

Q3

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-SEPTEMBER 2021



NYFOSA

KVARTALET JULI–SEPTEMBER 2021

- Intäkterna uppgick till 634 MSEK (554), en ökning med 14 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 414 MSEK (377), en ökning med 10 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 371 MSEK (344), en ökning med 8 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie uppgick till 1,83 SEK (1,61), en ökning med 14 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 701 MSEK (819).
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 3,66 SEK (4,44).

PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2021

- Intäkterna uppgick till 1 788 MSEK (1 477), en ökning med 21 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 372 MSEK (969), en ökning med 42 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 957 MSEK (870), en ökning med 10 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie uppgick till 5,35 SEK (5,66), en nedgång med 5 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 2 051 MSEK (1 728).
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 10,94 SEK (9,55).

NYCKELTAL

	Jul-sep		Jan-sep		Senaste	Helår
	2021	2020	2021	2020	4 kv	2020
Intäkter, MSEK	634	554	1 788	1 477	2 347	2 035
Driftnetto, MSEK	450	410	1 205	1 034	1 587	1 415
Överskottsgrad, %	71,1	73,9	67,4	70,0	67,6	69,5
Förvaltningsresultat, MSEK	414	377	1 372	969	1 737	1 334
— per aktie, SEK	2,17	2,04	7,33	5,36	9,32	7,35
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint venture, MSEK	371	344	957	870	1 234	1 147
— per aktie, SEK	1,94	1,87	5,11	4,81	6,61	6,32
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	349	296	1 002	1 024	1 233	1 254
— per aktie, SEK	1,83	1,61	5,35	5,66	6,61	6,91
Resultat efter skatt, MSEK	701	819	2 051	1 728	2 548	2 225
— per aktie efter utspädning SEK	3,66	4,44	10,94	9,55	13,65	12,25
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,0	3,5	4,1	3,5	3,8
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK			34 506	28 587	34 506	29 411
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, MSEK			17 039	14 265	17 039	14 744
— per aktie, SEK			89,20	77,32	89,20	79,91
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %			56,5	56,4	56,5	56,9

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I juli förvärfvades totalt 19 fastigheter i Finland till ett värde om närmare 2,5 MDSEK. Fastigheterna är belägna i regionsstäderna Jyväskylä, Tammerfors och Uleåborg.
- Efter kvartalet meddelades att styrelsen i Torslanda Property Investment (TPI), dotterbolag till Nyfosas joint venture Söderport, föreslår ett frivilligt inlösen erbjudande till substansvärde omfattande var femte aktie, maximalt 337 MSEK varav 264 MSEK avser Söderports andel. På extra bolagsstämma i TPI den 18 november 2021 fattas beslut om förslaget.

KOMMENTAR FRÅN VD

När vi i april i år beslutade att gå in i Finland satte vi som mål för Nyfosa att nå 7 MDSEK inom fem år. Vid tredje kvartalets slut har vi nått drygt 2,5 MDSEK. Det är positivt att vi har kunnat förvärva så snabbt men framför allt bra fastigheter i regionsstäder. Detta är bara en start, nu siktar vi framåt för att bygga en stark och diversifierad kassaflödesportfölj i Finland. Vi ser goda möjligheter att bli större på dessa orter och i andra finska växande städer. För närvarande arbetar vi med ett antal möjliga affärer som vi hoppas kunna gå i mål med under året.

Inom förvaltningen ser vi en fortsatt positiv utveckling med stabil efterfrågan på lokaler och vi kunde även detta kvartal redovisa en positiv nettouthyrning. Arbetet med att öka energieffektiviteten i fastighetsbeståndet fortgår med tydligt fokus; att minska CO₂-utsläpp och samtidigt öka lönsamheten genom minskad energiförbrukning. Vi analyserar varje unik fastighet för att identifiera rätt åtgärder.

Jag är nöjd med utvecklingen under kvartalet och de starka nyckeltal vi redovisar. Vi i ökade fastighetsvärdet till närmare 35 MDSEK, förvaltningsresultat och kassaflöde per aktie ökade och vi har en stabil finansiell ställning. Vi noterar en ökande oro för inflations- och ränteutvecklingen som vi följer noga men vi upplever att grundförutsättningarna fortsatt är stabila på fastighetsmarknaden vilket skapar förutsättningar att växa vidare.

Stina Lindh Hök, VD



”Vid tredje kvartalets slut hade vi förvärvat fastigheter i Finland för 2,5 MDSEK.”

ENERGIBESPARING I MILJÖCERTIFIERAD FASTIGHET I FINLAND



I juli 2021 förvärvade Nyfosa en fastighetsportfölj med nio fastigheter centralt belägna i den finska universitetsstaden Jyväskylä. Flertalet av de moderna kontorsfastigheterna har en miljöcertifiering. Det gäller bland annat fastigheten Mattilanniemi 6&8 som är miljöcertifierad enligt standarden BREEAM-In-Use Very Good. Fastigheten som har en uthyrningsbar yta om 17 tusen kvm har genomgått ett energibesparingsprojekt med mycket positivt utfall. Utfallet i energibesparingen uppgår till 25 procent.

BREEAM är ett av flera miljöcertifieringssystem som Nyfosa har fastigheter klassade enligt. Andra är Miljöbyggnad och Green Building. BREEAM-In-Use används för att certifiera befintliga byggnader och byggnadens miljöprestanda bedöms inom flera områden, bland annat energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning och avfallshantering.

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

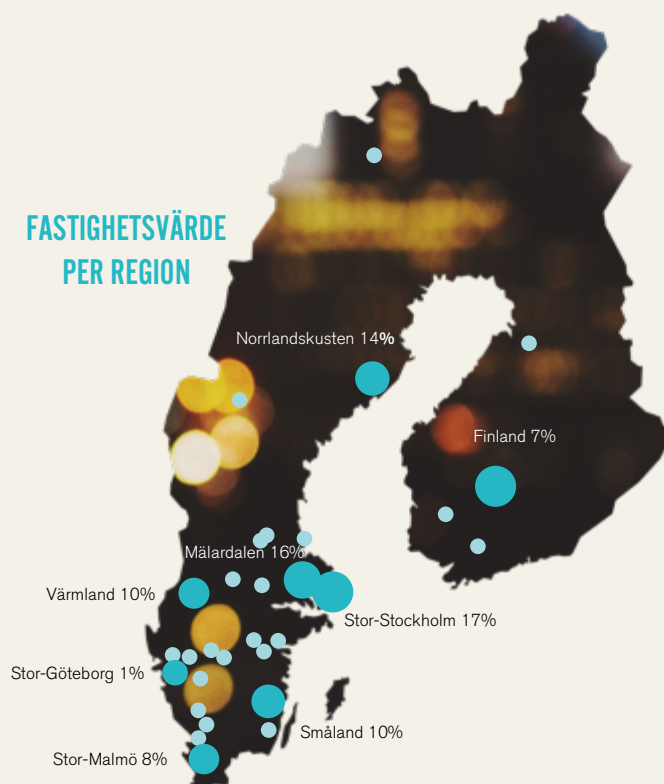
AFFÄRSIDÉ

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.

STRATEGI

- Attrahera och utveckla de bästa medarbetarna.
- Vara aktiv på transaktionsmarknaden.
- Prioritera kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner.
- Med hållbarhet addera värde till portföljen.
- Agera långsiktigt och nära hyresgästerna.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Totalt fastighetsvärde 34 506 MSEK per 30 september 2021.

Nyfosa är idag aktiva på den svenska och finska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner.

FINANSIELLT MÅL

Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Måluppfyllelse 2020:

+42%

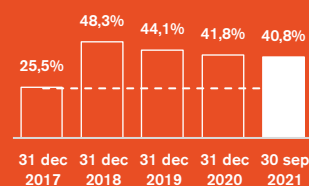


UTDELNINGSPOLICY

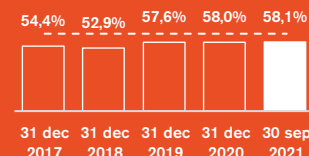
Minst 40 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

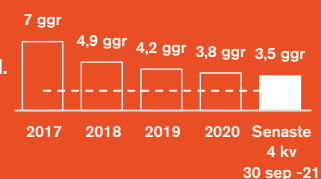
Soliditet.
Långsiktigt minst 25 procent.



Belåningsgrad.
Ej över 65 procent.



Räntetäckningsgrad.
Långsiktigt minst 2 ggr.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	Jul-sep		Jan-sep		Senaste	Helår
MSEK	2021	2020	2021	2020	4 kv	2020
Hyresintäkter	622	549	1 765	1 452	2 314	2 001
Övriga fastighetsintäkter	12	5	23	24	33	35
Totala intäkter	634	554	1 788	1 477	2 347	2 035
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-84	-72	-321	-231	-414	-324
Underhållskostnader	-42	-29	-115	-97	-158	-140
Fastighetsskatt	-30	-27	-83	-68	-107	-93
Fastighetsadministration	-26	-16	-64	-47	-80	-63
Driftnetto	450	410	1 205	1 034	1 587	1 415
Centraladministration	-27	-28	-94	-96	-130	-132
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0	2	4	4	-25	-26
Andel i joint ventures resultat	105	89	576	260	721	404
Finansiella intäkter och kostnader	-115	-95	-320	-232	-415	-327
Förvaltningsresultat	414	377	1 372	969	1 737	1 334
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures	371	344	957	870	1 234	1 147
Värdeförändring fastigheter	426	450	985	973	1 075	1 063
Värdeförändring finansiella instrument	0	-1	2	1	2	1
Resultat före skatt	840	826	2 360	1 943	2 815	2 399
Skatt	-139	-7	-309	-216	-267	-174
Resultat	701	819	2 051	1 728	2 548	2 225
<i>Resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	701	819	2 051	1 728	2 548	2 225
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	0	-	0	-
Resultat	701	819	2 051	1 728	2 548	2 225
Resultat per aktie före utspädning, SEK	3,67	4,44	10,96	9,55	13,66	12,25
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	3,66	4,44	10,94	9,55	13,65	12,25

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK						
Resultat	701	819	2 051	1 728	2 548	2 225
Omräkning utländska verksamheter	4	-	4	-	4	-
Totalresultat	705	819	2 055	1 728	2 552	2 225
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	705	819	2 055	1 728	2 552	2 225
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	0	-	0	-
Totalresultat	705	819	2 055	1 728	2 552	2 225

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

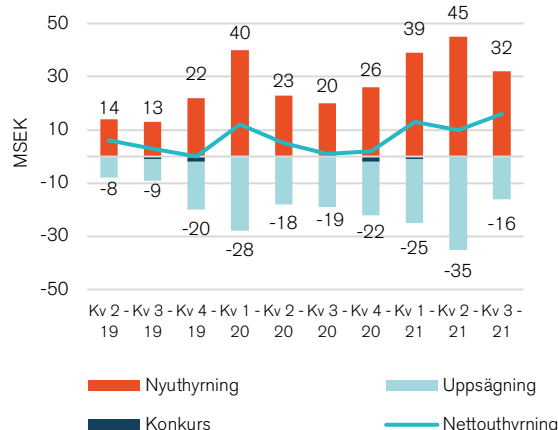
KVARTALET JULI–SEPTEMBER 2021

Under det tredje kvartalet kompletterades portföljen med kommersiella fastigheter i Finland. Förvaltningen av den finska portföljen sker dels genom en egen förvaltningsorganisation i Finland, dels av samarbetspartnern och delägaren Brunswick Real Estate. Förvärvsfokus i Finland är brett och i linje med Nyfosas verksamhet på den svenska marknaden. Med inriktning på finska regionsstäder inkluderas alla fastighetskategorier förutom bostäder.

Den totala nettouthyrningen under kvartalet uppgick till +16 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 32 MSEK, uppsägning för avflytt uppgick till 16 MSEK. Konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 0 MSEK. Omförhandlingsnettot uppgick till +13 MSEK.

Det har varit en fortsatt stabil efterfrågan på Nyfosas lokaler. Den pågående pandemin har endast i begränsad omfattning påverkat bolagets finansiella rapporter. Organisationen följer marknadsutvecklingen alltjämt noggrant. Med en framgångsrik förvaltning och en relativt sett låg hyresnivå bibehålls en solid motståndskraft i portföljen. Hyresförlusterna i kvartalet uppgick till cirka 0,3 procent av kvartalets totala hyresintäkter. Av aviserade hyror för det fjärde kvartalet 2021, med förfall den 30 september 2021, hade 96 procent reglerats per den 11 oktober 2021, vilket inte avviker väsentligt från ett normalt kvartalsbokslut.

NETTOUTHYRNING



Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna uppgick till 634 MSEK (554), vilket är en ökning med 80 MSEK, motsvarande 14 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 450 MSEK (410) och överskottsgraden till 71,0 procent (73,9). Den finska portföljen inkluderar driftnetto från servicetjänster som erbjuds hyresgästerna i Jyväskylä. Överskottsgraden för dessa tjänster är låg, men bidrar positivt till att hålla en hög standard för hyresgästerna i de centralt belägna byggnaderna. Detta i kombination med en lägre andel logistik/lagerfastigheter än i jämförbart kvartal förklarar den lägre överskottsgraden.

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 27 MSEK (28).

Resultat från andelar i joint ventures om 105 MSEK (89) utgör av Nyfosas andel av kvartalets resultat efter skatt i Söderport. Nyfosas andel av Söderports förvaltningsresultat uppgick till 63 MSEK (56) och värdeförändringar och skatt i Söderport påverkade resultatandelen med 5 MSEK (34).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -115 MSEK (-95). Ökningen är främst en följd av en högre nettoskuld, vilken uppgick till 19 510 MSEK (16 124) på balansdagen.

Förvaltningsresultatet uppgick till 414 MSEK (377). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 371 MSEK (344).

Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 426 MSEK (450) och påverkades främst av sänkta avkastningskrav, genomförda nyuthyrningar och omförhandlade hyresavtal. Med fortsatt låga räntenivåer utgör fastigheter ett attraktivt investeringsslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven nedjusterades marginellt.

Skatt

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till -139 MSEK (-7). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 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. Den lägre skatten i det tredje kvartalet 2020 förklaras av en omvärdering av koncernens uppskjutna skatteskuld i samband med frånträde av fastigheter. Omvärderingen bokförs över uppskjuten skatt i resultaträkningen som en positiv skatteintäkt, vilket därmed resulterade i en låg effektiv skatt för kvartalet. Den effektiva skatten uppgick till -16,5 procent (-0,8).

Kvartalets resultat per aktie, efter utspädning, uppgick till 3,66 SEK (4,44). Minskningen förklaras av omvärdering av uppskjuten skatt i det tredje kvartalet 2020.

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2021**Hyresintäkter och driftnetto**

Intäkterna uppgick till 1 788 MSEK (1 477), vilket är en ökning med 311 MSEK, motsvarande 21 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten. Den totala uthyrningsbara ytan per den 30 september 2021 uppgick till 2 620 tusen kvm (2 434) och den ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 93,6 procent (91,9).

Driftnettot för perioden uppgick till 1 205 MSEK (1 034) och överskottsgraden till 67,4 procent (70,0). Den lägre överskottsgraden förklaras främst av högre driftskostnader för uppvärmning och snöröjning i det första kvartalet jämfört med det första kvartalet 2020 vilket var onormalt varmt och snöfattigt.

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 94 MSEK (96).

Resultat från andelar i joint ventures om 576 MSEK (260) utgör dels av Nyfosas andel av periodens resultat efter skatt i Söderport och dels en värdejustering av Nyfosas andelar i joint ventures. Nyfosas andel av Söderports förvaltningsresultat uppgick till 183 MSEK (165) och värdeförändringar och skatt i Söderport påverkade resultatandelen med 400 MSEK (99).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –320 MSEK (–232). Den högre finansiella kostnaden beror främst på en högre nettoskuld. Under perioden emitterades gröna obligationslån om 1 000 MSEK. I samband med emissionen erbjöds återköp av cirka 628 MSEK av befintliga obligationslån. Återköpet belastade finansiella kostnader med cirka 10 MSEK i det andra kvartalet. Genomsnittlig ränta den 30 september 2021 uppgick till 1,9 procent (1,9).

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 372 MSEK (969). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 957 MSEK (870).

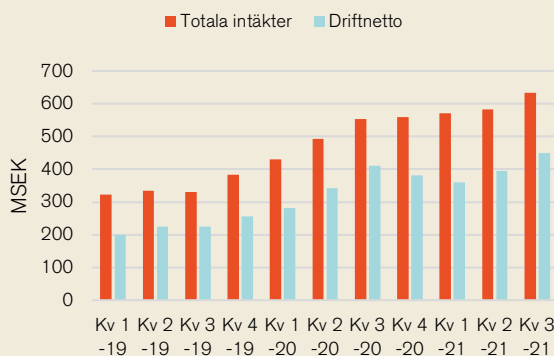
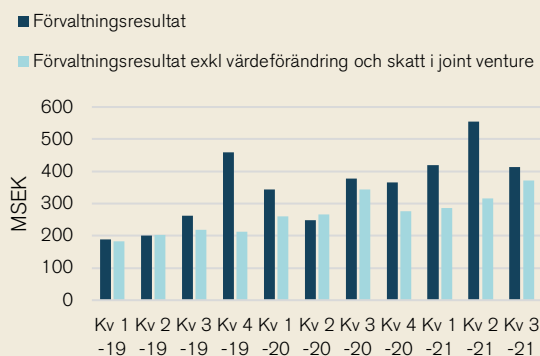
Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 985 MSEK (973) och påverkades främst av sänkta avkastningskrav, genomförda nyuthyrningar och omförhandlade hyresavtal. Med fortsatt låga räntenivåer utgör fastigheter ett attraktivt investeringsslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven nedjusterades marginellt.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till –309 MSEK (–216). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 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 samt återläggning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar. Den effektiva skatten uppgick till –13,1 procent (–11,1).

Periodens resultat per aktie, efter utspädning, uppgick till 10,94 SEK (9,55).

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL**

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 sep		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	34 506	28 587	29 411
Tillgångar med nyttjanderätt	202	182	163
Andelar i joint ventures	2 310	1 772	1 916
Derivat	5	3	3
Övriga anläggningstillgångar	4	2	2
Summa anläggningstillgångar	37 026	30 545	31 495
Kortfristiga fordringar	188	115	99
Likvida medel	553	1 012	312
Summa omsättningstillgångar	741	1 127	412
SUMMA TILLGÅNGAR	37 767	31 673	31 907
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	15 379	12 836	13 333
Innehav utan bestämmande inflytande	31	0	-
Summa eget kapital	15 410	12 836	13 333
Långfristiga räntebärande skulder	16 292	15 310	16 127
Skulder avseende nyttjanderätt	195	176	158
Övriga långfristiga skulder	35	11	19
Uppskjutna skatteskulder	1 030	806	760
Summa långfristiga skulder	17 551	16 303	17 064
Kortfristiga räntebärande skulder	3 771	1 826	928
Övriga kortfristiga skulder	1 035	708	582
Summa kortfristiga skulder	4 806	2 534	1 510
Summa skulder	22 357	18 837	18 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 767	31 673	31 907

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

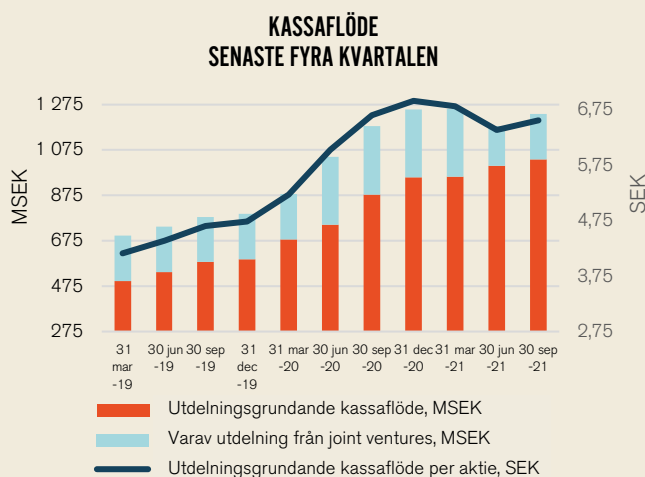
MSEK	Eget kapital		Totalt eget kapital
	hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2020-01-01	9 781	-	9 781
Emission/återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Nyemission	1 327	-	1 327
Totalresultat, jan-dec 2020	2 225	-	2 225
Utgående eget kapital 2020-12-31	13 333	-	13 333
Ingående eget kapital 2021-01-01	13 333	-	13 333
Emission/återköp av teckningsoptioner	3	-	3
Nyemission aktier	743	-	743
Utdelning till aktieägare	-753	-	-753
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	30	30
Totalresultat jan-sep 2021	2 055	0	2 055
Utgående eget kapital 2021-09-30	15 379	31	15 410

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Senaste	Helår
	2021	2020	2021	2020	4 kv	2020
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	414	377	1 372	969	1 737	1 334
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-89	-79	-541	-235	-674	-368
Utdelning från innehav i joint ventures	25	0	200	300	200	300
Betald inkomstskatt	0	-1	-29	-10	-31	-11
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	349	296	1 002	1 024	1 233	1 254
– per aktie, SEK	1,83	1,61	5,35	5,66	6,61	6,91
Förändring rörelsefordringar	28	7	13	-11	16	-8
Förändring rörelseskulder	-3	-24	74	144	-48	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	375	280	1 089	1 156	1 200	1 267
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 521	-4 436	-4 422	-9 196	-7 253	-12 026
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	0	1 347	667	1 482	2 889	3 703
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-107	-72	-353	-176	-462	-285
Investeringar i joint ventures	-1	0	-17	0	-17	-
Övrigt	-2	0	-2	0	-2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 631	-3 161	-4 128	-7 890	-4 846	-8 608
Finansieringsverksamheten						
Nyemission aktier/teckningsoptioner	-1	0	744	1 327	744	1 327
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	30	0	30	-
Utdelning till aktieägare	-143	0	-466	0	-466	-
Upptagna låneskulder ²	2 042	2 749	6 643	6 827	10 334	10 518
Amortering låneskulder	-296	-871	-3 674	-997	-7 458	-4 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 602	1 878	3 278	7 157	3 185	7 064
Periodens kassaflöde	-654	-1 004	239	424	-460	-276
Likvida medel vid periodens början	1 206	2 016	312	588	1 012	588
Kursdifferens i likvida medel	1	-	1	-	1	-
Likvida medel vid periodens slut	553	1 012	553	1 012	553	312
Erhållna räntor	0	0	1	0	1	0
Erlagda räntor	-78	-84	-259	-209	-350	-301

¹ Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

² Periodiserade uppläggningsavgifter hänförligt till upptagna låneskulder har tidigare redovisats inom den löpande verksamheten. Från och med januari 2021 har kostnaden återlagts till Upptagna låneskulder inom finansieringsverksamheten för att bättre återspegla kassaflödet. Historiska perioder har räknats om.



Det utdelningsgrundande kassaflödet består av bolagets förvaltningsresultat exklusive poster som inte utgör ett kassaflöde, såsom resultatandel från joint ventures och avskrivningar på inventarier, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt.

Bolagets mål är att uppnå en årlig tillväxt i kassaflödet per aktie med 10 procent.

Den blå linjen i grafen visar tillväxten i kassaflöde per aktie. Jämfört med senaste fyra kvartalen per 30 september 2020 uppgick tillväxten i kassaflöde per aktie till +1 procent. Förändringen jämfört med den 31 december 2020, -4 procent, förklaras främst av en lägre utdelning från joint venture samt under året genomförd nyemission.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2021 av 418 fastigheter (343) med en uthyrningsbar yta om 2 620 tusen kvm (2 434).

De största fastighetskategorier är kontorsfastigheter i tillväxtkommuner samt logistik/lagerfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige, vilka tillsammans utgjorde 75 procent (81) av det totala fastighetsvärdet. Totalt hyresvärde per 1 oktober 2021 uppgick till 2 027 MSEK (1 847) och uthyrningsbar yta till 1 906 tusen kvm (1 912). Bland de största hyresgästerna inom dessa fastighetskategorier finns Telia, Transportstyrelsen, Saab och Försäkringskassan. Genomsnittlig kontraktslängd för Kontor var 2,7 år (2,9) och för Logistik/Lager 4,2 år (3,7).

Utöver kontors- och logistik/lagerfastigheter utgjorde andelen handelsfastigheter 10 procent (8) av det totala fastighetsvärdet. Hyresvärde och uthyrningsbar yta uppgick den 1 oktober 2021 till 299 MSEK (236) respektive 283 tusen kvm (206). Ytmässigt är de största fastigheterna belägna i handelsplatsen Storheden i Luleå, på Göteborgsvägen i Borås och i Pentagonen i Kungens Kurva. De största hyresgästerna inom kategorin handel är City Gross, Coop och Decathlon. Handelsfastigheterna är i allt väsentligt externhandelsplatser. Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (93) och den återstående kontraktslängden till 5,4 år (4,6).

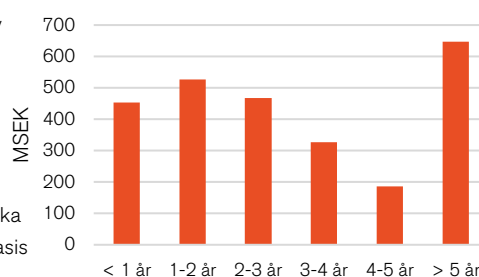
Resterande fastigheter i portföljen, de som kategoriseras som Övrigt, genererar hyresintäkter från främst industri-, kontors- och lagerytor. Uthyrningsgraden uppgick till 97 procent (95) och den återstående kontraktslängden till 5,0 år (4,8). Skepparen 11 i Karlstad och Öjebyn 119:1 är två av de till ytan största fastigheterna. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Nordic International School och ABB.

Utöver den helägda fastighetsportföljen ägs 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport, vars fastighetsportfölj har ett totalt värde om 13,0 MDSEK.

KONTRAKTSTRUKTUR

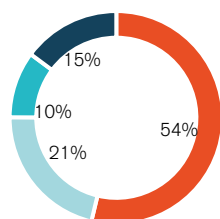
Hyresvärdet den 1 oktober 2021 uppgick till 2 761 MSEK, varav vakanshyra, inklusive rabatter, uppgick till 162 MSEK. Andelen årshyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) uppgick 89 procent. Nyfosa hade 6 130 hyresavtal inklusive 2 334 avtal avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgick till 3,7 år. I den finska portföljen var kontraktslängden 2,2 år. En stor del av hyresintäkterna i den finska portföljen avser löpande hyresavtal som rullar på 12-månadersbasis där hyresgästerna i genomsnitt hyrt sina lokaler i 8,5 år.

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



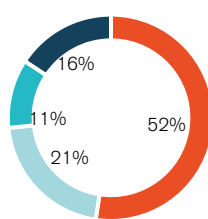
Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 13 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 208 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Telia, Transportstyrelsen, Saab, Försäkringskassan, City Gross och Arbetsförmedlingen, det vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Av totala hyresintäkter bidrar skattefinansierade hyror med 28 procent.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



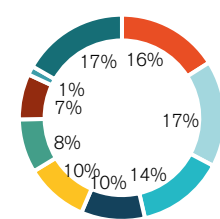
- Kontor, 18 555 MSEK
- Logistik/Lager, 7 351 MSEK
- Handel, 3 483 MSEK
- Övrigt, 5 118 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



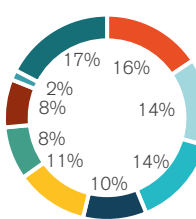
- Kontor, 1 446 MSEK
- Logistik/Lager, 581 MSEK
- Handel, 299 MSEK
- Övrigt, 435 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



- Mälardalen, 5 524 MSEK
- Stor-Stockholm, 5 764 MSEK
- Norrlandskusten, 4 728 MSEK
- Värmland, 3 456 MSEK
- Småland, 3 410 MSEK
- Stor-Malmö, 2 911 MSEK
- Finland, 2 468 MSEK
- Stor-Göteborg, 482 MSEK
- Övrigt, 5 763 MSEK

HYRESVÄRDE PER REGION



- Mälardalen, 431 MSEK
- Stor-Stockholm, 380 MSEK
- Norrlandskusten, 398 MSEK
- Värmland, 275 MSEK
- Småland, 315 MSEK
- Stor-Malmö, 230 MSEK
- Finland, 209 MSEK
- Stor-Göteborg, 43 MSEK
- Övrigt, 480 MSEK

30 september 2021						1 oktober 2021				
Region	Fastighets- värde, MSEK	Andel, %	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyres- värde, MSEK	Årsintäkt, MSEK	Ek. uthyr- ningsgrad, %	Kontrakts- längd, år	
Finland	2 468	7	25 927	19	95	209	198	95	2,2	
Stor-Göteborg	482	1	10 759	5	45	43	37	87	3,3	
Mälardalen	5 524	16	13 455	51	411	431	411	95	3,3	
Stor-Malmö	2 911	8	11 010	53	264	230	219	95	4,0	
Norrlandskusten	4 728	14	12 377	49	382	398	360	90	3,8	
Småland	3 410	10	9 017	65	378	315	295	94	4,3	
Stor-Stockholm	5 764	17	22 166	50	260	380	362	95	4,5	
Värmland	3 456	10	15 509	44	223	275	265	96	4,5	
Övrigt	5 763	17	10 262	82	562	480	451	94	3,7	
Total	34 506	100	13 172	418	2 620	2 761	2 598	94	3,7	

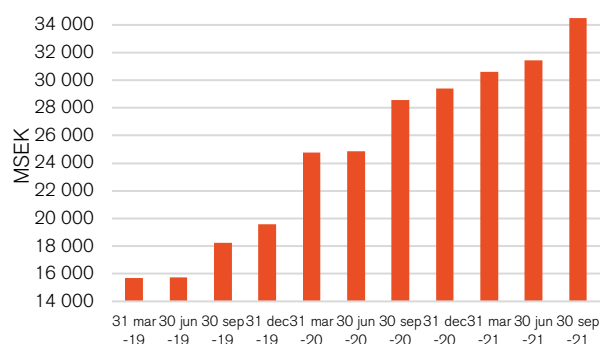
Fastighets- kategori	Fastighets- värde, MSEK	Andel, %	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyres- värde, MSEK	Årsintäkt, MSEK	Ek. uthyr- ningsgrad, %	Kontrakts- längd, år	
Kontor	18 555	54	17 679	161	1 050	1 446	1 350	93	2,7	
Logistik/Lager	7 351	21	8 585	111	856	581	544	94	4,2	
Handel	3 483	10	12 124	55	287	299	283	95	5,4	
Övrigt	5 118	15	11 998	91	427	435	420	97	5,0	
Total	34 506	100	13 172	418	2 620	2 761	2 598	94	3,7	

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan–30 sep		1 jan– 31 dec
	2021	2020	2020
Vid periodens ingång	29 411	19 602	19 602
Förvärvade fastigheter	4 417	9 350	12 217
Investeringar i befintliga fastigheter	353	176	285
Avyttrade fastigheter	-675	-1 514	-3 756
Realiserad värdeförändring	-31	158	327
Orealiserad värdeförändring	1 016	816	737
Omräkningseffekt valuta	14	-	-
Vid periodens utgång	34 506	28 587	29 411

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

Förvärvade fastigheter, januari–september 2021

Nyfosa meddelade i april att bolaget avser att långsiktigt bygga upp en diversifierad fastighetsportfölj på den finska marknaden. Under det tredje kvartalet tillträdde fastigheter i Finland till ett totalt värde om cirka 2,5 MDSEK. Portföljen består av främst kontors- och industrifastigheter i städerna Jyväskylä, Uleåborg och Tammerfors.

I Finland förvärvades främst en portfölj i Jyväskylä bestående av moderna, hållbara och centralt belägna kontorsfastigheter med en yta om totalt 67 tusen kvm. Hyresvärdet uppgår till 182 MSEK med en återstående kontraktslängd på 1,3 år. Cirka 60 procent av nuvarande hyresintäkter avser löpande hyresavtal som rullar på 12-månadersbasis där hyresgästerna i genomsnitt hyrt sina lokaler i 8,5 år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95 procent. Förvärvet inkluderar även en attraktivt belägen projektfastighet med befintlig byggrätt för 8 tusen kvm kontor.

I maj tillträdde fyra av fem fastigheter i en affär om totalt 657 MSEK. Det årliga hyresvärdet uppgår till totalt 50 MSEK och hyresavtalen har en genomsnittlig återstående avtalstid på 6,6 år. Fastigheterna är belägna i Uppsala, Norrtälje, och Nacka och består främst av kontor och industri/lager med en mix av olika verksamheter och företag. Uthyrningsgraden är 97 procent. Tillträde av den femte fastigheten sker i november 2021.

Vidare tillträdde en fastighetsportfölj med bygghandel i norra Sverige till ett värde om 377 MSEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 47 tusen kvm med ett hyresvärde om 27 MSEK. Dominerande hyresgäst med 95 procent av hyresvärdet är K-Bygg Fresks med inriktning på professionell bygghandel. Genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 11 år och uthyrningsgraden uppgår till 97 procent.

Tidigare under året tillträdde en portfölj med fastigheter för lager-, industri- och grossisthandelsverksamhet i samband med förvärvet av en portfölj från Galjaden Fastigheter AB, till ett värde om totalt 870 MSEK.

Tillträden per region och fastighetskategori, januari–september 2021

MSEK	Kontor	Logistik/Lager	Handel	Övrigt	Total
Finland	2 137	22	93	223	2 475
Mälardalen	55	0	0	39	94
Stor-Malmö	40	15	289	53	397
Norrlandskusten	0	69	404	0	473
Småland	0	15	0	0	15
Stor-Stockholm	178	266	125	43	611
Övrigt	2	135	0	213	351
Total	2 412	522	911	571	4 417

Investeringar och större uthyrningar i befintliga fastigheter, januari–september 2021

I kvartalet tecknades en nyuthyrning i fastigheten Malmö Vinga 5. Avtalet omfattar en yta på 3 tusen kvm och löper på 9,1 år.

Tidigare under perioden tecknades ett 12-årigt hyresavtal med Shenzhen Senior Technology Material i industrifastigheten Grönsta 2:52 i Eskilstuna. Initialt hyr hyresgästen 14 tusen kvm men har för avsikt att utöka ytan till totalt cirka 70 tusen kvm. Den moderna industrianläggningen blir en av Europas största fabriker för separatorfilm för litiumbatterier.

Investeringar om 353 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen. Majoriteten av investeringarna avsåg projekt, hyresgäst Anpassningar samt förbättrande åtgärder kopplade till genomförda uthyrningar. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan. I Botkyrka uppför vi en ny byggnad åt hyresgästerna Byggmax och Skånska Byggvaror. I Mården 11 i Luleå pågår en totalrenovering och anpassning av lokalerna till Luleå kommun, vilka tecknat ett 10-årigt avtal med inflyttning i januari 2022. I Norr 12:5 i Gävle pågår en renovering och anpassning av lokalerna till den befintliga hyresgästen Försäkringskassan. I Ånsta 20:262 i Örebro utökas ytorna för Schneider Electrics.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställ, år
Botkyrka	Genetikern 2	Handel	Byggmax & Skånska Byggvaror	48	73	73	Q4 2021
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå kommun	11	13	68	Q4 2021
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	21	69	Q3 2022
Örebro	Ånsta 20:262	Logistik/lager	Schneider Electrics	6	32	59	Q1 2022

Avyttrade fastigheter, januari–september 2021

Under perioden har fastigheter till ett värde om 675 MSEK frånträtts. De sålda fastigheterna är två projektfastigheter i Lund och Haninge samt en centralt belägen fastighet i Södertälje.

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 30 september 2021 uppgick till 5,39 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 7,60 procent respektive 7,70 procent. Vid föregående värdering den 30 juni 2021 var direktavkastningskravet 5,90 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 7,90 procent respektive för restvärdet 7,80 procent. I värderingen den 31 december 2020 var direktavkastningskravet 6,03 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 7,70 procent respektive för restvärdet 8,02 procent.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

30 september 2021	%	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5%	+/- 1 130
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25%	+/- 1 377
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,5%	+/- 141
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25%	+/- 1 083

1. Enligt intjäningsförmågan.

VÄRDERINGSTEKNIK

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 13, i Nyfosa ABs årsredovisning 2020, på www.nyfosa.se.

Varje kvartal tar bolaget in externa, oberoende, fastighetsvärderare för att kvalitetssäkra verkligt värde-värderingen på bolagets fastigheter. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de fastigheter som tillträtts under innevarande kvartal eller fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns, i dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. Det osäkra omvärldsläget som fortfarande råder med anledning av pandemin har inte påverkat Nyfosas fastighetsvärden nämnvärt, främst på grund av att portföljen har en låg exponering mot hyresgäster inom besöksnäringen och annan verksamhet som markant påverkats av pandemin.

HÅLLBARHETSINSATSER

Arbetet med att minska CO₂-utsläppen pågår alltså genom analyser för att identifiera bra investeringar i energioptimeringsåtgärder, vilket syftar till att minska energiförbrukningen och därmed även CO₂-utsläppen från nyttjandet av våra lokaler. I samband med ny- och omförhandlade hyresavtal har drygt 100 gröna bilagor tecknats under året. De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp olika initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning och belysning. Arbetet med att miljöcertifiera byggnader pågår och syftar primärt till att skapa bra beslutsunderlag för eventuella investeringar i energioptimeringsåtgärder.

Under kvartalets tillträdde en fastighetsportfölj i Jyväskylä i Finland om total 2,1 MDSEK. Merparten av byggnaderna har en miljöcertifiering på Very Good-nivå inom olika certifieringsstandarder.

Byggnader med miljöcertifiering, den 30 september 2021

Land	Kommun	Fastighet	Kategori	Certifiering
Sverige	Värnamo	Bodarna 2, Gillet 1, Jungfrun 11, Lejonet 11, Vindruvan 4, Vindruvan 15, Rågen 1, Almen 9, Bokbindaren 20	Kontor och handel	BREEAM In Use Good
Sverige	Malmö	Byrådirektören 3	Kontor	Miljöbyggnad Brons
Sverige	Sollentuna	Tackan 9	Kontor	Green Building
Sverige	Sundsvall	Högom 3:178	Kontor	Green Building
Sverige	Jönköping	Stensholm 1:754	Kontor	LEED Gold
Sverige	Gävle	Söder 18:19	Kontor	Miljöbyggnad Silver
Sverige	Örebro	Karossen 19, Vindtunneln 1, Oxbacken 7, Vindrutan 1	Kontor och övrigt	BREEAM In Use
Finland	Jyväskylä	Innova 2, Innova 4,	Kontor	LEED
Finland	Jyväskylä	Mattilanniemi 6&8, Ohjelmakaari 2&10, Survontie 9, Ylistönmäentie 26, Innova 1	Kontor	BREEAM In Use

Tidigare under året upprättade Nyfosa ett grönt finansiellt ramverk och emitterade ett grönt seniort icke säkerställt obligationslån. Det gröna finansiella ramverket är upprättat i enlighet med Green Bond Principles framtagna av International Capital Markets Association (ICMA) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green. Mer information finns att läsa på Nyfosas webbplats www.nyfosa.se.

I Allbrights årliga granskning av jämställdhet i Sveriges börsnoterade bolag placerades Nyfosa på delad första plats. Allbright kartlägger kontinuerligt näringslivets ledningsgrupper och styrelser för att belysa frågan om en jämställd representation i dessa.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	1 okt
MSEK	2021
Hyresvärde	2 761
Vakansvärde ¹	-162
Hyresintäkter enligt hyreskontrakt	2 598
Fastighetskostnader	-668
Fastighetsadministration	-92
Driftnetto	1 838
Centraladministration	-107
Andel i joint ventures resultat	247
Finansiella kostnader	-434
<i>varav tomträttsavgälder</i>	-6
Förvaltningsresultat	1 543
Intjäning per aktie, på balansdagen, SEK	8,08

1. Vakansvärde inkluderar lämnade hyresrabatters påverkan på resultaträkningen kommande 12 månader.

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 1 oktober 2021. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer, utöver de indexregleringar som finns i befintliga hyreskontrakt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

- hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt den 1 oktober;
- vakansvärdet är en bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. I beloppet ingår även periodiserade hyresrabatter enligt gällande hyreskontrakt;
- fastighetskostnaderna, exklusive fastighetsskatten, baseras på genomsnittligt faktiskt utfall de senaste 24 månaderna, justerat för innehavstid
- fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde;
- kostnader för fastighets- och centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek;
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat före värdeförändringar från joint ventures, beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter; och
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 30 september 2021 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,2 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 sep		31 dec
	2021	2020	2020
Fastighetsvärde, MSEK	34 506	28 587	29 411
Hyresvärde, MSEK	2 761	2 391	2 451
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 620	2 434	2 380
Antal fastigheter	418	343	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	92,8	93,1
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,7	3,5	3,7
Överskottsgrad, %	70,7	71,0	70,5
Direktavkastning, %	5,3	5,5	5,4

ANDELAR I JOINT VENTURES

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Property Investment AB ("Söderport"). Resterande del av aktierna ägs av AB Sagax (publ). Samägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Innehavet klassificeras som Andelar i joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat. Andelen bidrog med 15,26 SEK per aktie (13,00) till Nyfosas EPRA NRV på balansdagen.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri samt lager- och kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger fastigheter med ett sammanlagt värde om 12 960 MSEK (11 433). Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Driftnettot uppgick till 530 MSEK (507), förvaltningsresultatet till 383 MSEK (347) och nettobelåningsgraden till 50 procent (53). Påverkan av coronapandemin på Söderports verksamhet har varit av begränsad omfattning. Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj uppgick till 919 MSEK (865). Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,7 år (5,3). Total uthyrningsbar yta uppgick till 784 tusen kvm (771). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 95 procent (96).

TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB

Bolaget Torslanda Property Investment AB (TPI) ägs till 78,4 procent och är således konsoliderad i Söderports finansiella resultat- och balansupställning nedan. Minoritetsandelen i TPI, motsvarande 21,6 procent, förklarar varför Nyfosas andel inte motsvarar 50 procent av Söderports resultat och eget kapital.

TPI är en svensk fastighetskoncern som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsportföljen, vars värde uppgår till 3 331 MSEK (3 030), omfattar 227 tusen kvm (194) uthyrningsbar yta som främst nyttjas som kontorsytor. Uthyrningsgraden är 99 procent (100) och huvudsaklig hyresgäst är Volvo Cars. TPIs aktie är sedan januari 2015 noterad på Nasdaq First North Growth Market.

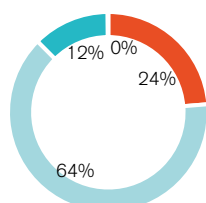
Under kvartalet frånträdde fastigheten Sörred 7:31 i Torslanda utanför Göteborg. Vidare mottogs en uppsägning för avflyttning avseende 48 tusen kvm kontorsyta samt ett parkeringshus i fastigheten Sörred 8:4. Det uppsagda hyresavtalet löper till och med 31 december 2024. Årshyran uppgår till 49 miljoner kronor. Fastighetens värde har justerats med anledning av uppsägningen.

Efter kvartalet föreslog styrelsen i TPI ett frivilligt inlösenerbjudande till substansvärde omfattande var femte aktie. Genom förslaget kan maximalt 14 miljoner aktier bli föremål för inlösen genom en utskiftning om maximalt 337 MSEK. En extra bolagsstämma i TPI den 18 november 2021 kommer att fatta beslut om förslaget.

FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

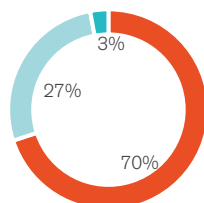
MSEK	Jan–sep		Helår 2020	MSEK	30 sep		31 dec 2020
	2021	2020			2021	2020	
Hyresintäkter	643	607	818	Förvaltningsfastigheter	12 960	11 433	11 910
Driftnetto	530	507	679	Likvida medel	138	294	161
Räntenetto	-126	-139	-185	Övriga tillgångar	383	329	338
Förvaltningsresultat	383	347	466	Eget kapital	4 959	3 836	4 136
Värdeförändringar fastigheter och derivat	860	341	594	<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>2 310</i>	<i>1 772</i>	<i>1 916</i>
Skatt	-7	-143	-217	Räntebärande skulder	6 629	6 337	6 354
Periodens resultat	1 236	545	844	Uppskjuten skatteskuld, netto	1 061	1 023	1 087
<i>Varav Nyfosas andel</i>	<i>594</i>	<i>260</i>	<i>404</i>	Derivat, netto	147	229	221
				Övriga skulder	685	631	612

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



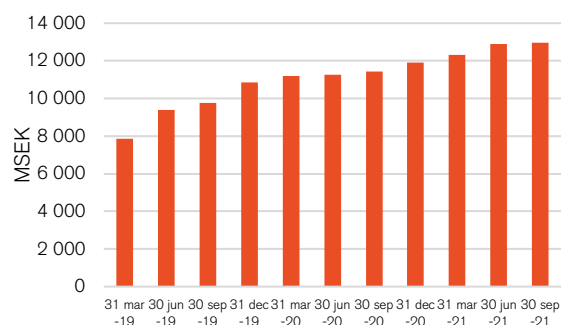
- Kontor, 3 073 MSEK
- Lager, 8 270 MSEK
- Industri, 1 603 MSEK
- Övrigt, 14 MSEK

HYRESVÄRDE PER REGION



- Stor-Stockholm, 644 MSEK
- Stor-Göteborg, 249 MSEK
- Övrigt, 27 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE



FINANSIERING

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital till 15 421 MSEK och räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad till 20 063 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 18 208 MSEK och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 873 MSEK.

Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 56,5 procent (56,4). För att understödja tillväxten har bolaget tre i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Det totala utrymmet i dessa så kallade revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 3 880 MSEK. Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld till fasta villkor för att till exempel finansiera nya förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå den outnyttjade andelen av låneutrymmet ökar. På balansdagen hade bolaget utnyttjat det totala beviljade beloppet om 1 866 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 2 014 MSEK inom ramen tas säkerhet först ut i nya förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget outnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK.

Sammantaget ger den tillgängliga likviditeten och den starka finansiella ställningen goda förutsättningar för fortsatt tillväxt såväl som motståndskraft mot eventuella negativa effekter från omvärlden. Bolaget följer kontinuerligt likviditeten i verksamheten för att snabbt kunna parera en eventuell negativ påverkan.

Tillgänglig likviditet, 30 september 2021

MSEK	30 sep		31 dec
	2021	2020	2020
Likvida medel	553	1 013	312
Outnyttjad revolverande kredit ¹	0	200	896
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
Summa	753	1 413	1 408

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

Revolverande kreditfaciliteter, 30 september 2021

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	3 880	1 866	1 866	0

Räntebärande skulder

Under perioden emitterades ett grönt seniort icke säkerställt obligationslån om 1 000 MSEK. Samtidigt erbjöds återköp av befintliga obligationslån om 628 MSEK. Vidare har befintliga banklån samt delar av nyttjad revolverande kreditfacilitet refinansierats. Tidsbundna lån om totalt 1 417 MSEK upptogs i samband med förvärv. Nyttjandet av revolverande kreditfaciliteter ökade med netto 365 MSEK under perioden. Löpande amorteringar av tidsbundna lån genomfördes om 153 MSEK. Till följd av detta fick bolaget per balansdagen en ränte- och kapitalbindning enligt tabellerna nedan.

Kvartalets förändring i räntebärande skulder

MSEK	Jan–sep		Helår
	2021	2020	2020
Räntebärande skulder vid periodens ingång	17 055	11 282	11 282
Amortering av banklån	-3 046	-997	-4 781
Emitterade obligationslån	1 000	-	-
Återköp obligationslån	-628	-	-
Upptagna banklån	5 676	6 872	10 583
Förändring upplåningsavgifter	1	-20	-29
Omräkningseffekt valuta	4	-	-
Räntebärande skulder vid periodens utgång	20 063	17 136	17 055

Kapitalbindningen i tabellen visar slutförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar.

Ränte- och kapitalbindning, 30 september 2021

År	Räntebindning ¹		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel	MSEK	Andel
Inom ett år	12 236	61	3 531	18
1–2 år	938	5	3 332	17
2–3 år	2 659	13	4 942	25
3–4 år	4 328	21	7 840	39
4–5 år	0	0	516	3
>5 år	0	0	0	0
Totalt	20 161	100	20 161	100

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

Exponering mot ränteförändringar

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot ränterisken hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande uteslutande räntetak. I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på resultatet om marknadsräntan förändras och om bolagets genomsnittliga ränta förändras. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i förvaltningsresultatet och förändringar i räntenivåer på marknaden får inte full effekt på bolagets räntekostnader. Den nominella volymen på utestående räntetak uppgick per balansdagen till 9 425 MSEK, vilket motsvarade 47 procent av de räntebärande skulderna.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring	30 sep	
		2021	2020
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1 %-enhet	+186/-18	+165/-16
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1 %-enhet	+/-201	+/-172
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-11	+/-6

1. Med hänsyn till derivatavtal.

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

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

Nyckeltal räntebärande skulder, 30 september 2021

	30 sep		31 dec
	2021	2020	2020
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3
Genomsnittlig ränta ¹ , %	1,9	1,9	1,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,2	1,3	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,4	2,7	2,9
Räntesäkrad andel av skulderna, %	47	45	49
Verkligt värde på derivat, MSEK	5	3	3

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

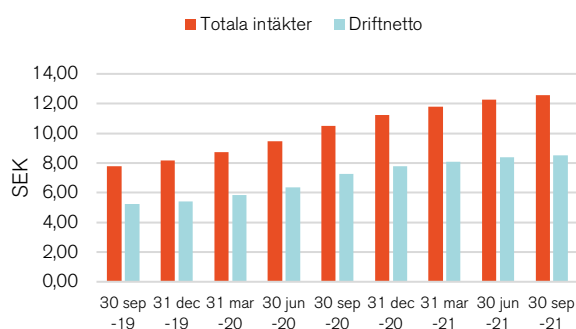
NYCKELTAL

Nedan presenteras nyckeltal för en period omfattande de fyra senaste kvartalens utfall, som Nyfosa anser ger en kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. I tabellen presenteras nyckeltal och mått som inte definieras enligt IFRS, därför har även avstämning av nyckeltal presenterats. Vidare återfinns även definitioner på sidan 28 i delårsrapporten.

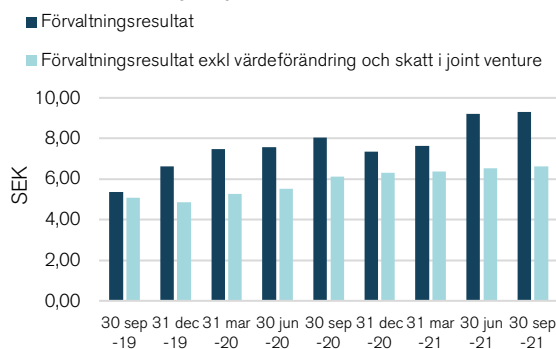
Enligt bolagets finansiella mål ska kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital ("Utdelningsgrundande kassaflöde"), visa en årlig tillväxt per aktie om 10 procent. De finansiella riskbegränsningarna är oförändrade och stipulerar att bolaget ska visa en soliditet på minst 25 procent, belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent samt uppnå en räntetäckningsgrad på över två ggr.

	Senaste 4 kvartalen per				
	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	2 347	2 267	2 177	2 035	1 860
Fastighetskostnader, MSEK	-679	-651	-615	-557	-516
Fastighetsadministration, MSEK	-80	-70	-68	-63	-55
Driftnetto, MSEK	1 587	1 546	1 493	1 415	1 289
Överskottsgrad, %	67,6	68,2	68,6	69,5	69,3
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	34 506	31 428	30 605	29 411	28 587
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	9,32	9,20	7,64	7,35	8,05
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, SEK	6,61	6,53	6,36	6,31	6,11
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	6,61	6,38	6,82	6,91	6,65
Resultat per aktie före utspädning, SEK	13,66	14,42	11,95	12,25	12,80
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	13,65	14,41	11,94	12,25	12,80
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie på balansdagen, SEK	89,20	85,44	83,99	79,91	77,32
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie på balansdagen, SEK	84,08	80,47	79,00	75,33	72,55
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	80,67	76,99	75,72	72,27	69,57
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	18,0	20,0	17,1	19,3	20,6
Soliditet på balansdagen, %	40,8	41,7	41,5	41,8	40,5
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	58,1	58,2	58,3	58,0	59,9
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,5	54,4	56,5	56,9	56,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,5	3,5	3,8	4,0

**INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER AKTIE,
SENASTE FYRA KVARTALEN**



**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE,
SENASTE FYRA KVARTALEN**



AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Senaste 4 kvartalen per				
	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Utdelningsgrundande kassaflöde					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 736	1 701	1 410	1 334	1 429
Avskrivningar på inventarier senaste fyra kvartalen, MSEK	1	0	1	1	1
Periodiserad uppläggningsavgift på låneskulder senaste fyra kvartalen, MSEK	46	40	38	35	24
Resultatandel från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	-720	-704	-457	-404	-554
Erhållen utdelning från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	200	175	300	300	300
Betald inkomstskatt senaste fyra kvartalen, MSEK	-31	-32	-34	-11	-20
Genomsnittligt antal aktier senaste fyra kvartalen, miljonals	186	185	185	182	177
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	6,61	6,38	6,82	6,91	6,65

Nyckeltalet motsvarar de poster inom förvaltningsresultatet som är kassaflödespåverkande, med tillägg för erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt. Kassaflödet anges i kronor per aktie.

	På balansdagen				
	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Substansvärde					
Eget kapital, MSEK	15 410	14 706	13 971	13 333	12 836
Uppskjuten skatt, MSEK	1 030	912	855	760	806
Derivat, MSEK	-5	-5	-5	-3	-3
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	531	622	587	544	511
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	73	85	89	110	115
Antal aktier, miljonals	191	191	185	185	185
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	89,20	85,44	83,99	79,91	77,32
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	-553	-512	-463	-419	-474
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK ¹	-425	-437	-458	-425	-406
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, SEK	84,08	80,47	79,00	75,33	72,55
Uppskjuten skatt, MSEK	-477	-400	-391	-341	-332
Derivat, MSEK	5	5	5	3	3
Uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK	-106	-200	-129	-118	-105
Derivat i JV, Nyfosas andel, MSEK	-73	-85	-89	-110	-115
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie, SEK	80,67	76,99	75,72	72,27	69,57

1. Antaganden som beaktats är att skattemässiga underskottsavdrag förväntas nyttjas under kommande fem år med en nominell skatt om 20,6 procent. Fastighetsportföljen antas realiseras under 50 år, där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens avdrag för uppskjuten skatt uppgår till sju procent. Diskonteringsräntan uppgick till tre procent.

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare och värdet kan beräknas på olika sätt beroende av tidsperspektiv och omsättningshastighet i fastighetsportföljen. Substansvärdet EPRA NRV utgår ifrån att bolaget aldrig säljer tillgångar och syftar till att återspegla värdet som krävs för att bygga upp verksamheten igen. Eget kapital i balansräkningen har justerats för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom derivat och uppskjuten skatteskuld, både i Nyfosas balansräkning och Nyfosas andel av derivat och uppskjuten skatt i joint ventures balansräkning. Substansvärdet EPRA NTA antar att bolaget gör fastighetstransaktioner och därmed blir betalningsskyldig för viss skatt. Nyckeltalet utgörs av eget kapital enligt balansräkningen justerat för den del av uppskjuten skatt, både i Nyfosas balansräkning och Nyfosas andel av uppskjuten skatt i joint ventures balansräkning, som marknadsvärderats med hänsyn till hur bolaget de senaste åren faktiskt genomfört fastighetstransaktioner. EPRA NDV utgörs av eget kapital enligt balansräkningen.

	Senaste 4 kvartalen per				
	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt senaste fyra kvartalen, MSEK	2 548	2 667	2 204	2 225	2 271
Genomsnittligt eget kapital senaste fyra kvartalen, MSEK	14 123	13 361	12 870	11 557	11 036
Avkastning på eget kapital, %	18,0	20,0	17,1	19,3	20,6

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

	På balansdagen				
	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Soliditet					
Eget kapital, MSEK	15 410	14 706	13 971	13 333	12 836
Totala tillgångar, MSEK	37 767	35 243	33 643	31 907	31 673
Soliditet, %	40,8	41,7	41,5	41,8	40,5

Nyckeltalet beräknas genom att eget kapital sätts i relation till totala tillgångar enligt balansräkningen. Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets tillgångar som finansierats med bolagets eget kapital.

	På balansdagen				
	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	20 063	18 297	17 852	17 055	17 136
Fastighetsvärde, MSEK	34 506	31 428	30 605	29 411	28 587
Belåningsgrad, %	58,1	58,2	58,3	58,0	59,9
Likvida medel, MSEK	553	1 206	552	312	1 012
Nettobelåningsgrad, %	56,5	54,4	56,5	56,9	56,4

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

	Senaste 4 kvartalen per				
	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 737	1 701	1 410	1 334	1 429
Resultatandel i joint venture senaste fyra kvartalen, MSEK	721	704	457	404	554
Avskrivningar senaste fyra kvartalen, MSEK	-1	0	-1	-1	-1
Finansiella intäkter och kostnader senaste fyra kvartalen, MSEK	-415	-395	-378	-327	-290
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,5	3,5	3,8	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.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

AKTIEN OCH ÄGARE

Delårsperiodens sista handelsdag, den 30 september 2021, uppgick det volymviktade medelpriset till 124,03 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 23 693 MSEK. Nyfosa hade 19 021 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 73,1 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	24 490 287	12,8	12,8
Länsförsäkringar Fonder	17 931 846	9,4	9,4
Swedbank Robur Fonder	14 266 436	7,5	7,5
Handelsbanken Fonder	9 643 390	5,0	5,0
SEB Fonder	8 880 602	4,6	4,6
BlackRock	6 816 370	3,6	3,6
Vanguard	6 506 394	3,4	3,4
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	4 880 014	2,6	2,6
Jens Engwall	4 853 411	2,5	2,5
Norges Bank	4 274 266	2,2	2,2
Övriga	88 479 797	46,3	46,3
Summa	191 022 813	100,0	100,0

ÅRSSTÄMMA

Nyfosas årsstämma för 2022 kommer hållas i Stockholm den 19 april 2022. För mer information om årsstämman, besök www.nyfosa.se.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 21 oktober 2021

Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

Stina Lindh Hök

VD

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 17 februari 2022
Januari–december 2021

Årsredovisning Vecka 12 2022

Delårsrapport 19 april 2022
Januari–mars 2022

Årsstämma 2022 19 april 2022

KONTAKTINFORMATION

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

Stina Lindh Hök, VD
Tel: 070 577 18 85
E-post: stina.lindh.hok@nyfosa.se

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

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 oktober 2021 kl 07.30 CEST.

NOTER

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020. Upplýsingar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Alla belopp i rapporten anges i miljoner kronor ("MSEK") om inte annat anges. Avrundningsfel kan förekomma i tabeller som summerar flera belopp. Belopp inom parentes avser samma period föregående räkenskapsår. Nyckeltal som avser ett resultat- eller kassaflödesmått, som anges per aktie, är beräknat på ett viktat genomsnittligt antal aktier under den period som avses. Nyckeltal som utgår ifrån ett värde i balansräkningen, som anges per aktie, är beräknat på det antal aktier som fanns på balansdagen.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13 i årsredovisningen för 2020, www.nyfosa.se. Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde, nivå 3 enligt IFRS 13, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna kvartalsvis av externa oberoende värderare. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

Värdering av skattemässiga underskott

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Nyfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Nyfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialog med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplexa. Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Nyfosa följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Nyfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle. Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Underskotten som är föremål för process uppgår till 1 215 MSEK. Outnyttjat underskott är värderat till 221 MSEK, motsvarande 20,6 procent, i balansräkningen. Nyfosa har inte omvärderat värdet eftersom bedömningen 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 2021 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

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

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 13,1 procent (11,1). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror 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 eventuella reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 14 305 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 15 075 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	
Resultat före skatt		2 359
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6%	-486
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,2%	4
Resultat från andelar i joint ventures	5,1%	122
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,5%	13
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	0,7%	16
Övrigt	0,9%	21
Redovisad effektiv skatt	-13,1%	-309

NOT 5 RESULTAT PER AKTIE

I enlighet med årsstämans beslut i april 2020 infördes ett långsiktigt incitamentsprogram för medarbetare i Nyfosa-koncernen. För inrättandet av programmet beslutade stämman om en riktad emission av högst 1 098 000 teckningsoptioner uppdelade på två olika serier. Högst 549 000 teckningsoptioner ska ges ut av Serie I och högst 549 000 teckningsoptioner ska ges ut av Serie II. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Nyfosa AB.

Teckningskursen per aktie för Serie I uppgick till ett belopp motsvarande 122,5 procent av aktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten för optionerna. Teckningskursen per aktie för Serie II ska utgöras av aktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då Nyfosa offentliggör delårsrapporten för perioden januari-mars 2024 minskat med ett belopp motsvarande det högsta av (i) ett belopp motsvarande aktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten för optionerna multiplicerat med a) genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för Nyfosa vid emissionstidpunkten för optionerna (startindexvärde 100) i jämförelse med indexvärdet för handelsdagen då Nyfosa offentliggör delårsrapporten för perioden januari-mars 2024, b) reducerat med genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholm för samma period, (startindexvärde 100), och (ii) noll kronor.

Sedan 2019 finns ett långsiktigt incitamentsprogram för medarbetare i Nyfosa-koncernen. På balansdagen var 1 304 300 teckningsoptioner av totalt 1 950 000 emitterade optioner tecknade, resterande innehas av ett bolag inom koncernen.

Utspädningseffekten från befintliga optionsprogram uppgick i perioden och under "senaste fyra kvartalen" till 0,11 procent respektive 0,13 procent.

NOT 6 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Nyfosa värderar sina finansiella instrument enligt verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde i Balansräkningen beroende på instrumentets klassificering. Finansiella instrument omfattar hyresfordringar, derivat och likvida medel bland tillgångarna och räntebärande skulder, derivat och leverantörsskulder bland skulderna. Samtliga derivat är klassificerade i Nivå 2 enligt IFRS 13 och redovisas till dess verkliga värde i Balansräkningen. Nyfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivathandel, vilka medför att Nyfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad netting. Ingen kvittning sker för närvarande.

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

	30 sep	31 dec
Verkligt värde, MSEK	2021	2020
Derivat med positivt värde	5	3
Derivat med negativt värde	-	-

NOT 7 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 16–17 i delårsrapporten.

NOT 8 EGET KAPITAL

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	-	-	50 000,00	500
21 maj 2018	Delning av aktier	-	99 500	50 000,00	100 000
21 maj 2018	Nyemission	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 augusti 2018	Nyemission	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249
17 februari 2020	Nyemission	3 231 412,00	6 462 824	87 095 536,50	174 191 073
9 mars 2020	Nyemission	5 155 000,00	10 310 000	92 250 536,50	184 501 073
9 juni 2021	Nyemission	3 260 870,00	6 521 740	95 511 406,50	191 022 813

NOT 9 NÄRSTÅENDE

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 15 i denna delårsrapport. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa. Även bolaget TPI som ägs till 78,4 procent av Söderport köper förvaltningstjänster från Nyfosa och Sagax.

Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 30 september 2021 inga fordringar på joint ventures.

Under 2020 tecknade bolaget ett konsultavtal med styrelseledamoten Jens Engwall. Uppdraget omfattar en rådgivande funktion till i första hand bolagets VD, men även att kvarstå som bolagets ledamot i styrelserna i Söderport Holding AB och Torslanda Property Investment AB. Uppdragsavtalet trädde i kraft den 1 mars 2021 och upphör den 31 december 2022. Ett årligt arvode kommer att utgå med 1 MSEK.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter periodens slut meddelades att Torslanda Property Investment (TPI), dotterbolag till Nyfosas joint venture Söderport, föreslår ett frivilligt inlösenerbjudande till substansvärde om maximalt 337 458 776 kronor. Styrelsen bedömer att det är lämpligt att genomföra ett frivilligt inlösenerbjudande för att minska antalet aktier i bolaget i syfte att underlätta jämförbarheten avseende substansvärde per aktie, vinst per aktie och utdelning per aktie efter att bolaget i juni 2021 avyttrade en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 870 MSEK. Om en extra bolagsstämma i TPI den 18 november 2021 fastställer förslaget kommer Söderport att erhålla 265 MSEK i inlösenlikvid.

MODERBOLAGET

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger 50 procent av andelarna i Söderport Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 13,0 MDSEK. Vidare äger bolaget 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 34,5 MDSEK.

Bolagets organisation består av 67 personer som bedriver fastighetsförvaltning, transaktionsverksamhet och administrativa koncerngemensamma tjänster samt tjänster specifika för det börsnoterade bolaget. Via interna tjänsteleveransavtal tillhandahålls relevanta tjänster till dotterbolag i Nyfosakoncernen.

Under perioden avyttrade moderbolaget sina andelar i Söderport Holding AB till ett dotterbolag inom Nyfosa-koncernen. Transaktionen gav ett positivt resultat om 1 088 MSEK. Inom Resultat från andelar joint ventures har även utdelning om 200 MSEK bokats under perioden.

RESULTATRÄKNING

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Nettoomsättning	24	22	72	59	87
Personalkostnader	-20	-19	-72	-62	-86
Övriga externa kostnader	-10	-9	-34	-31	-42
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-6	-6	-34	-34	-42
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	1 288	300	300
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	1 850
Ränteintäkter och liknande resultatposter	31	8	92	310	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17	-15	-60	-47	-62
Resultat före bokslutsdispositioner	8	-13	1 286	229	2 128
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	7	7
Lämnade/erhållna koncernbidrag	0	0	0	0	35
Resultat före skatt	8	-13	1 286	236	2 170
Skatt	0	0	0	0	1
Resultat	8	-13	1 286	236	2 171

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	0	412	412
Fordringar hos koncernföretag	5 377	1 902	5 377
Uppskjuten skattefordran	1		1
Summa anläggningstillgångar	5 377	2 314	5 791
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	9 230	8 622	5 239
Övriga kortfristiga fordringar	16	15	8
Kassa och bank	104	710	145
Summa omsättningstillgångar	9 352	9 350	5 391
SUMMA TILLGÅNGAR	14 730	11 664	11 181
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	96	92	92
Fritt eget kapital	9 640	6 428	8 365
Eget kapital	9 735	6 520	8 458
Obeskattade reserver	0	0	0
Obligationslån	989	1 489	1 491
Övriga långfristiga skulder	4	4	4
Summa långfristiga skulder	993	1 494	1 495
Obligationslån	873	-	-
Skulder till koncernföretag	2 784	3 603	1 174
Övriga kortfristiga skulder	344	47	55
Summa kortfristiga skulder	4 002	3 649	1 229
Summa skulder	4 995	5 143	2 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 730	11 664	11 181

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Nyfosa AB

Org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nyfosa AB per den 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 21 oktober 2021

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital	Resultatet för den senaste tolv månaders perioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.
Belåningsgrad fastigheter*	Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas värde (i balansräkningen). Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Direktavkastning*	Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto*	Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
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.
Fastighetsvärde	Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning.
Förvaltningsresultat*	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i helägda förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i resultaträkningen. Däremot ingår värdeförändringar och skatt i resultatandelen från joint ventures i förvaltningsresultatet.
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 fastigheter*	Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen. Syfte: Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Nettouthyrning	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Revolverande kreditfacilitet	En överenskommelse mellan 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.
Räntetäckningsgrad*	Förvaltningsresultat före finansiella intäkter och kostnader, avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader. Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Skuldsättningsgrad*	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
Soliditet*	Eget kapital i relation till totala tillgångar. Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Substansvärde (EPRA NRV)*	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.
Substansvärde (EPRA NTA)*	Eget kapital med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld istället för nominell uppskjuten skatt. Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, men med antagandet att tillgångarna omsätts. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat exkluderas, men marknadsvärdet på uppskjuten skatt inkluderas. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet.
Substansvärde (EPRA NDV)*	Eget kapital enligt balansräkningen. Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Utdelningsgrundande kassaflöde*	Förvaltningsresultatet exklusive poster inom resultatmättet som inte utgör ett kassaflöde, såsom resultatandel från joint venture och avskrivningar på inventarier, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt. Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen generar under bolagets förvaltning samt bolagets utdelningskapacitet.
Uthyrningsbar yta	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som bolaget har möjlighet att hyra ut.
Vakanshyra	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
Överskottsgrad*	Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter. Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

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

NYFOSA

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

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