Sågklingan 10 Fastighets AB	556906-5757	Nacka	500	100
Nyfosa Sämjehuset AB	556742-7678	Nacka	100 000	100
Nyfosa Söder 18:19 Fastighets AB	556545-7024	Nacka	1 000	100
Nyfosa Söderarm 11 Fastighets AB	556675-2407	Nacka	1 000	100
Nyfosa Takläggaren 4 Fastighets AB	556378-6267	Nacka	2 000	100
Nyfosa Takläggaren 8 Fastighets AB	556625-5658	Nacka	1 000	100
Nyfosa Tankstället 4 Fastighets AB	556857-6861	Nacka	50 000	100
Nyfosa Tellus 4 Fastighets AB	556925-8741	Nacka	500	100
Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB	556925-8808	Nacka	500	100
Nyfosa Terminalen 1 Fastighets AB	556782-8420	Nacka	100 000	100
Nyfosa Tetis AB	556847-5825	Nacka	11 700 000	100
Nyfosa Torbornahögen 3 Fastighets AB	556796-5909	Nacka	1 000	100
Nyfosa Torlunda 1.278 Kommanditbolag	916624-6232	Nacka	500	100
Nyfosa Torlunda 1:278 HoldCo AB	556983-3634	Nacka	1 000	100
Nyfosa Transistorn 1 Fastighets AB	559209-4428	Nacka	50 000	100
Nyfosa Trasten 12 Fastighets AB	556866-3909	Nacka	500	100
Nyfosa Tulpanen 3 Fastighets AB	556866-3917	Nacka	500	100
Nyfosa Tunnan 1 Fastighets AB	556938-3994	Nacka	500	100
Nyfosa Tuve 85:9 Fastighets Kommanditbolag	916834-9596	Nacka	100	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Tyska Bryggaregården AB	559138-8458	Nacka	500	100
Nyfosa Uddevalla I AB	556694-7841	Nacka	1 000	100
Nyfosa Umeå Fastighets AB	556676-6423	Nacka	1 000	100
Nyfosa Unaman 8 Fastighets AB	556911-2906	Nacka	500	100
Nyfosa Valhalla 1:6 Fastighets AB	556983-3626	Nacka	500	100
Nyfosa Verkstaden 8 AB	559138-8441	Nacka	500	100
Nyfosa Verkstadshuset 6 AB	556742-7710	Nacka	100 000	100
Nyfosa Vindrutan 1 Fastighets AB	556822-2284	Nacka	500	100
Nyfosa Vindtunneln 1 Fastighets AB	556712-3558	Nacka	1 000	100
Nyfosa Vinga 5 Fastighets AB	556894-7369	Nacka	50 000	100
Nyfosa VXJ HoldCo AB	556942-6504	Nacka	500	100
Nyfosa Vågenhuset AB	556742-7264	Nacka	100 000	100
Nyfosa Wera AB	556987-3945	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 1 AB	559132-9734	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 2 AB	559132-9742	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 3 AB	559138-8524	Nacka	50 000	100
Nyfosa Wera HoldCo 4 AB	559138-8516	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 5 AB	559138-8581	Nacka	50 000	100
Nyfosa Wera HoldCo 6 AB	559138-8540	Nacka	500	100
Nyfosa Wera Holdco 7 AB	559196-1106	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 8 AB	559209-4394	Nacka	50 000	100
Nyfosa Wera HoldCo 9 AB	559221-7664	Nacka	50 000	100
Nyfosa Ånsta 20:262 Fastighets AB	556704-3368	Nacka	1 000	100
Nyfosa Årsta 68:4 Fastighets AB	556803-3525	Nacka	500	100
Nyfosa Åttersta 6:28 Fastighets AB	559101-4492	Nacka	500	100
Nyfosa Öjebyn 119:1 Fastighets AB	556846-4928	Nacka	50 000	100
Nyfosa Örebro Kitteln 11 Fastighets AB	556799-6870	Nacka	100 000	100
Nyfosa Örja 1:21 Fastighets AB	556796-5917	Nacka	1 000	100

NOT 25

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

MSEK	2019	2018
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	12 552	10 132
Andelar i koncernföretag	3 429	2 937
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	–	–

NOT 26

EGET KAPITAL

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

Varje aktie berättigar till en röst.

Utdelning

För räkenskapsåret 2019 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar att inte lämna någon utdelning.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital, MSEK	2019-12-31
Balanserat resultat	4 263
Överkursfond	8
Årets resultat	605
Summa fritt eget kapital	4 876
Till årsstämmans förfogande stående medel	4 876
Balanseras i ny räkning	4 876
Summa	4 876

NOT 27

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN

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 i Nyfosa beslutade den 17 februari 2020, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 9 maj 2019, om en riktad nyemission av 6 462 824 aktier till ett pris om 93,00 kronor per aktie. Priset fastställdes genom ett accelererat book building-förfarande och motsvarar en rabatt om cirka 3 procent mot stängningskursen på Nasdaq Stockholm den 17 februari 2020. Genom nyemissionen tillförs Nyfosa cirka 601 MSEK före emissionskostnader.

Nyfosa tillträdde i mars en fastighetsportfölj till ett totalt värde om 4,174 MDSEK. Förvärvet avser en portfölj av 79 kommersiella fastigheter. Som en del i köpeskillingen emitterade Nyfosa 10 310 000 nya aktier till ett pris om 71,20 kronor.

Efter årets slut har det nya coronaviruset påverkat inte bara individen utan också fastighetsmarknaden och världsekonomin. Nyfosa följer löpande utvecklingen och värnar de anställdas, hyresgästernas

och leverantörers hälsa och säkerhet. Bolaget har vidtagit åtgärder för att mildra eventuella störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer. Nyfosa bedömer att bolaget i denna turbulenta tid har en stabil finansiell ställning, god likviditet och ett starkt kassaflöde. Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med fastigheter i olika kategorier, geografier och storlek med hyresgäster inom ett flertal olika branscher med få dominerande hyresgäster. Hur bolaget kan komma att påverkas av coronaviruset på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.

I bokslutskommunikén för 2019, publicerad den 13 februari 2020, meddelade Nyfosa att styrelsen hade för avsikt att föreslå en sakutdelning av aktier i vilken 18 aktier i Nyfosa skulle ge rätt till en (1) aktie i Torslanda Property Investment AB ("TPI"), efter aktiesplit 10:1 i TPI:s aktie. Styrelsen avsåg att lägga fram förslaget för aktieägarna vid Nyfosas årsstämma den 23 april 2020. Mot bakgrund av den förhöjda osäkerheten på aktiemarknaden till följd av coronaviruset har styrelsen beslutat att senarelägga förslaget till sakutdelning. När volatiliteten normaliserats, och om det i övrigt bedöms lämpligt, är det styrelsens ambition att kalla till en extra bolagsstämma för att pröva utdelningen av TPI-aktier.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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

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

Nacka den 25 mars 2020
Nyfosa AB
(org.nr. 559131-0833)

Johan Ericsson
Styrelseordförande

Marie Bucht Toresäter
Styrelseledamot

Lisa Dominguez Flodin
Styrelseledamot

Jens Engwall
Styrelseledamot och VD

Mats Andersson
Styrelseledamot

Per Lindblad
Styrelseledamot

Kristina Sawjani
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2020

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nyfosa AB för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–81. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 74–81 och 84–116 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–81. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, not 13 Förvaltningsfastigheter och not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 98, 105–106 och 109 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 19 602 MSEK per den 31 december 2019.

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

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

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

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

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

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 2, 13 och 23 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Fastighetstransaktioner

Se not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, not 13 Förvaltningsfastigheter och not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 98, 105–106 och 109 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2019 investerat i fastigheter för totalt 4 741 MSEK, varav 4 516 MSEK avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 1 193 MSEK.

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter som koncernen lämnar i not 2, 13 och 23 i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Värdering av uppskjutna skattefordringar

Se not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, not 11 Inkomstskatter, not 18 Uppskjuten skatteskuld och -fordran och not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 97, 104, 107 och 109 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar om 306 MSEK hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Redovisningen av uppskjutna skattefordringar baseras på koncernens bedömning av storleken på framtida beskattningsbara vinster samt myndigheters tolkning av tillämplig skattelagstiftning.

Fordringarnas värde kan variera väsentligt om andra antaganden än de av koncernen använda appliceras vid uppskattningen av framtida vinster och möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–73, 82–83 och 121–130. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nyfosa AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–81 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Nyfosa ABs revisor av bolagsstämman den 9 maj 2019. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den 26 mars 2020

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

KONTOR

Fastighet	Under-kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg-nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
Boktryckaren 17	Kontor	Bygatan 35	Borlänge	1990		1 829	
Torkel 3	Kontor	Borganäsvägen 12	Borlänge	1986		2 883	
Centrum 20:1	Kontor	Källgatan 6, Eriksgatan 23, Kryddgårdsgatan 22-24	Enköping	1981	2008	3 947	
Marås 1:12	Kontor	Maråsliden 7	Gnosjö	1960		1 140	
Norr 12:5	Kontor	Nygatan 13	Gävle	1978		15 848	
Norr 25:5	Kontor	Hattmakargatan. 7-9, Drottninggatan 29-31, Norra Kopparlagargatan. 8-10, Nygatan 30-32	Gävle	1929	1950, 2003	8 910	
Söder 18:19	Kontor	Slottstorget 3, Västra Islandsgatan 2, Källgränd 2	Gävle	1964	2001	4 869	
Gamlestaden 2:8	Kontor	Hornsgatan 1	Göteborg	1963	1966	20 882	
Klingberget 6	Kontor	Brogatan 1	Halmstad	1929	1960, 2003, 2011	10 996	
Rudan 6	Kontor	Bredgatan 1	Halmstad	1906	2014, 2016	838	
Svartmunken 2	Kontor	Karl XI:s väg 61	Halmstad	1986	2012, 2015	5 147	
Asien 20	Kontor	Kvarnstensgatan 11, Verkstadsgatan 2	Helsingborg	1972	1989	2 548	
Köpingetrakten 1	Kontor	Trintegatan 9	Helsingborg	1990	2005	905	
Lärkan 21	Kontor	Artillerigatan 2, Tullports-gatan 2	Härnösand	1969	1978	7 062	
Rådmannen 6	Kontor	Backgränd 9	Härnösand	1981		4 546	
Torsvik 5	Kontor	Järnvägsgatan 2, Nattviks-gatan 6-8	Härnösand	1993		8 586	
Jakobsberg 2:2583	Kontor	Järfällavägen 100-106	Järfälla	1982		22 168	
Stensholm 1:754	Kontor	Stensholmsvägen 20	Jönköping	2017		8 500	
Möllebacken 15	Kontor	Högabergsgatan 3-5 m.fl	Karlskrona	1929	1969	7 201	
Tyska Bryggaregården 6	Kontor	Saltsjöbadsvägen 1A m.fl	Karlskrona	1929	1993, 2001	6 847	
Grävmaskinen 1	Kontor	Lastvägen 18	Kiruna	1991		3 419	
Skruben 3	Kontor	Bultgatan 40	Kungälv	1990		8 041	
Mården 11	Kontor	Skeppsbrogatan 21, Magasinsgatan 6	Luleå	1950	1985, 1995	9 735	
Plogen 4	Kontor	Depåvägen 6	Luleå	1966	2008	5 295	
Hunnerup 1	Kontor	St Lars Väg 41-55	Lund	1920		19 003	
Brudbuketten 10	Kontor	Russgatan 6	Malmö	1988		750	
Brudbuketten 11	Kontor	Derbyvägen 24	Malmö	1988		1 346	
Brudbuketten 13	Kontor	Derbyvägen 20	Malmö	1988		1 063	
Bryggeriet 2	Kontor	Jespersgatan 23	Malmö	1950	1978	25 750	
Böttö 5	Kontor	Kosterögatan 5, Öckerö-gatan 2	Malmö	1964	1980	11 666	
Domkraften 5	Kontor	Lockarpsvägen 6A, 6B	Malmö	2019		4 751	
Rosenbuketten 4	Kontor	Höjagatan 1	Malmö	1987	1990	4 322	
Spindeln 2	Kontor	Singelgatan 2D	Malmö	1961	2001	7 232	
Sämjan 2	Kontor	Sofielundsvägen 55, Rolfsgatan 5	Malmö	1850-1950		9 437	
Vårsången 7	Kontor	Gånglättsvägen 87-89	Malmö	1963		1 544	T
Snödroppen 2	Kontor	Flöjelbergsgatan 1	Mölnådal	1961	1993	25 035	
Tulpanen 3	Kontor	Bergfotsgatan 2-7	Mölnådal	1960	1998	51 608	
Sicklaön 358:1	Kontor	Hästholmsvägen 26-32	Nacka	1987		16 681	
Snickeriet 14	Kontor	Förrådsgatan 6	Oskarshamn	1977	2002	2 198	

Fastighet	Under- kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Knarrarnäs 8	Kontor	Knarrarnäsgatan 13	Stockholm	1984		3 087	T
Malax 3	Kontor	Raseborgsgatan 9	Stockholm	1988		6 658	T
Prästgårdsängen 2	Kontor	Solberga Ängsväg 1-3, Götalandsvägen 216-218	Stockholm	1986		6 595	T
Granlo 3:220	Kontor	Kalmarvägen 48	Sundsvall	1960	1995	539	
Högom 3:178	Kontor	Mejselvägen 9-14	Sundsvall	1970	2002	5 264	
Köpstaden 24	Kontor	Bultgatan 14	Sundsvall	1986	2011	1 420	
Köpstaden 25	Kontor	Bultgatan 10	Sundsvall	1975	2002	9 713	
Köpstaden 26	Kontor	Bultgatan 8	Sundsvall	1965	1998	1 855	
Ljusta 7:2	Kontor	Antennvägen 2	Sundsvall	1980	2013	9 035	
Norrmalm 4:6	Kontor	Heffnersvägen 22	Sundsvall	1970	1989	1 974	T
Saturnus 7	Kontor	Bankgatan 13	Sundsvall	1912	2014	9 202	
Öskaret 10	Kontor	Skepparegatan 3	Sundsvall	1989	2004	11 915	
Halvmånen 3	Kontor	Morabergsvägen 33 A	Södertälje	2018		10 095	
Formen 1	Kontor	Formvägen 5	Umeå	1986	2004	7 513	
Tyr 8	Kontor	Östra Esplanaden 3, Storgatan 69	Umeå	1997	2014, 2019	8 627	
Bodarna 2	Kontor	Myntgatan 8- 10	Värnamo	1934	1991	1 773	
Bokbindaren 20	Kontor	Västbovägen 56	Värnamo	1975	1991	2 561	
Gamla Gåsen 4	Kontor	Boagatan 1, Myntgatan	Värnamo	1907		200	
Gillet 1	Kontor	Flanaden 3-5	Värnamo	1974	2003	5 228	
Lejonet 11	Kontor	Lasarettsgatan 1-5, Storgatsbacken 23	Värnamo	1961	1987, 2005	5 014	
Plattläggaren 1	Kontor	Silkesvägen 18	Värnamo	1989	2014	1 798	
Rågen 1	Kontor	Expovägen 6	Värnamo	1965	1990, 2011	4 828	
Vindruvan 15	Kontor	Storgatsbacken 12	Värnamo	1989		1 990	
Värnamo 14:11	Kontor	Jönköpingsvägen 41-43	Värnamo	1917	1940, 1966, 1982, 2012	4 030	
Sågen 2	Kontor	Ängsgårdsgatan 4	Västerås	1992		3 458	
Sågen 6	Kontor	Ängsgårdsgatan 12a	Västerås	1987		6 046	
Sågklingan 10	Kontor	Ängsgårdsgatan 13	Västerås	1990		1 709	
Verkstaden 6	Kontor	Glödargränd 1-3, Metallverksgatan 2-10, Varmvalsvägen 1-3	Västerås	1866	2006	16 492	
Verkstaden 8	Kontor	Östra Ringvägen 2	Västerås	1936	1951, 1977	20 008	
Bagaren 10	Kontor	Ljungadalsgatan 2, Hejaregatan 10	Växjö	1987	2015	29 928	
Båken 1	Kontor	Systratorpsvägen 16	Växjö	1983		1 496	
Garvaren 4	Kontor	Hjalmar Petris väg 32	Växjö	1981	2010	2 570	
Glasmästaren 1	Kontor	Arabygatan 80	Växjö	1966, 1988	2005	6 199	
Illern 5	Kontor	Isbjörnsvägen 11-13	Växjö	1987	2014	2 146	
Plåtslagaren 4	Kontor	Verkstadsgatan 5	Växjö	1967, 1988	2013	5 602	
Sotaren 4	Kontor	Arabygatan 82	Växjö	1992		2 979	
Svea 8	Kontor	Lineborgsplan 3	Växjö	1982	2014	2 160	
Unaman 8	Kontor	Klostergatan 6, Kungsgatan 3, Sandgårdsgatan 6-8	Växjö	1969	2009	5 609	
Ödman 15	Kontor	Storgatan 29	Växjö	1972	2015	4 321	
Barkenlund 11	Kontor	Vasastrand 11	Örebro	1934	1989	2 819	
Forskarbyn 2	Kontor	Forskarvägen 1-3	Örebro	1998		5 535	
Fåraherden 1	Kontor	Riagatan 1-3	Örebro	1992		2 948	
Karossen 5	Kontor	Bettorpsgatan 12 B-C	Örebro	2004	2009	5 127	
Oxbacken 7	Kontor	Krontorpsgatan 1	Örebro	1981	1988	2 942	
Pigan 1	Kontor	Riagatan 53	Örebro	1992		931	
Vindtunneln 1	Kontor	Skäpplandsgatan 1A-C	Örebro	1989		3 369	
Handformaren 2	Kontor	Sjögatan 4	Örnsköldsvik	1969	1998	16 596	
Kraften 4	Kontor	Sjögatan 1	Örnsköldsvik	1958, 1969	2009, 2016	11 830	
Strandkajen 7	Kontor	Järnvägsplan 3	Örnsköldsvik	1991	1993, 2003	28 684	

LAGER/LOGISTIK

Fastighet	Under-kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
Bockasjö 1	Logistik/Lager	Bockasjögatan 12	Borås	1987		23 841	
Rydahög 1	Logistik/Lager	Almenäsvägen 7, 10	Borås	1962	2006	39 652	
Rydaslätt 1	Logistik/Lager	Almenäsvägen 16	Borås	1986		13 767	
Träskruven 1	Logistik/Lager	Sandlidsgatan 6	Borås	1973		15 539	
Hantverkaren 1	Logistik/Lager	Segersbyvägen 2-4	Botkyrka	1974		9 120	T
Sunnanå 6:40	Logistik/Lager	Terminalgatan 5-7	Burlöv	2015		1 401	T
Grönsta 2:52	Logistik/Lager	Svista Lagerväg 8	Eskilstuna	2006		13 780	
Torlunda 1:278	Logistik/Lager	Abrahamsons Väg 2	Eskilstuna	1990	2007	15 814	T
Valhalla 1:6	Logistik/Lager	Bredängsgatan 55-57	Eskilstuna	1976, 1984, 1991, 2009		9 016	
Alunskeffern 1	Logistik/Lager	Agnestadsgatan 2	Falköping	2012		12 015	
Eldaren 1	Logistik/Lager	Energigatan 6	Falköping	2018		5 148	
Nedre Gruvriset 33:278	Logistik/Lager	Tunavägen 90	Falun	2010	2012	44 312	
Arendal 1:17	Logistik/Lager	Synnerödsvägen 2	Göteborg	2011		20 548	
Jordbromalm 6:16	Logistik/Lager	Lagervägen 28	Haninge	1977	2003	7 121	
Jordbromalm 6:3, 6:20, 6:76	Logistik/Lager	Armaturvägen 4	Haninge	1979	1998, 2000	27 620	
Jordbromalm 6:60	Logistik/Lager	Rörvägen 4-8	Haninge	1983		6 605	
Åby 1:152	Logistik/Lager	Rörvägen 62	Haninge	1989	1991, 2003	4 255	
Dolken 3	Logistik/Lager	Mörsaregatan 12	Helsingborg	1995		3 845	
Kniven 9	Logistik/Lager	Mörsaregatan 21	Helsingborg	1988	2004, 2015, 2016	7 583	
Revolvern 1	Logistik/Lager	Mörsaregatan 25	Helsingborg	1988	2008	3 360	
Torbornahögen 3	Logistik/Lager	Stenbrovägen 15	Helsingborg	1981	1987, 2000	12 839	
Håltås 1:18	Logistik/Lager	Kurirvägen 1	Härnäs	2010		13 316	
Hedenstorp 2:1	Logistik/Lager	Mogölsvägen 14	Jönköping	2011		9 000	
Stensholm 1:755	Logistik/Lager	Stensholmsvägen 24	Jönköping	2015		3 100	
Regnvinden 14	Logistik/Lager	Regnvindsgatan 8	Karlstad	1991		9 129	
Oxen 11	Logistik/Lager	Västra Drottninggatan 40	Kumla	1972		2 451	
Försäljaren 9	Logistik/Lager	Filaregatan 17-19	Kungälv	1974		8 525	
Bromsregulatorn 1	Logistik/Lager	Instrumentgatan 15, Malmövägen 65	Landskrona	1968		33 524	
Örja 1:21	Logistik/Lager	Österleden/Söderleden	Landskrona	2012		53 663	
Axet 1	Logistik/Lager	Skogsvaktarevägen 2	Lidköping	1962	2000	22 655	
Antennen 10	Logistik/Lager	Alkagatan 2	Linköping	1948		7 375	
Glasberget 5	Logistik/Lager	Roxtorpsgratan 13	Linköping	1974	1985	8 400	
Gumsen 45	Logistik/Lager	Floragatan 13	Linköping	1946	2005	3 410	
Navhålet 2	Logistik/Lager	Låsblecksgatan 3	Linköping	1992		7 513	
Vagnen 6	Logistik/Lager	Långgatan 20	Ljungby	1972		2 340	
Eggegrund 6	Logistik/Lager	Hemsögratan 10	Malmö	1983		7 586	
Firman 2	Logistik/Lager	Firmagatan 2, 4, 6	Malmö	2016		2 263	
Firman 4	Logistik/Lager	Firmagatan 8	Malmö	2019		1 090	
Getingen 5	Logistik/Lager	Sallerupsvägen 90	Malmö	1962		8 335	
Grophuset 3	Logistik/Lager	Långhusgratan 5B	Malmö	2019		3 610	
Holmögadd 3	Logistik/Lager	Bjurögatan 26	Malmö	1970	2000, 2009	11 360	
Holmögadd 4	Logistik/Lager	Bjurögatan 28, Flintränegatan 24	Malmö	1970	1999	14 165	
Kamaxeln 7	Logistik/Lager	Vevaxelgatan 17	Malmö	2006		1 920	
Lillgrund 5	Logistik/Lager	Borrgatan 31	Malmö	1952	2005	4 430	
Måseskär 6	Logistik/Lager	Kosterögatan 6A-C, Väderögatan 5A-C	Malmö	1964		13 333	
Speditionen 1	Logistik/Lager	Lodgatan 19-23	Malmö	1993		5 189	T
Storbådan 2	Logistik/Lager	Hemsögratan 22, Ulvögatan 10	Malmö	1972	1992	3 248	
Storbådan 4	Logistik/Lager	Hemsögratan 18	Malmö	1974	1990, 2011	2 590	
Storbådan 5	Logistik/Lager	Hemsögratan 14-16	Malmö	1978	1992	12 606	
Svinbådan 4	Logistik/Lager	Brännögatan 9A-9B, Tärnögatan 1	Malmö	1961	1992, 2012	1 597	
Svinbådan 5	Logistik/Lager	Tärnögatan 3, Flintränegatan 10	Malmö	1963	2010	2 656	
Söderarm 11	Logistik/Lager	Blidögatan 21-27, Nordkajen 12	Malmö	2016		12 419	
Vågen 8	Logistik/Lager	Vintergatan 1, 7	Motala	1960		12 195	

Fastighet	Under-kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
Industrien 17	Logistik/Lager	Exportgatan 28-30	Norrköping	1965		5 863	
Tråden 11	Logistik/Lager	Malmgatan 5	Norrköping	1967		19 772	
Svedjan 2	Logistik/Lager	Svedjegatan 2, Vallgatan 2	Nässjö	1975	1987	6 878	
Blåbäret 4	Logistik/Lager	Sörviksvägen 11	Oskarshamn	1964		15 234	
Hantverkaren 1, Södertälje	Logistik/Lager	Hantverkarsvägen 1	Södertälje	1977		10 630	T
Tunnan 1	Logistik/Lager	Turbovägen 5-11	Trollhättan	2002		17 533	
Danmarks-Säby 10:2	Logistik/Lager	Åkaregatan 8-10	Uppsala	2010	2012	10 355	
Plåtslagaren 1	Logistik/Lager	Ålåragatan 4-6	Vimmerby	2008		10 259	
Armaturen 1	Logistik/Lager	Armaturgatan 2	Värnamo	1987		18 370	
Rödspåttan 1	Logistik/Lager	Runemovägen 10	Värnamo	1973		4 705	
Rödspåttan 4	Logistik/Lager	Runemovägen 4	Värnamo	1980	2000	2 960	
Sandskäddan 4	Logistik/Lager	Margretelundsvägen 7-9	Värnamo	1982		2 780	
Sjötungan 3	Logistik/Lager	Margretelundsvägen 6	Värnamo	1989		2 570	
Takläggaren 4	Logistik/Lager	Rörläggarevägen 8, Silkesvägen 39	Värnamo	1991	2000	9 067	
Yxan 4	Logistik/Lager	Fabriksgatan 10-12	Värnamo	1975	2006, 2008	5 595	
Yxan 6	Logistik/Lager	Fabriksgatan 4	Värnamo	1978	1990, 2009	1 477	
Energin 7	Logistik/Lager	Omformargatan 18A	Västerås	1990	2013	3 444	
Plåtslagaren 6	Logistik/Lager	Mörners väg 116	Växjö	2004		5 592	
Snickaren 12	Logistik/Lager	Smedjegatan 10-20	Växjö	1976, 1989	2001	24 010	
Terminalen 1	Logistik/Lager	Öjaby Nylanda 1	Växjö	2010		21 662	
Importören 2	Logistik/Lager	Skvadronvägen 5	Örebro	1970		2 565	
Karossen 32	Logistik/Lager	Bettorpsgratan 10	Örebro	2018		2 530	
Ånsta 20:262	Logistik/Lager	Lastgatan 2	Örebro	2006		15 976	
Bromsen 7	Logistik/Lager	Bromsvägen 1	Örnsköldsvik	1971		4 160	
Gjutaren 3	Logistik/Lager	Sjögatan 5	Örnsköldsvik	1962		5 308	
Sprinten 1	Logistik/Lager	Trådvägen 6	Östersund	1974		2 928	

HANDEL

Fastighet	Under-kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
Filtret 6	Handel	Göteborgsvägen 181-187, 181A, 183A	Borås	2011	2013	16 605	
Trasten 12	Handel	Stora Torget 4 B	Filipstad	1980		1 891	
Filen 5	Handel	Mårtensgatan 23a	Gislaved	1973		1 643	
Pentagonen 1	Handel	Gamla Södertäljevägen 216, Smista Allé 3	Huddinge	2008		11 945	
Riksdalarn 3	Handel	Ullebergsleden 8-10	Karlstad	2001		6 723	
Dynamon 5	Handel	Nygatan 19	Linköping	1969	2001	4 146	
Valbrevet 1	Handel	Norrmalmsvägen 11	Linköping	1983	1997	1 650	
Gänget 14	Handel	Fabriksgatan 7	Ljungby	1974		2 639	
Storheden 1:102, 1:37	Handel	Storhedsvägen 1-3, Besiktningvägen 14	Luleå	1975, 1993, 2000, 2017		26 451	
Tellus 4	Handel	Köpmangatan 5, Gästgivaregatan 14 m.fl.	Södertälje	1968	1999	12 616	
Koch 7	Handel	Kochska Gränden 1-7, Kungsgatan 2-8	Uddevalla	1977	1984, 2008	8 980	
Almen 9	Handel	Malmövägen 12-14	Värnamo	1957	1989, 2009	12 058	
Filen 2	Handel	Fabriksgatan 3	Värnamo	1966	1997, 2003	4 915	
Golvläggaren 2	Handel	Silkesvägen 30	Värnamo	1991	2008, 2010	11 164	
Jungfrun 11	Handel	Köpmansgatan 3-7, Luddögatan 1	Värnamo	1982	2001	4 970	
Karpen 3	Handel	Jönköpingsvägen 105-107	Värnamo	1956	1990	2 670	
Linden 1	Handel	Malmövägen 3, Växjövägen 24-26	Värnamo	1961	1975, 1979, 1990, 2012	6 289	
Ljuset 8	Handel	Nydalavägen 1-9	Värnamo	2003		2 600	
Mattläggaren 2	Handel	Silkesvägen 24	Värnamo	1991	2008, 2012	3 133	
Vindruvan 4	Handel	Storgatsbacken 14-16	Värnamo	1982	2001	4 001	
Bladbaggen 1	Handel	Glasvingegatan 3-7, Kranbyggargatan 8-12, Västerås Ringborregatan 11	Västerås	2004		23 774	

ÖVRIGT

Fastighet	Under- kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Gyllehemmet 1	Övrigt	Gyllehemsvägen 10	Borlänge	1930		5 232	
Mekanikern 2	Övrigt	Åkarevägen 12	Falkenberg	1984	2003	764	
Mejeriet 17	Övrigt	Tinghusgatan 10B	Filipstad			0	
Mejeriet 18	Övrigt	Tinghusgatan 10A	Filipstad			0	
Tuve 85:9	Övrigt	Hilledalsgatan 28C	Göteborg	1976	2017	1 276	
Kuggen 2	Övrigt	Kristinehedsvägen 22-24	Halmstad	1975	2002	1 675	
Bandsågen 1	Övrigt	Depågatan 85	Helsingborg	1986	2012, 2015	883	
Hultåsa 1:18	Övrigt	Lindenvägen 1	Hultsfred			0	
Armaturen 10	Övrigt	Granlidsvägen 3, Kungsgatan 6	Kungsör	1967	2000	11 288	
Aspen 10	Övrigt	Gonäsvägen 8	Ludvika	1987		142	
Bronskragen 3	Övrigt	Bronsåldersgatan 18	Malmö	2014		372	
Bronskragen 4	Övrigt	Bronsåldersgatan 10-16	Malmö	2015, 2017, 2019		3 628	
Tankstället 4	Övrigt	Ollebovägen 2	Malmö	2016		410	
Vinga 5	Övrigt	Brännögatan 2-6, Hanö- gatan 14, Ockerögatan 1-7	Malmö	1950, 2017	1991	7 486	
Nyckelharpan 6	Övrigt	Moa Martinsson gata 34	Norrköping	1995	2000, 2005	3 544	
Ratten 18	Övrigt	Primovägen 1, Väderums- vägen 12	Oskarshamn	1988		1 615	
Snickeriet 4	Övrigt	Be-Ge:s Väg 20, Förradsgatan 8	Oskarshamn	1976	1982, 2013	5 939	
Öjebyn 119:1	Övrigt	Skylvägen 1	Piteå	1956		19 816	
Murängen 2	Övrigt	Hammarbyvägen 4	Sandviken	1971		9 553	
Åttersta 6:28	Övrigt	Bultvägen 1, Persbackavägen 29, Persbackavägen 33	Sandviken	1953	1970	11 695	
Transistorn 1	Övrigt	Svedjevägen 12	Skellefteå	1968	1985	9 320	
Nolby 3:40	Övrigt	Rönnvägen 10-12	Sundsvall	1950		1 449	
Drivhjulet 3	Övrigt	Kardanvägen 65	Trollhättan	1989	1999	1 680	
Årsta 68:4	Övrigt	Fyrislundsgatan 81	Uppsala	1985		3 014	
Pedalen 2	Övrigt	Motorstigen 3	Varberg	1976	2003	1 018	
Bleckslagaren 1	Övrigt	Repslagarevägen 5	Värnamo	Mark		0	
Flundran 4	Övrigt	Runemovägen 1	Värnamo	1963	1992, 2008	11 416	
Mattläggaren 1	Övrigt	Silkesvägen 24	Värnamo	1997	2000	2 700	
Posten 4	Övrigt	Postgatan 3-5	Värnamo	1929	1940, 1968, 1989, 2015	4 174	
Takläggaren 8	Övrigt	Silkesvägen 43	Värnamo	1999	2008	6 995	
Värnamo 14:86	Övrigt	Myntgatan 6	Värnamo	Mark		0	
Fläkten 7	Övrigt	Lantmannavägen 3	Växjö	1957, 1959	1963, 1993	7 773	
Isbjörnen 4	Övrigt	Isbjörnsvägen 6	Växjö	1993	2014	10 933	
Sjömärket 3	Övrigt	Annavägen 3	Växjö	1989	2000	9 495	
Sunaman 5	Övrigt	Storgatan 10	Växjö	1965		7 826	
Karossen 15	Övrigt	Bettorpsgatan 16	Örebro	1973	1999, 2005, 2012	1 672	
Karossen 16	Övrigt	Bettorpsgatan 24A	Örebro	1987	1998, 2011, 2014	1 160	
Karossen 19	Övrigt	Bettorpsgatan 10	Örebro	1975	2006	12 760	
Karossen 22	Övrigt	Bettorpsgatan 14B	Örebro	1950	1965, 1977	894	
Kitteln 11	Övrigt	Stortorget 7	Örebro	1965		13 620	
Lantmannen 2	Övrigt	Radiatorvägen 7, Skvadronvägen 2	Örebro	1972	1974	10 480	
Vindrutan 1	Övrigt	Västhagagatan 3	Örebro	1975	1992	1 315	

JOINT VENTURES – SAMÄGT MED SAGAX

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Vindbryggan 3	Industri	Borgens gata 20	Alingsås	1990		1 439	
Botvidsgymnasiet 3	Lager	Fågelviksvägen 9	Botkyrka	1991		56 487	
Bulten 1	Lager	Danderydsvägen 142	Danderyd	2015		7 200	
Bulten 10	Lager	Ryttarvägen 2	Danderyd	2004	2019	2 800	
Bulten 2	Övrigt	Danderydsvägen 144	Danderyd	1750	2006	850	
Bulten 4	Lager	Ryttarvägen 5	Danderyd	1996	2018	1 237	
Bulten 5	Lager	Ryttarvägen 4	Danderyd	1973, 2015, 2020	2000	7 910	
Bulten 6	Lager	Rinkebyvägen 9	Danderyd	2000	2010	1 700	
Kobbegården 6:249	Industri	Datavägen 27	Göteborg	1976, 1977, 1985, 2000, 2003		8 283	
Sörred 7:31	Kontor	Volvo Jakobs väg 17	Göteborg	2017		41 081	
Sörred 7:32	Industri	Gustaf Larsons väg 12-26	Göteborg	1966		12 934	
Sörred 7:33	Industri	Assar Gabrielssons väg 6	Göteborg	1971		2 706	
Sörred 8:10	Industri	Pressvägen	Göteborg	1964		23 243	
Sörred 8:4	Kontor	Gustaf Larsons väg 15	Göteborg	1967-2017		48 908	
Sörred 8:6	Kontor	Assar Gabrielssons väg m.fl.	Göteborg	1967-2017		87 651	
Östergårde 31:1	Industri	Örnekulans väg 2	Göteborg	1986		7 175	
Jordbromalm 1:11	Industri	Jordbrotorpsvägen 2	Haninge	1964	1975	900	
Jordbromalm 6:23	Industri	Dåntorpsvägen 11	Haninge	1980	2008	1 776	
Köpingehill 1	Industri	Trintegatan 2	Helsingborg	1991		7 125	
Linjen 1	Kontor	Pyramidbacken 3	Huddinge	1989		2 150	
Kamaxeln 6	Industri	Truckgatan 20	Kungälv	1976		1 942	
Haken 15	Industri	Vinkelgatan 1	Malmö	1968		7 187	
Görla 8:60	Industri	Görlavägen 1	Norrtälje	2012		2 900	
Görla 9:40	Industri	Abborrvägen 4	Norrtälje	2009	2014	870	
Holje 116:116	Industri	Västra Storgatan 2B	Olofström	1949	1970	51 631	
Lexby 2:25	Lager	Brodalsvägen 13 A	Partille	2005		6 646	
Märsta 14:1	Lager	Industrigatan 2	Sigtuna	1967	1980	3 261	
Märsta 15:6	Industri	Industrigatan 10	Sigtuna	1972		1 056	
Administratören 1	Lager	Partihandlarvägen 2	Stockholm	1993		2 961	
Elementet 8	Lager	Ulvsvandavägen 108	Stockholm	1938	2002	6 714	
Filmkameran 3	Industri	Selaövägen 13	Stockholm	1970		3 261	
Frukthallen 1	Lager	Brunnbyvägen 10	Stockholm	1967		7 075	
Förrådet 5	Industri	Skattegårdsvägen 122	Stockholm	1970		2 175	
Glödlampan 3	Lager	Ranhammarsvägen 3	Stockholm	2002		2 259	
Görväln 2	Lager	Bränningevägen 10	Stockholm	1963		7 279	
Hällsättra 4	Lager	Stensättravägen 9	Stockholm	1975	1985	13 895	
Lagerhuset 3	Lager	Upplagsvägen 21	Stockholm	1929	1954, 1985	10 662	
Lagret 1	Lager	Upplagsvägen 13	Stockholm	1969		8 860	
Mörtö 9	Lager	Frykdalsbacken 38	Stockholm	1978	1983	3 688	
Nattskiftet 6	Lager	Elektravägen 5	Stockholm	1951		5 714	
Ostmästaren 1	Lager	Ostmästargränd 2	Stockholm	1980		15 287	
Ostmästaren 3	Lager	Ostmästargränd 6	Stockholm	1983		19 676	
Ostmästaren 4	Lager	Byängsgränd 4	Stockholm	1983	1985	37 954	
Ostmästaren 5	Kontor	Ostmästargränd 5	Stockholm	1990		10 265	
Ostmästaren 6	Kontor	Byängsgränd 22	Stockholm	1991		8 542	
Particentralen 1	Lager	Brunnbyvägen 15	Stockholm	1962		2 510	
Particentralen 2	Lager	Brunnbyvägen 11	Stockholm	1962		2 768	
Particentralen 5	Lager	Partihandlarvägen 1	Stockholm	1983		1 228	
Particentralen 6	Lager	Brunnbyvägen 7	Stockholm	1962		2 442	
Partihallen 1	Lager	Brunnbyvägen 12	Stockholm	1968		20 636	
Solkraften 17 & 18	Kontor	Vattenkraftsvägen 8	Stockholm	1989, 1991		2 001	

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Stensåtra 2	Lager	Strömsåtravägen 14	Stockholm	1970		5 325	
Tjockö 1	Lager	Fryksdalsbacken 40-42	Stockholm	1980		11 675	
Varubalen 3	Lager	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	1964		10 259	
Varuhissen 1	Lager	Upplagsvägen 1	Stockholm	1987	1990	14 992	
Vreten 23	Lager	Vretensborgsvägen 8	Stockholm	1984		1 590	
Vreten 24	Lager	Vretensborgsvägen 6	Stockholm	1945	1974	1 870	
Västberga Gård 2	Lager	Västberga Gårdsväg 36	Stockholm	1970		4 178	
Arbetsbasen 2	Lager	Elektravägen 64	Stockholm	1945	1965	1 797	
Asea 3	Lager	Västberga allé 60	Stockholm	1929	1980, 1994	64 880	
Dikesrenen 11	Lager	Vretensborgsvägen 15	Stockholm	1947	1970	2 004	
Maden 6	Industri	Madenvägen 11	Sundbyberg	2002		1 590	
Grävmaskinen 11	Industri	Morabergsvägen 3	Södertälje	1970		1 711	
Traktorn 1	Industri	Morabergsvägen 21	Södertälje	1971		4 154	
Bagaren 9	Lager	Radiovägen 7-11	Tyresö	1984	1990	2 300	
Fotografen 1	Lager	Mediavägen 1-5	Tyresö	1976		3 948	
Kopparen 12	Kontor	Vintervägen 6	Tyresö	1982		1 900	
Kopparen 14	Lager	Vintervägen 8-72, 8K	Tyresö	1963	1979, 1980, 1988, 1999	10 630	
Kopparen 15	Lager	Vintervägen 2 B	Tyresö	1999	2002	1 238	
Kopparen 8	Lager	Vintervägen 4	Tyresö	1970	2001	3 847	
Kopparen 9	Lager	Vintervägen 2A, Björk- backsvägen 6	Tyresö	1978		2 382	
Mälaren 1	Lager	Studiovägen 6	Tyresö	1990	1995	2 400	
Olhamra 1:82	Industri	Okvistavägen 30	Vallentuna	2005		1 258	
Runö 7:109	Lager	Rallarvägen 7	Österåker	1986		1 512	
Runö 7:111	Lager	Rallarvägen 10	Österåker	1986		1 435	
Runö 7:124	Lager	Rallarvägen 9	Österåker	1990		1 992	
Runö 7:129	Lager	Rallarvägen 39	Österåker	2004		410	
Runö 7:133	Lager	Rallarvägen 45	Österåker	1989		1 845	
Runö 7:164	Lager	Näsvägen 19	Österåker	2008		1 450	

ORDLISTA

Antal fastigheter

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt

Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av fastighetsbeståndet

Avkastning på eget kapital

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

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

Belåningsgrad fastigheter¹

Räntebärande skulder, exklusive skulder avseende nyttjanderätter, 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

Direktavkastning¹

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

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

Driftnetto¹

Driftnetto innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom 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

Förvaltningsresultat¹

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

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.

Nettobelåningsgrad fastigheter¹

Nettot av räntebärande skulder, exklusive skulder avseende nyttjanderätter, 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

Revolverande kreditfacilitet

En överenskommelse mellan långgivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad¹

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

Skuldsättningsgrad¹

Räntebärande skulder i relation till eget kapital

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

Soliditet¹

Eget kapital i relation till totala tillgångar

Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur

Substansvärde (EPRA NAV)¹

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av Bolagets andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet

Uthyrningsbar yta

Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor

Överskottsgrad¹

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

¹) Avser alternativt nyckeltal enligt European and Markets Authority (ESMA).

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE OM ÅRSSTÄMMA

Årsstämma

Nyfosa AB håller årsstämma torsdagen den 23 april 2020 klockan 15.00 på Vasateatern, Vasagatan 19, i Stockholm. Registreringen börjar klockan 14.45.

Rätt att delta och anmälan till bolaget

Den som önskar delta i stämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 17 april 2020, dels anmäla sin avsikt att delta till bolaget senast fredagen den 17 april 2020.

Anmälan om deltagande kan ske skriftligen till bolaget på adress Nyfosa AB, Årsstämma 2020, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige, per telefon 08-401 43 01 vardagar mellan klockan 10.00 och 16.00 eller på bolagets webbplats, www.nyfosa.se. Vid anmälan vänligen uppge namn eller företagsnamn, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer dagtid. För anmälan av biträden gäller anmälningsförfarande enligt ovan.

Förvaltarregistrerade aktier, ombud och behandling av personuppgifter

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 17 april 2020. Sådan registrering kan vara tillfällig. Den som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig,

undertecknad och daterad fullmakt. Ett fullmaktsformulär finns på bolagets webbplats, www.nyfosa.se. Fullmaktsformuläret kan också erhållas hos bolaget eller beställas per telefon enligt ovan. Om fullmakt utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. Fullmakt får inte vara äldre än ett år om det inte anges längre giltighetstid i fullmakten, dock längst fem år. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda i god tid före stämman.

Viktig information med anledning av COVID-19

För aktieägare som känner sig oroliga för smittspridning med anledning av det nya coronaviruset vill Nyfosa understryka möjligheten att inte närvara personligen vid årsstämman utan att istället delta via ombud. Motsvarande möjlighet rekommenderar Nyfosa även för personer som känner sig sjuka, ingår i någon riskgrupp eller personer som har befunnit sig i ett område med smittspridning eller som har varit i nära kontakt med någon som är smittad med det nya coronaviruset. Detta för att undvika ytterligare smittspridning.

Årsstämman kommer hållas så effektiv och kort som möjligt genom att VD-anförande och den allmänna frågestunden kommer att vara begränsad. Ingen förtäring kommer bjudas på före eller efter stämman. Deltagande av bolagsledningen, bolagets styrelse och övriga närvarande som inte är aktieägare kommer att begränsas.

KALENDER

Årsstämma 2020	23 april 2020
Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2020	23 april 2020
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2020	13 juli 2020
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020	22 oktober 2020

KONTAKTUPPGIFTER

NYFOSA AB

Besöksadress: Hästholmsvägen 28

Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka

Telefon: +46 (0)8 406 64 00

Mail: info@nyfosa.se

IR-KONTAKT

Jens Engwall, VD

Telefon: +46 (0)70 690 65 50

Mail: jens.engwall@nyfosa.se

