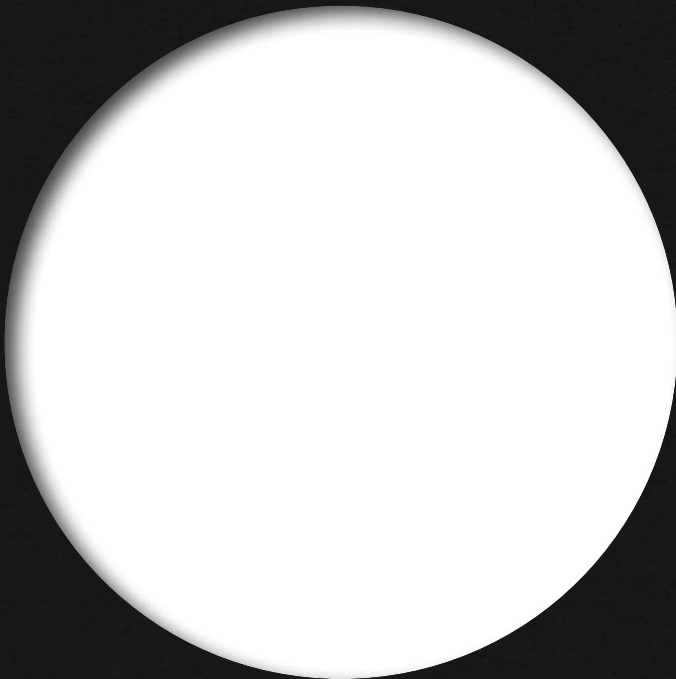




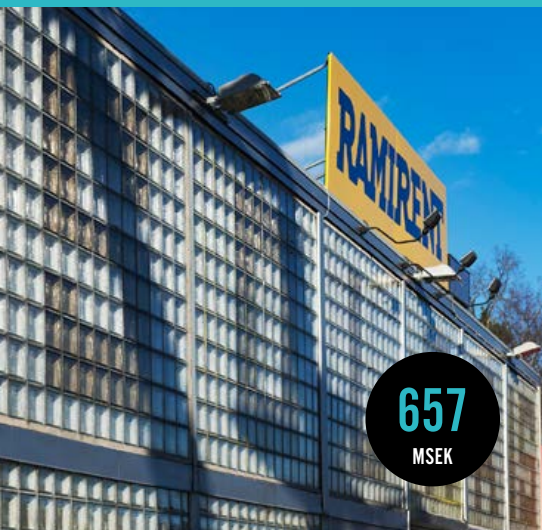


INNEHÅLL

2021 i korthet	6	Styrelse	70	Förändring i eget kapital Moderbolaget	91
VD-ord	8	Ledning	73	Kassaflödesanalys Moderbolaget	92
Affärsmodell, mål och strategi	10			Noter till de finansiella rapporterna	93
Marknad	14	Finansiell information		Årsredovisningens undertecknande	119
Transaktioner	19	Flerårsöversikt och nyckeltal	78	Revisionsberättelse	120
Förvaltning och förädling	25	Förvaltningsberättelse	81	Fördjupad hållbarhets- information	124
Fastighetsbeståndet	29	Resultaträkning Koncernen	85	Fastighetsförteckning	136
Finansiering	42	Balansräkning Koncernen	86	Ordlista	147
Hållbarhet	45	Förändringar i eget kapital Koncernen	87	Information till aktieägare	149
Risker och riskhantering	59	Kassaflödesanalys Koncernen	88		
Aktien	66	Resultaträkning Moderbolaget	89		
Bolagsstyrningsrapport	68	Balansräkning Moderbolaget	90		

TRANSAKTIONER I FOKUS





657
MSEK

BYTESAFFÄR MED FÖRVÄRV OCH AVYTTRING

Förvärv av fem fastigheter i Uppsala, Norrtälje och Nacka för 657 MSEK. Totalt 39,5 tkvm med ett årligt hyresvärde om 50 MSEK samt avyttring av två projektfastigheter i Lund och Haninge för 477 MSEK.



377
MSEK

NYFOSA FÖRVÄRVAR FASTIGHETS- PORTFÖLJ I NORRLAND

Förvärv av nio fastigheter på nio orter i nedre Norrland för 377 MSEK. Totalt cirka 47 tkvm med ett hyresvärde om cirka 27 MSEK.

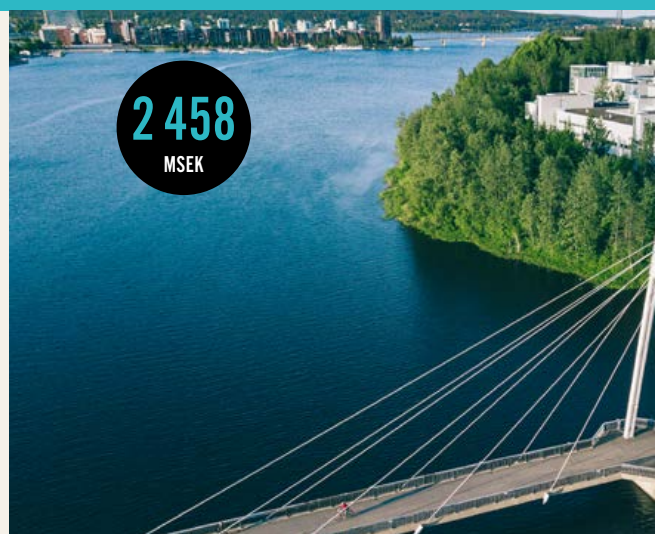
FÖRVÄRV AV FASTIGHETS- FÖLJ I LULEÅ

Förvärv av tjugo fastigheter belägna i Luleå och Boden för 420 MSEK. Totalt cirka 42 tkvm med ett årligt hyresvärde om 37,2 MSEK.

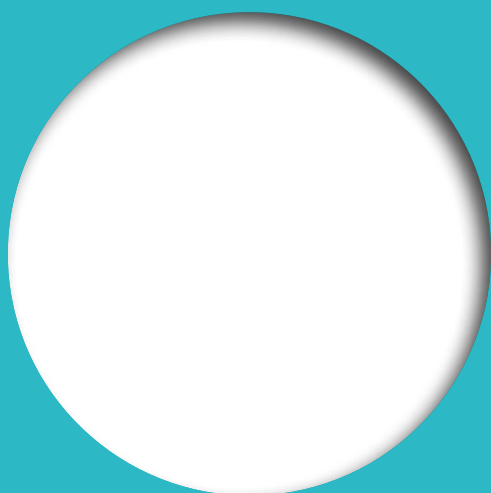
420
MSEK

FÖRSTA FÖRVÄRVEN I FINLAND

I en portföljaffär förvärvades nio kontorsfastigheter och en projektfastighet i den finska universitetsstaden Jyväskylä för cirka 2,1 MDSEK. Två andra förvärv omfattade tio fastigheter i Uleåborg, Tammerfors och Hyvinge för närmare 358 MSEK. Totalt cirka 97 tkvm med ett årligt hyresvärde om 218 MSEK.



2 458
MSEK



6,2 MDSEK

FÖRVÄVADE
FASTIGHETER
2021

0,7 MDSEK

AVYTTRADE
FASTIGHETER
2021

TVÅ FÖRVÄRV I FINLAND

Två separata transaktioner med förvärv av sju kommersiella fastigheter i de finska regionsstäderna Jyväskylä, Villmanstrand och Kuopio för 767 MSEK, med en yta om cirka 67 tkvm och ett årligt hyresvärde om cirka 100 MSEK.



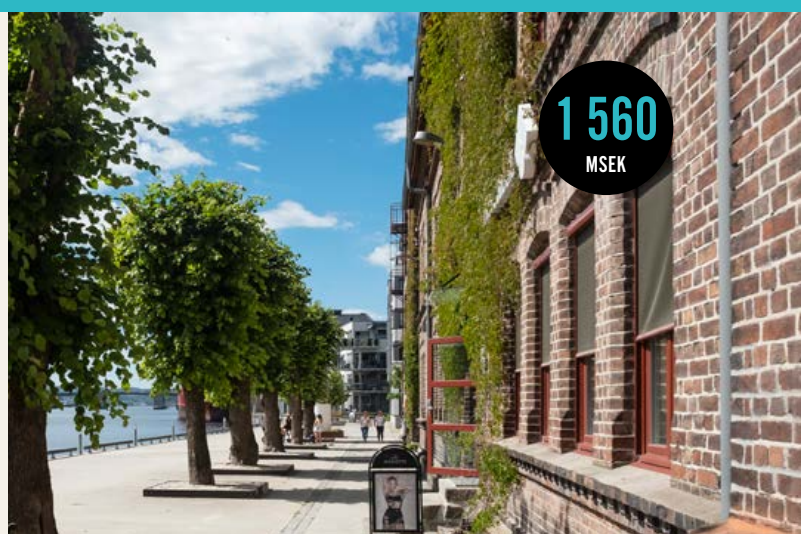
YTTERLIGARE FÖRVÄRV I FINSKA TAMMERFORS OCH ULEÅBORG

Två fastigheter i de finska regionsstäderna Tammerfors och Uleåborg för 298 MSEK, med uthyrningsbar yta på 27 tkvm och årligt hyresvärde om 31 MSEK.



NYFOSAS JOINT VENTURE SAMFOSA FÖRVÄRV I NORGE

Första förvärvet för Nyfosas hälftenägda joint venture i Norge, Samfosa, omfattande totalt 13 fastighetsenheter och 10 projekt i Skien, Porsgrunn och Horten, sydost om Oslo för cirka 1 560 MSEK. Totalt cirka 95 tkvm med ett årligt hyresvärde om 119 MSEK. Tillträde genomfördes i januari 2022.



NYFOSA 2021

VÅRT SÄTT ATT ARBETA KAN BESKRIVAS VÄLDIGT ENKELT. DET HANDLAR OM ATT SÄTTA SAKER I NYTT LJUS. ATT VRIDA PÅ PERSPEKTIV, UPPTÄCKA MÖJLIGHETER OCH UTVINNA DET BÄSTA UR VARJE INVESTERING. I PRAKTIKEN INNEBÄR DET ATT VI GÖR DE AFFÄRER VI TROR PÅ, OAVSETT KATEGORI ELLER GEOGRAFI. PÅ DET SÄTTET SKAPAR OCH UTVECKLAR VI EN FASTIGHETSPORTFÖLJ MED STARKA, HÅLLBARA KASSAFLÖDEN OCH VÄXANDE VÄRDEN.

NYCKELTAL

	2021	2020
Intäkter, MSEK	2 459	2 035
Driftnetto, MSEK	1 651	1 415
Överskottsgrad, %	67,1	69,5
Förvaltningsresultat, MSEK	1 973	1 334
– per aktie, SEK	10,46	7,35
Resultat efter skatt, MSEK	3 112	2 225
– per aktie efter utspädning SEK	16,49	12,25
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	1 436	1 254
– per aktie, SEK	7,64	6,91
Avkastning på eget kapital, %	20,4	19,3
Soliditet, %	42,4	41,8
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, MSEK	18 325	14 744
– per aktie, SEK	95,93	79,91
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	55,2	56,9

43,6 MDSEK

FASTIGHETSVÄRDE INKL.
ANDELAR I JOINT VENTURES
31 DECEMBER 2021

37,1 MDSEK

FASTIGHETSVÄRDE
EXKL. ANDELAR I JOINT VENTURES
31 DECEMBER 2021

1 679 MSEK

INTJÄNINGSFÖRMÅGA
FÖRVALTNINGSRESULTAT
31 DECEMBER 2021



HÅLLBARHETSARBETE 2021

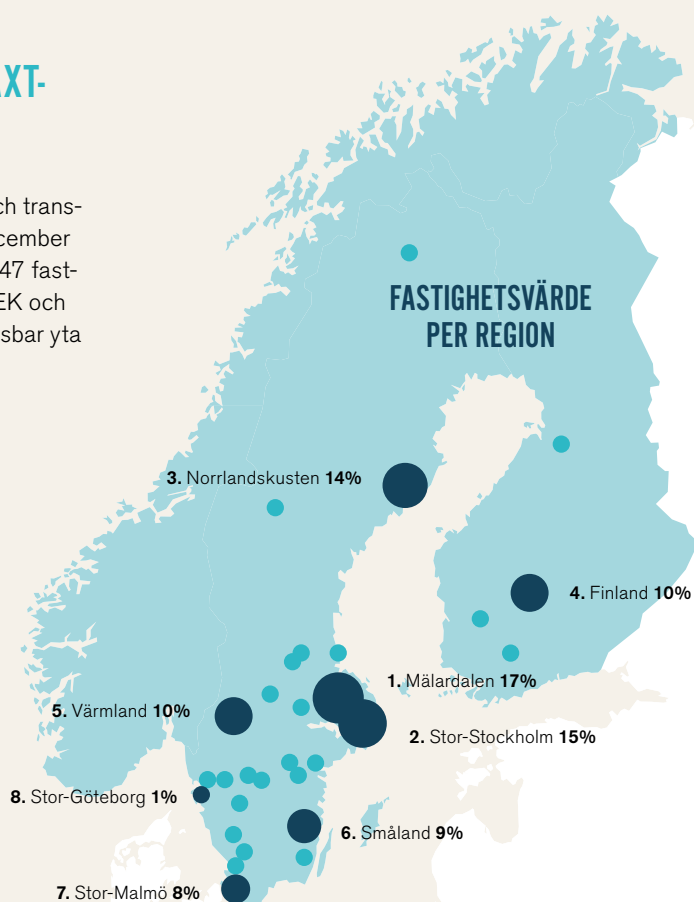
Arbetet med att minska CO₂-utsläppen har fortsatt under 2021 med analyser för att identifiera kloka investeringar i energioptimeringsåtgärder i våra fastigheter. Andelen av Nyfosas fastighetsvärde med miljöcertifieringar steg till 15 procent och vi etablerade ett grönt ramverk för finansiering, båda delarna viktiga verktyg i arbetet mot ett mer hållbart fastighetsbestånd.

Av de globala målen fokuserar Nyfosa på de två som verksamheten har störst möjlighet att påverka.



NYFOSA ÄGER FASTIGHETER I TILLVÄXT-REGIONER I SVERIGE OCH FINLAND

Nyfosas fastigheter är belägna i tillväxtregioner och transportknutpunkter i Sverige och Finland. Den 31 december 2021 bestod Nyfosas fastighetsbestånd av 447 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 37,1 MDSEK och ett hyresvärde om 3 017 MSEK, med en uthyrningsbar yta om 2 780 tkvm.



V D - O R D

BREDDADE MÖJLIGHETER FÖR AFFÄRER OCH TILLVÄXT

På Nyfosa har vi alltid siktat inställt på affärer och ständig förbättring av fastighetsportföljen för att bygga aktieägarvärde. Under 2021 skapade vi ännu starkare förutsättningar för transaktioner med två nya marknader att verka på, Finland och Norge. Samtidigt arbetade vi med att hus för hus utveckla fastigheternas värde på bästa och mest hållbara sätt.

2021 var ännu ett aktivt år för Nyfosa. Med nettoförvärv av fastigheter för drygt 6 MDSEK ökade vi fastighetsvärdet till 37 MDSEK och vi levererade god tillväxt i kassaflöde och avkastning på eget kapital. Vi nådde det finansiella målet om årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med ett utfall om 11 procent. Jag är glad att kunna redovisa att vår portfölj fortsätter leverera starka och växande kassaflöden som en följd av ett drivet uthyrningsarbete och bra affärer.

Tre marknader för affärer

Nyfosas strategi är att röra sig dit de bästa affärerna finns, oavsett kategori och geografi, för att bygga kassaflöde och värde. Under 2021 tog Nyfosa ett viktigt steg för att utvidga dessa möjligheter genom att gå in i två nya länder, Finland och Norge. Sverige är alltså vår kärnmarknad men med närvaro på tre starka marknader breddar vi basen för att kunna välja de bästa affärerna, vilket vi ser som en styrka i Nyfosas fortsatta tillväxt.

I april beslutade vi att växa portföljen in i Finland som saknar en opportunistisk aktör som Nyfosa. Efter att ha följt den finska marknaden en tid såg vi att det finns attraktiva affärsmöjligheter på den finska marknaden som passar Nyfosa. Ambitionen var att skapa en bred fastighetsportfölj på tillväxtorter som bidrar positivt till tillväxten i kassaflöde per aktie och vi satte målet att bygga upp ett fastighetsbestånd om cirka 7 MDSEK inom fem år.

Efter närvaro i Finland under knappt ett år kan jag konstatera att analysen var korrekt och att vi har lyckats med vår intention. Nyfosa har vuxit snabbt på den finska marknaden. Totalt äger vi fastigheter för cirka 5,7 MDSEK efter de senaste förvärven och vi har byggt upp en fastighetsportfölj med såväl moderna kontor som bra industri och lågprishandel i växande regionsstäder. En framgångsfaktor i etableringen i Finland har varit ett mycket bra samarbete med Brunswick som har värdefull kunskap och kontakter på marknaden.

I slutet av 2021 tog vi också steget in i Norge för att på samma sätt skapa förutsättningar att ta tillvara attraktiva

affärsmöjligheter i regionstäder, i detta fall genom ett gemensamt bolag, Samfosa, med det norska fastighetsbolaget Samfunnsbyggeren. Redan i januari 2022 tillträdde vi det första förvärvet, ett fastighetsbolag med en portfölj om drygt 1,5 MDSEK, där Nyfosas andel är 750 MSEK, som ger en kombination av bra kassaflöden och stor utvecklingspotential. Det är en mycket bra startpunkt för Samfosa i Norge som också innebär att vi fått ett riktigt duktigt team på plats för förvaltning och fortsatt tillväxt.

Fortsatt efterfrågan på kontor

Vi upplevde under året en fortsatt stabil efterfrågan på Nyfosas lokaler och kunde för varje kvartal notera en positiv nettouthyrning. Jag är både tacksam och stolt över att vi även under detta andra pandemiår hade en så god utveckling i vår uthyrning tack vare ett starkt arbete i vårt förvaltningsteam och i grunden bra fastigheter. Vi äger många fastigheter i flera segment och varje fastighet fungerar väl för sitt ändamål.

Om vi blickar på kontorsmarknaden är vår bedömning att kontoren definitivt har sin plats i det framtida arbetslivet. Vi ser full aktivitet i lokalerna ute i våra regioner och upplever inte någon generell nedgång i efterfrågan på kontor. Sammantaget drar jag slutsatsen att kontorsmarknaden som helhet inte kommer att ändras dramatiskt efter pandemin även om vissa förändrade beteenden kan ändra hur vi använder kontoren.

Hållbara steg

Arbetet i förvaltningen för att nå våra hållbarhetsmål löper på och vi arbetar strukturerat hus för hus med att öka energieffektiviteten, vilket även bidrar till lönsamheten genom minskad energiförbrukning. Vi har genomfört en mängd stora och små projekt under året i syfte att förbättra vår portfölj på olika sätt, från installation av tio solcellsanläggningar och förbättrad dagvattenhantering till mer systematiserad uppföljning av materialanvändning för ökad resurseffektivitet. Under året ökade vi andelen av vårt fastighetsbestånd som är miljöcertifierat till 15 procent av fastighetsvärdet. Med

NYFOSA

”Med närvaro på tre starka marknader breddar vi basen för att kunna välja de bästa affärerna.”

– STINA LINDH HÖK, VD

detta som grund kan vi också öka andelen av vår finansiering som är grön, något som vi påbörjade under 2021 genom att upprätta ett grönt finansieringsramverk. Med tanke på att vi i snitt bara hunnit äga våra fastigheter i 1,5 år är detta bra steg på vägen och arbetet fortsätter.

Kassaflöden ger finansiell stabilitet

Under året kunde vi utnyttja kapitalmarknaden på ett framgångsrikt sätt som komplement till bankfinansieringen som är vår huvudsakliga finansieringsform, vilket gav oss möjlighet att växa lönsamt. I början av 2022 har vi också lyckats genomföra flera affärer som vi är nöjda med, inte minst förvärvet i februari av 43 fastigheter i Finland för 2,1 MDSEK.

Nyfosas tydliga kassaflödesfokus och goda bankrelationer är betydelsefulla för oss i ett skede då det råder stor osäker-

het om hur ränte- och finansieringsmarknaden kommer att utvecklas framgent.

En bit in på det nya året präglas plötsligt vår tid av ett krig i Europa. I denna nya verklighet fortsätter vi att driva vår verksamhet med stor tacksamhet för att kunna leva och verka i ett fritt och demokratiskt land.

Vi utvärderar läget dag för dag, ser framåt och fokuserar på det som är Nyfosas uppdrag; att bygga en välavkastande fastighetsportfölj på vårt opportunistiska sätt. Det är en stor ynnest att få göra detta tillsammans med ett fantastiskt och drivet team av medarbetare, som jag nu dessutom har förmånen att träffa mycket oftare. Jag vill också tacka våra ägare som stöttar och tror på Nyfosas väg och resa framåt.

Stina Lindh Hök, VD

AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

STABILA KASSAFLÖDEN OCH EN HÅLLBAR AFFÄR

Nyfosa är ett transaktionsintensivt fastighetsbolag som ständigt utvärderar nya affärsmöjligheter, oavsett geografi eller kategori. Siktet är inställt på att bygga stabila kassaflöden och en hållbar affär. Med den opportunistiska affärsmodellen sticker Nyfosa ut på den nordiska fastighetsmarknaden.

Ett opportunistiskt fastighetsbolag

Nyfosa är ett av få börsnoterade fastighetsbolag i Sverige med en opportunistisk affärsmodell, utan begränsningar geografiskt eller till enskilda kategorier. Vårt fokus är att skapa värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter. Med vår breda investeringsstrategi är vi alltid redo att ta vara på affärsmöjligheter som uppstår. Möjligheten att genomföra förvärv som ligger vid sidan av vad andra fastighetsbolag och -investorer söker, skapar förutsättningar för oss att göra bra affärer.

Utvärderar stort antal affärer

Nyfosas affärsmodell bygger på att vara aktiv på transaktionsmarknaden, att alltid ha örat mot marken och att löpande utvärdera ett stort antal möjliga affärer. Genom att uppfattas som ett särskilt aktivt fastighetsbolag avseende både förvärv och avyttringar, blir Nyfosa en naturlig och attraktiv affärspartner.

Erfaren ledning och marknadsnära organisation

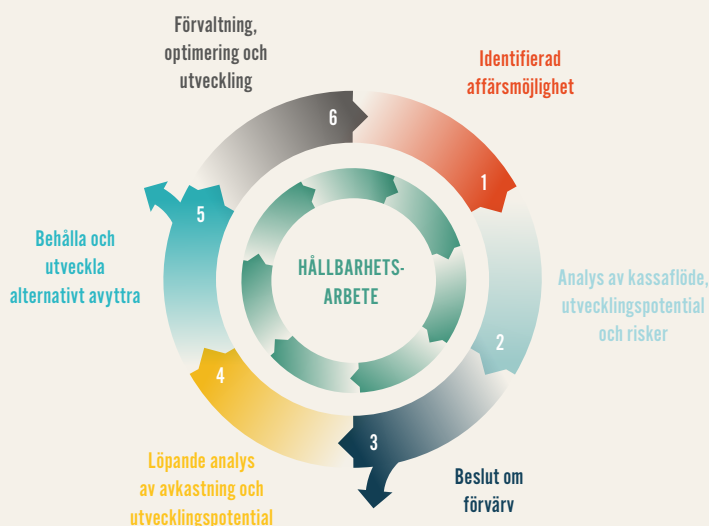
Nyfosa har en ledning med gedigen erfarenhet av transaktioner av skiftande karaktär och komplexitet samt hög kompetens att identifiera värden, bedöma potential och värdera risker. Nyfosa har också en marknadsnära organisation med korta beslutsvägar och väl inarbetade processer där flertalet av medarbetarna har lång erfarenhet av att bedriva värdeskapande och hållbar förvaltning och utveckling.

Optimerar fastigheternas värde

Vi förvaltar och utvecklar fastigheterna i nära samarbete med hyresgäster och omgivande samhälle med perspektivet att hållbarhet och lönsamhet hör ihop. Som ett led i att stärka kassaflödena och minska miljöpåverkan arbetar Nyfosa kontinuerligt med att utvärdera hur varje fastighet kan optimeras, från stort till smått. Det sker genom en rad olika insatser, från modernisering, optimering av drift och miljöcertifiering till att arbeta fram nya detaljplaner och byggrätter för projekt då vi ser ett värde i det.

AFFÄRSMODELL FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

Nyfosas affärsmodell bygger på att vara aktiv på transaktionsmarknaden och att löpande utvärdera ett stort antal möjliga affärer. Det växande fastighetsbeståndet förvaltar och utvecklar vi med perspektivet att hållbarhet och lönsamhet hör ihop. Så skapar vi växande kassaflöden och en hållbar utveckling av verksamheten.



VISION

Nyfosa ska vara det svenska fastighetsbolag 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.



MÅL OCH STRATEGIER

Nyfosas övergripande mål är att skapa god och uthållig tillväxt i kassaflöde. Under 2021 utvecklades Nyfosas intjäning och kassaflöde starkt, med bibehållen låg finansiell risk. Samtidigt tog vi under året viktiga steg i riktning mot våra hållbarhetsmål.

FINANSIELLT MÅL

Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Måluppfyllelse 2021:

+11%



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.

Mål – andel av utdelningsgrundande kassaflöde

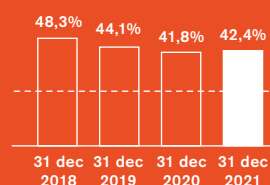
40%

Föreslagen utdelning 2022

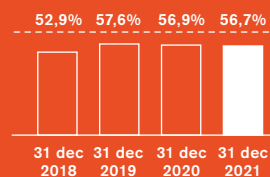
51%

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

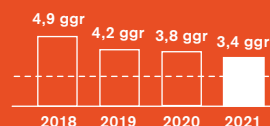
Soliditet
Långsiktigt minst 25 procent.



Belåningsgrad
Ej över 65 procent.



Räntetäckningsgrad
Långsiktigt minst 2 ggr.



HÅLLBARHETSMÅL

MÅL 2025

Miljöcertifiering

År 2025 ska fastigheter motsvarande 50 procent av fastighetsvärdet, ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.

Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvadratmeter ha minskat med 10 procent jämfört med 2020.

LÅNGSIKTIGT MÅL

Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

► Läs mer om Nyfosas hållbarhetsmål samt utfall i hållbarhetsrapporten på sidorna 45–57.

NYFOSAS LÅNGSIKTIGA STRATEGI FÖR ATT UPPNÅ MÅLEN

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

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, flexibel 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.

Nyfosa har under året nyanställt 26 medarbetare för att hantera den större portföljen, bland annat med inriktning på hållbarhet och digitalisering i förvaltningen men även förstärkt transaktionsavdelning.

AKTIV PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

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.

Nyfosa har under året utvärderat ett stort antal potentiella affärer och genomfört förvärv för cirka 6,2 MDSEK och avyttringar för 0,7 MDSEK.

PRIORITERA KOMMERSIELLA FASTIGHETER I TILLVÄXTREGIONER

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

Under året har Nyfosa breddat portföljen med kommersiella fastigheter i bland annat tillväxtkommuner i Norrland, i expansiva regionsstäder i Finland samt i Norge genom ett nybildat joint venture.

MED HÅLLBARHET ADDERA VÄRDE TILL PORTFÖLJEN

Nyfosa förvaltar, utvecklar och förädlar fastighetsbeståndet i syfte att öka fastigheters intjäningsförmåga och värde. Den aktiva förvaltningen bedrivs på ett professionellt, lönsamt och hållbart sätt genom Nyfosas lokala organisation och de centrala funktionerna, i nära dialog med hyresgäster, samhället och övriga intressenter.

Nyfosa har under året bland annat genomfört en omfattande genomlysning av fastighetsbeståndet, miljöcertifierat fastigheter motsvarande 9,5 procent av fastighetsvärdet samt driftsatt tio solcellsanläggningar.

AGERA LÅNGSIKTIGT OCH NÄRA HYRESGÄSTERNA

Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare och en pålitlig, lokalt förankrad partner bidrar vi till att bygga relationer och skapa värde på de marknader vi är verksamma. En viktig del i den rollen är att optimera förutsättningarna för hyresgästerna genom att tänka kreativt, ge hyresgästerna snabba svar samt ett personligt bemötande.

Nyfosa har under 2021 upplevt en fortsatt god efterfrågan på bolagets lokaler och haft en positiv nettouthyrning under varje kvartal. Ett flertal värdeskapande investeringar genomfördes i nära samarbete med hyresgäster.

MARKNAD

MARKNADSUTVECKLING OCH TRENDER

Med Nyfosas flexibla investeringsstrategi kan vi utveckla fastighetsbeståndets sammansättning utifrån rådande marknad. Under 2021 växte portföljen med en bred mix av geografiska lägen och fastighetskategorier.

Svenska fastighetsmarknaden 2021

Den svenska fastighetsmarknaden noterade 2021 den högsta årliga volymen och största antalet transaktioner hittills. Transaktionsvolymen för helåret uppgick till cirka 400 miljarder kronor, vilket gjorde Sverige till Europas tredje största transaktionsmarknad efter Tyskland och Storbritannien. Ett fortsatt gynnsamt makroekonomiskt klimat med låga realräntor, goda finansieringsmöjligheter och stor kapitaltillgång tillsammans med ett avvaktande år 2020 drev marknaden under 2021.

Andelen internationella investerare minskade från 26 procent år 2020 till 17 procent av transaktionsvolymen som en följd av den stora andelen inhemska strukturfärdar på fastighetsmarknaden under året.

Efter bostäder var kontor det näst mest investerade segmentet under året och utgjorde totalt 21 procent av transaktionsvolymen, motsvarande cirka 83 MDSEK. Volymen drevs främst av stora strukturfärdar, men även av flera större

styckesaffärer. Lager/logistik som omsatte cirka 40 MDSEK, motsvarande 10 procent av transaktionsvolymen, har sett ett fortsatt stort investerarintresse och en utbudsbrist. Direktavkastningskrav för lager/logistik fortsatte att sjunka. Industri stod för cirka 5 procent av volymen motsvarande 20 MDSEK.

Stockholm stärkte sin dominerande position på investerarmarknaden med 47 procent av den totala transaktionsvolymen medan Malmö stod för 11 procent och Göteborg svarade för 9 procent. Övriga större städer stod för 22 procent av transaktionsvolymen, vilket var en följd av ett ökat intresse för regionsstäder. Sammanlagt stod resterande Sverige bortsett från storstäderna för cirka en tredjedel av transaktionsvolymen.

Efter detta starka år för fastighetsmarknaden bedöms investerarintresset som fortsatt väldigt stort och med ett stort kapitalinflöde på marknaden väntas en betydande aktivitet under 2022. Det makroekonomiska läget i Sverige bedöms som fortsatt gynnsamt för fastighetsinvesteringar.

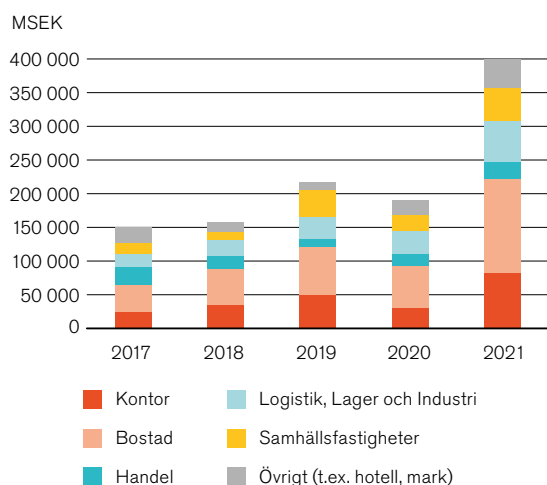
Finska fastighetsmarknaden 2021

Den finska transaktionsmarknaden var aktiv under 2021, även om inga rekord noterades på marknaden. Transaktionsvolymen uppgick till 7,0 MDEUR, vilket var det starkaste året sedan 2018. Rekordåret i Finland var år 2017, då transaktionsvolymen uppgick till 9,9 MDEUR. Den finska transaktionsmarknaden drivs i mycket större utsträckning av utländska investeringar än de svenska och norska marknaderna. Under 2021 stod internationella investerare för 56 procent av den totala transaktionsvolymen. Nästan hälften av de internationella investerarna som var aktiva på marknaden under 2021 utgjordes av svenska bolag.

Konkurrenter

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

FASTIGHETSTRANSAKTIONER SVERIGE
Per kategori (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec.

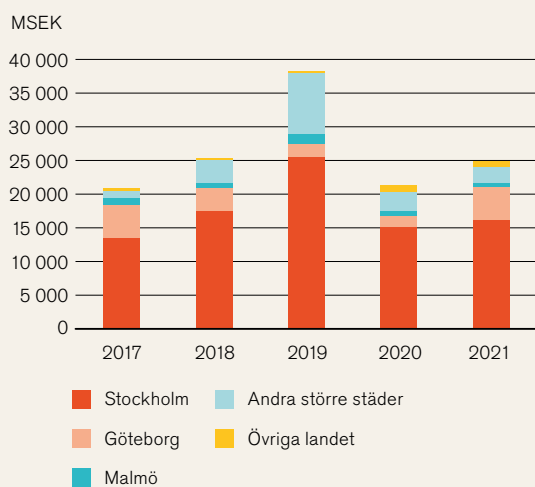
Med Andra större städer avses Borås, Gävle, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö, Örebro, Halmstad, Eskilstuna, Kalmar, Östersund och Lund.

MARKNAD

KONTOR

- 21% av den totala transaktionsvolymen i Sverige 2021.
- Strukturaffärer i Sverige och Finland.
- Vakanser bedöms inte öka.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER – KONTOR
Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec

Transaktioner

I Sverige uppgick investeringsvolymen för kontorsfastigheter under 2021 till 83 MDSEK, motsvarande 21 procent av årets totala transaktionsvolym. Kontor blev således det näst största segmentet på transaktionsmarknaden under året där volymen drevs främst av strukturaffärer. Även ett flertal styckesaffärer gjordes, som i många fall genomförts på bättre nivåer än före pandemin och således har direktavkastningskrav sjunkit inom segmentet. Internationella investerare utgjorde en mindre andel än föregående år, delvis på grund av den stora andelen strukturaffärer men dessa bedöms också ha varit mer avvaktande på grund av pandemin och prognostiseras öka sin aktivitet på transaktionsmarknaden för kontor under 2022. Direktavkastningskrav för kontorsfastigheter varierar beroende på fastighetens läge, modernitet samt vilket befintligt kassaflöde och utvecklingspotential som finns i fastigheten. De senaste åren har direktavkastningskraven i tillväxtsstäder sjunkit, även om det varierar mellan geografier. Avkastningskraven för kontorsfastigheter i större och mindre regionsstäder återfinns mellan 4,6–6,1 procent och bedöms fortsätta sjunka under 2022 men kan öka på sikt om det makroekonomiska läget förändras och reporäntan höjs substantiellt.

I Finland har kontorssegmentet historiskt sett varit det starkaste segmentet på transaktionsmarknaden och under 2021 var kontor det näst största segmentet på marknaden med 29 procent av den totala volymen. Under året skedde bland annat ett antal strukturaffärer inom kontorssegmentet i Finland. Direktavkastningskraven för kontor i Finland är relativt låga och sjönk ytterligare under året. I Helsingfors-regionen återfinns direktavkastningskraven för kontor strax över 3 procent.

Utveckling och trender under 2021

Kontorsmarknaden i Sverige var fortsatt omdiskuterad under 2021. I och med att pandemin präglade även hela 2021 har ännu inga säkra slutsatser om kontorets framtid dragits. Kontorssegmentet har under året påvisat starka underliggande fundamenta, där rabatter och tryck nedåt på hyran vänts till ett tryck uppåt på hyran i flera lägen. Hyresmarknaden såg också en ökad aktivitet under året och beslut som pausats under 2020 har i många fall vågat tas under 2021. Flexibla kontor och medarbetare bedöms bli mer normalt på kontorsmarknaden. Vakanser som initialt ökade under 2020 bedöms sjunka tillbaka på sikt. Även om viss nedskärning på yta har observerats

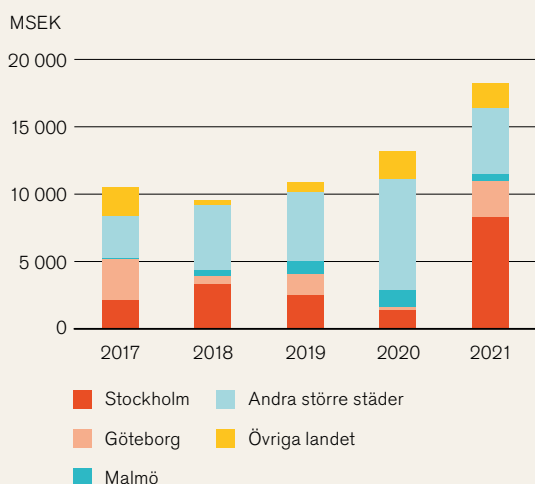
så bedöms inte efterfrågan minska på totalen, bland annat på grund av att den kontorsbundna arbetskraften ökar i landet. Hyreskontrakt har blivit mer flexibla och kortare avtal har blivit vanligare under 2021 med allt fler coworking-aktörer på marknaden. Hyresnivån för kontor avgörs av flera parametrar som bland annat geografiskt läge, skick och modernitet, allmän marknadssituation, hyresstruktur samt ortens näringslivsstruktur. En starkare tjänstesektor medför en större efterfrågan av kontorslokaler, vilket i sin tur driver upp hyresnivån. Hyresnivån är även starkt kopplad till utbudet av ändamålsenliga kontorslokaler på orten.

MARKNAD

LOGISTIK OCH LAGER

- 10% av den totala transaktionsvolymen i Sverige 2021.
- Stort internationellt investerarintresse.
- Trend mot mer digitalisering och automation.

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



Marknadsuppgifter från Newsec

Transaktioner

I Sverige var lager/logistik fortsatt ett attraktivt segment på fastighetsmarknaden under 2021. Transaktionsvolymen för segmentet uppgick till 40 MDSEK, motsvarande 10 procent av den totala volymen. Logistik är fortfarande det segment som attraherar den klart högsta andelen internationella investerare på transaktionsmarknaden, vilka stod för 67 procent av den totala transaktionsvolymen inom segmentet under året, medan de endast stod för 17 procent av den totala svenska transaktionsvolymen. Året har präglats av flera stora investeringar inom logistiksegmentet med totalt elva miljardaffärer, jämfört med åtta miljardaffärer 2020. Det finns en tydlig efterfrågan på stora portföljer på marknaden.

Utmärkande har varit fortsatt kraftig kompression av direktavkastningskraven. Direktavkastningskraven för modern logistik i de bästa lägena med långa avtal återfinns efter året på 3,5–3,75 procent. Således närmar sig direktavkastningskraven för segmentet direktavkastningskraven för kontor. Med en stor efterfrågan bland både inhemska och internationella aktörer bedöms direktavkastningskraven inom segmentet fortsätta sjunka under 2022.

I Finland har lager, logistik- och industrisegmentet traditionellt inte stått för en hög andel av transaktionsvolymen. Därför var det noterbart att mer än dubbelt så mycket lager, logistik- och industri förvärvades under 2021 som under 2020. Segmentet stod för hela 13 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Det var endast bostads- och kontorssegmenten som stod för större andelar än detta. Även i Finland sjönk direktavkastningskraven inom lager, logistik- och industri under året, och en viss hyresutveckling noterades också.

Utveckling och trender under 2021

Logistikfastigheter ses som en attraktiv och långsiktig investering med kreditstarka hyresgäster, långa avtalstider och en fortsatt hög efterfrågan. Jämfört med andra fastighetssegment tecknas längre avtal för lager- och logistikfastigheter, med avtalstider normalt inom intervallet om fem till tio år. Hyresnivåerna för lager- och logistikfastigheter avgörs av ett flertal parametrar, som hyresstruktur, storlek, modernitet och effektivitet. Det finns även starka korrelationer till fastighetens geografiska läge och närhet till logistikkluster, transportknutpunkter samt större trafikleder. Hyresnivåer ökade under 2021 något mer än föregående år från bland annat ökade byggkostnader samt minskat utbud på mark. Hyrorna förväntas således vara fortsatt stabila, med en kraftigare ökning under kommande år än det som observerats tidigare. På längre sikt kan däremot ny

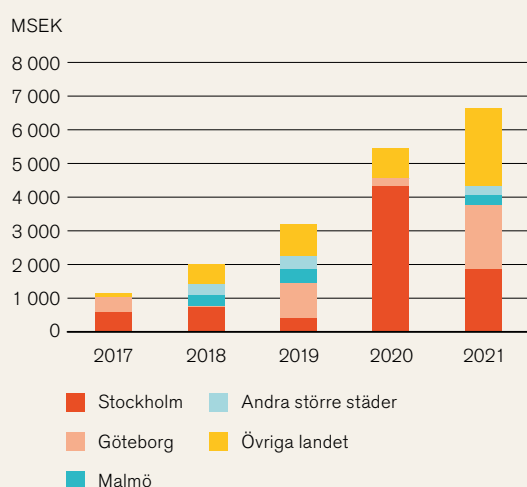
teknologi och nya infrastruktursatsningar möjliggöra för nya logistiklägen och således påverka hyran negativt. Omställningen till en större andel e-handel fortsätter inom samtliga branscher och bidrar till en ökande efterfrågan på både lager och logistik. Last mile-logistik bedöms bli allt viktigare och tiden från beställning till leverans bedöms minska kraftigt i samband med att allt fler aktörer konkurrerar om marknaden och leveranskedjeproblem försvinner. Den totala stocken logistik bedöms fortsätta öka kraftigt under kommande år på grund av en brist på moderna logistiktytor. Under 2021 fanns det en stor pipeline med pågående och planerade logistikprojekt. Vakansnivåer för logistik/lager återfinns fortsatt på väldigt låga nivåer och lager och logistik kommer att förbli en fortsatt attraktiv produkt på investerarmarknaden.

MARKNAD

INDUSTRI

- **5% av den totala transaktionsvolymen i Sverige 2021.**
- **Historiskt högt investerarintresse.**
- **Långsiktiga hyresgäster.**

FASTIGHETSTRANSAKTIONER – INDUSTRI
Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec

Transaktioner

Industrifastigheter har under 2021 stått för cirka 5 procent av den totala transaktionsvolymen, motsvarande cirka 20 MDSEK. Industrifastigheter har ökat sin andel på transaktionsmarknaden och den är nu historiskt hög. Stort investerarintresse och fortfarande relativt höga direktavkastningskrav trots låga vakanser och goda framtidsutsikter gör segmentet fortsatt attraktivt för investerare. Under året sjönk direktavkastningskraven kraftigt. Goda marknadsförutsättningar och stort investerarintresse, tillsammans med ett lågt utbud, bäddar för fortsatt kompression.

I Finland redovisas transaktioner i industrisegmentet tillsammans lager och logistik. Segmentet har traditionellt inte stått för en hög andel av transaktionsvolymen. 2020 stod segmentet exempelvis för endast 7 procent av den totala transaktionsvolymen i Finland. Därför var det noterbart att mer än dubbelt så mycket lager, logistik- och industri förvärvades under 2021 som under 2020. Segmentet stod för hela 13 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Även i Finland sjönk direktavkastningskraven inom lager, logistik- och industri under året, och en viss hyresutveckling noterades också.

Utveckling och trender under 2021

I samband med ett kraftigt ökande intresse för logistik har även industrisegmentet fått alltmer uppmärksamhet från investerare. Segmentet har mognat på investerarmarknaden under de senaste åren. Investerare har bland annat erhållit en ökad förståelse för den goda riskjusterade avkastningen som segmentet erbjuder. Förståelsen har även ökat för de långsiktiga hyresgästerna som ofta

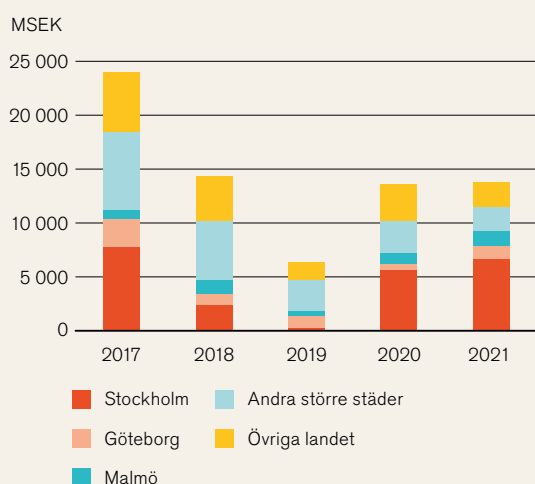
återfinns i industrifastigheter, även om dessa hyresgäster ofta utgör lite mindre bolag. Dessa hyresgäster har länge varit ekonomins ryggrad i mindre orter och spelar fortsatt en viktig roll för landets ekonomi. Samtidigt har hyresnivåerna ökat kraftigt i flera lägen under de senaste åren och efterfrågan på industrifastigheter har ökat generellt.

MARKNAD

HANDEL

- **7% av den totala transaktionsvolymen i Sverige 2021.**
- **Ökad transaktionsvolym.**
- **Hyresnivåerna ökade för externhandel.**

FASTIGHETSTRANSAKTIONER – HANDEL
Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec

Transaktioner

Transaktionsvolymen för handelsfastigheter ökade för andra året i rad och uppgick till cirka 26 MDSEK, motsvarande 7 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Detta är en kraftig ökning från 2020 och 2019, vilket påvisar att investerarintresset för segmentet har återvänt. Transaktionsvolymen under 2021 drevs främst av strukturaffärer, där flera bolag blev uppköpta, men också av enskilda styckesaffärer. Mot slutet av året såldes till exempel ett flertal köpcentrum. Totalt stod dock livsmedel och externhandelsområden för över 70 procent av segmentets totala transaktionsvolym under året. Direktavkastningskrav skiljer sig kraftigt åt mellan olika typer av handel och olika geografiska lägen. Under 2021 fortsatte direktavkastningskraven att sjunka för matvaruhandel och externhandel, vars direktavkastningskrav haft en väldigt stark utveckling de senaste åren. Med goda marknadsförutsättningar för den typen av handel förväntas ett fortsatt starkt investerarintresse under nästkommande år. För köpcentrum och cityhandel noterades en platt utveckling, eller en marginell minskning av direktavkastningskravet, beroende på läge.

I Finland var 2021 inte det starkaste året för handelssegmentet. Externhandel och matvarubutiker visade sig vara attraktiva på transaktionsmarknaden, men relativt få fastigheter inom handelssegmentet som helhet såldes. Således stod segmentet för endast 9 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Direktavkastningskraven inom segmentet stod generellt still under året, medan hyrorna fortsatte notera en något negativ utveckling.

Utveckling och trender under 2021

Handelssegmentet har sett en stor omvandling under de senaste åren och pandemin har accelererat trenden med växande e-handel. Det fysiska handelssegmentet hade det således fortsatt svårt under 2021 och tudelningen inom segmentet fortsatte. Det fanns ett stort investerarintresse för lågprishandel och matvaruhandel som ofta har långa avtal. Denna typ av handel bedöms även i dagsläget mer skyddad mot konverteringen till e-handel. Transaktionsvolymen för externhandel och matvaruhandel uppgick under 2021 till 18,5 MDSEK vilket kan jämföras med köpcentrum där transaktionsvolymen uppgick till 7,7 MDSEK. Investerarintresset för köpcentrum och cityhandel har varit lägre under året, även om ett antal transaktioner observerades på marknaden mot slutet av

året. Köpcentrum väntas se innovation och förändring under kommande år, där bland annat en ökad andel service och upplevelser prognostiseras. Hyresnivån för handelsfastigheter är främst kopplad till fastighetens geografiska läge, men skiljer sig även mellan olika typer av handel. Hyresnivåer har återhämtat sig för viss typ av handel. För externhandelsområden ökade till exempel hyrorna något under 2021 gentemot 2020. Hyresökningen är relativt begränsad, men i uppåtgående riktning. Köpcentrum har däremot haft det fortsatt svårare och hyresnivåer är fortfarande i många fall på lägre nivåer än före pandemin. I vissa lägen har en negativ hyresutveckling observerats under 2021.

TRANSAKTIONER

ALLTID REDO FÖR AFFÄRER

Nyfosa ska alltid vara rustade för att göra affärer. Med vår marknadsnära organisation och transaktionsvana medarbetare har vi förutsättningarna som krävs för både en transaktionsintensiv affärsmodell och en hållbar förvaltning. Under 2021 gjordes affärer för 6,2 MDSEK, med tyngdpunkt i Finland där vi etablerat ett fastighetsbestånd med stabilt kassaflöde.

Bred förvärvsstrategi

Nyfosas förvärvsstrategi är inriktad på att genomföra transaktioner som bidrar till bästa möjliga avkastnings- och risknivå i syfte att nå vårt mål om tillväxt i kassaflöde. Fokus ligger på att identifiera affärsmöjligheter som leder till en diversifierad portfölj av fastigheter med stabila kassaflöden men också utvecklingspotential. Mixade fastighetsportföljer med olika kategorier av fastigheter eller geografisk spridning passar Nyfosa väl. Konkurrenten för sådana portföljer kan vara något mindre eftersom färre bolag har strategier som tillåter diversifierade fastighetsbestånd. Vi utvärderar och omstrukturerar därtill löpande Nyfosas befintliga fastighetsbestånd för att optimera fastighetsportföljen och utveckla beståndets sammansättning utifrån marknadens utveckling avseende avkastning och risk.

Rustade för förvärv

Transaktioner är basen i Nyfosas tillväxt i kassaflöde. Vi är väl rustade för att utvärdera ett stort antal potentiella förvärv parallellt vilket möjliggör ett brett urval. Genom att vara aktiva och pålitliga är Nyfosa en attraktiv partner för fastighetsägare, banker, rådgivare och andra aktörer i branschen. Nyfosa har goda möjligheter till flexibel finansiering vilket stöder oss i transaktionsverksamheten. En stark likviditet och finansiell ställning ger oss goda förutsättningar att agera snabbt i en förvärvssituation och kapacitet att investera i värdeskapande projekt i befintlig portfölj för att öka lönsamheten.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

6,2 MDSEK

FÖRVÄRVADE
FASTIGHETER

0,7 MDSEK

AVYTTRADE
FASTIGHETER

TILLTRÄDEN PER REGION OCH FASTIGHETSKATEGORI

MSEK	Kontor	Logistik/ Lager	Handel	Industri	Övrigt	Total
Finland	2 607	0	248	655	0	3 510
Mälardalen	174	0	0	39	356	568
Stor-Malmö	40	69	289	0	0	398
Norrlandskusten	18	187	257	51	201	714
Småland	0	28	0	0	0	28
Stor-Stockholm	0	238	179	20	0	437
Övrigt	57	123	195	184	29	588
Total	2 896	644	1 168	949	586	6 243

Närhet till marknaden

Nyfosas transaktionsorganisation har kompetens, kreativitet och resurser för att identifiera och realisera de affärsmöjligheter som uppstår. Vår breda närvaro i hela Sverige innebär god kännedom om marknaden och stora kontaktytor. Många av våra transaktioner sker genom direktkontakt med en säljare.

I början av året etablerades Nyfosa Finland, ett dotterbolag till Nyfosa, med delägaren Brunswick Real Estate som äger en minoritet av aktierna. Nyfosa Finland har på kort tid byggt upp en fastighetsportfölj av god kvalitet med stabila kassaflöden. Brunswick har, med sin väletablerade position på den finska fastighetsmarknaden, bidragit stort med god lokal kännedom och ett brett kontaktnät till den snabba tillväxten.

I slutet av året etablerades Samfosa, vilket är ett joint venture tillsammans med det norska fastighetsbolaget

Samfunnsbyggeren. Delägaren bidrar med stort kunnande om norsk fastighetsmarknad och en bred erfarenhet av transaktioner inom sektorn.

”Transaktioner är basen i Nyfosas tillväxt i kassaflöden.”

Inarbetad transaktionsprocess

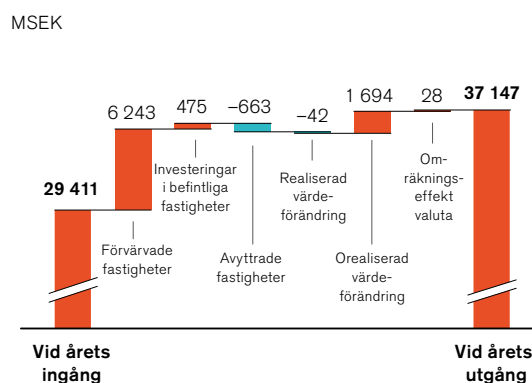
I verksamheten följer vi en väl inarbetad transaktionsprocess för att genomföra fastighetstransaktioner på ett affärsmässigt och effektivt sätt. En betydande volym av affärsmöjligheter är alltid under granskning och arbetet med ett förvärv eller avyttring kan pågå

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 identifiera, värdera och hantera eventuella risker kopplade till fastigheten eller portföljen. Viktiga faktorer som särskilt utvärderas är möjligheten för Nyfosa att tillföra ytterligare värde och att minska miljöpåverkan.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR



TRANSAKTIONER 2021

Nyfosa genomför de affärer som vi bedömer har goda förutsättningar att bidra till vårt finansiella mål om tillväxt i kassaflöde. Under året ledde det bland annat till förvärv på en ny marknad, Finland, där det i stora städer utanför Helsingforsregionen finns goda möjligheter att hitta fastigheter med hög avkastning och stabila kassaflöden till en acceptabel risk. Transaktionerna i Finland omfattade både större och mindre portföljförvärv i finska regionsstäder av kontorsfastigheter samt blandfastigheter, industri och lager.

I Sverige förvärvade Nyfosa bland annat två större portföljer i norra delen av landet och en portfölj med lätt industri och lager i Stockholmsregionen, därtill styckvisa förvärv av fastigheter inom olika kategorier.

Totalt genomförde Nyfosa förvärv till ett värde om cirka 6 MDSEK, varav 3,5 MDSEK i Finland, och avyttringar för 0,7 MDSEK. Det innebär att Nyfosa netto har ökat fastighetsbeståndets värde med 21,6 MDSEK på drygt tre år sedan börsnoteringen i november 2018.

URVAL AV FÖRVÄRV 2021



2,1
MDSEK

STORT FÖRVÄRV I JYVÄSKYLÄ

Förvärvet av nio moderna kontorsfastigheter och en projektfastighet i en av Finlands största regionsstäder skapade en bra plattform för Nyfosas fortsatta tillväxt i Finland.

Förvärv 2,1 MDSEK

Hyresvärde cirka 183 MSEK

Yta 67 000 kvm kontor,
8 000 kvm projekt

FÖRVÄRV I TRE FINSKA REGIONSSTÄDER

Förvärv av kommersiella fastigheter i de finska regionsstäderna Jyväskylä, Villmanstrand och Kuopio breddade Nyfosas finska bestånd med attraktiva lägen och god avkastning.

Förvärv 767 MSEK

Hyresvärde 100 MSEK

Yta 67 000 kvm samt byggrätt



767
MSEK



377
MSEK

PORTFÖLJ I NORRLAND

Förvärv av nio fastigheter med professionell bygghandel i nedre Norrland, med bra lägen på respektive ort, modesta hyresnivåer och långa avtal.

Förvärv 377 MSEK

Hyresvärde 27 MSEK

Yta 47 000 kvm

NYFOSA VÄXER I FINLAND

I april 2021 beslutade Nyfosa att ta steget in i Finland och bredda sin portfölj. Efter att ha följt den finska marknaden en tid såg vi att det finns attraktiva affärer att göra och en plats för ett opportunistiskt fastighetsbolag som Nyfosa. Det var rätt bedömning. Under året förvärvade Nyfosa fastigheter med starka kassaflöden i finska regionsstäder till ett värde om cirka 3,5 MDSEK.

FAKTA NYFOSA FINLAND

Fastighetsvärde
3 534 MSEK

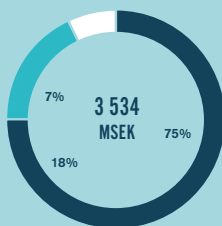
Hyresvärde
342 MSEK

Yta
180 tusen kvm

Geografisk närvaro
**Jyväskylä, Uleåborg,
Tammerfors, Hyvinge, Kuopio
och Villmanstrand**

Per 1 jan 2022

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



■ Kontor, 2 640 MSEK
■ Industri, 643 MSEK
■ Handel, 251 MSEK



EN MARKNAD MED MÖJLIGHETER

Den finska fastighetsmarknaden skiljer sig från den svenska och erbjuder möjligheter som Nyfosa ser som intressanta. Finland har en mindre fastighetssektor än Sverige med färre fastighetsbolag och lägre likviditet, men landet har en god ekonomisk situation och en euro-valuta som kan bidra till att attrahera utländska investerare. Det finns inte heller något fastighetsbolag i landet med Nyfosas inriktning som kan fånga upp affärer med mixade portföljer med olika kategorier och geografier. Framför allt är konkurrensen om attraktiva objekt mindre i Finland än i Sverige, i synnerhet utanför Helsingforsregionen där Nyfosa inriktar sig på växande regionsstäder.

”Vi såg ett bra läge att gå in i Finland, inte minst då den svenska marknaden har ett begränsat utbud och en stark konkurrens om fastigheterna både från fastighetsbolag och kapitalinvestorer. På finska marknaden kan vi hitta affärer till rimliga förvärvsnivåer – bra fastigheter med god avkastning i växande orter”, kommenterar Stina Lindh Hök, VD på Nyfosa.

Nyfosa har ett brett fokus i Finland, i linje med bolagets verksamhet på den svenska marknaden. Inriktningen ligger på finska regionsstäder och inkluderar alla fastighetskategorier förutom bostäder.

”Det finns många stora och växande regionsstäder i Finland och det är främst i dessa vi vill växa. I regionsstäderna är det lite mindre konkurrens än i Helsingforsområdet samtidigt som det med universitet och starkt näringsliv finns generell hög efterfrågan på kommersiella lokaler”, kommenterar Stina Lindh Hök.

LOKAL FÖRANKRING VIKTIG

Att förstå branschen och ha kontaktnät på plats är avgörande för att lyckas med en etablering på en ny marknad. Nyfosa valde att gå in i Finland med Brunswick Real Estate som partner. Brunswick Real Estate som har funnits i Finland sedan 2006 och har ett gediget track record på den finska marknaden, driver den operativa verksamheten avseende transaktioner, förvaltning och hållbarhetsfrågor på plats.

”Vi är mycket nöjda med samarbetet med Brunswick Real Estate som både driver förvaltningen och genererar affärer. Tillsammans kompletterar vi varandra och det är en styrka för oss att ha en lokal förankring, inte minst för att det är avgörande att kunna tala finska i arbetet med vissa transaktioner”, kommenterar Josephine Björkman, Transaktionschef på Nyfosa.

SNABB TILLVÄXT MED FLERA FÖRVÄRV

Nyfosa satte som mål att växa snabbt i Finland, förutsatt att rätt affärer hittades, och ambitionen är att nå minst 7 MDSEK inom fem år – och tempot har minst sagt varit högt från start. På mindre än ett år har den finska fastighetsportföljen vuxit till cirka 3,5 MDSEK. De första affärerna genomfördes i början av juli, ett stort portföljförvärv med nio kontorsfastigheter och en projektfastighet i den finska universitetsstaden Jyväskylä till ett värde om

cirka 2,1 MDSEK. Förvärvet skapade en bra plattform för Nyfosas fortsatta tillväxt i Finland och Nyfosa har efter det genomfört förvärv av fler fastigheter i Jyväskylä.

”Det var en mycket bra start för oss att kunna förvärva en stor portfölj med moderna och kvalitativa fastigheter med attraktiva lägen i en av Finlands största regionsstäder. Med växande befolkning, universitet och ett expansivt näringsliv är Jyväskylä ett

typexempel på städer som intresserar oss på den finska marknaden”, kommenterar Josephine Björkman.

Andra stora regionsstäder som Nyfosa förvärvat i under 2021 är Uleåborg,

Tammerfors och Hyvinge där förvärven omfattar såväl kontors- som industri- och handelsfastigheter.

HÅLLBAR PROFIL

Flera av de moderna kontorsfastigheterna som Nyfosa har förvärvat i Jyväskylä har en miljöcertifiering. Det gäller bland annat fastigheten Mattilanniemi 6&8 som är miljöcertifierad enligt standarden BREEAM Very Good. Fastigheten som har en uthyrningsbar yta om 17 tusen kvm har genomgått ett energibesparingsprojekt med mycket positivt utfall i form av energibesparingar om 25 procent. Insatser för att optimera driften av fastigheter är något som Nyfosa arbetar intensivt med i sin förvaltning och ser ett stort värde i att ta tillvara erfarenheter och kunskap i organisationen.

Nyfosas avsikt är att fortsätta växa i hög takt i Finland och man ser goda möjligheter till det.

”Vi har rätt upplägg på plats och ett gott samarbete med Brunswick som genererar många uppslag till förvärv som vi tittar på. Vi har också en organisation som är snabba på att analysera och genomföra förvärv. Med snart ett år på plats i Finland har Nyfosa fått en mer etablerad position på marknaden som ett aktivt, opportunistiskt bolag som har kapacitet att genomföra många transaktioner på ett effektivt sätt. Jag tror på en fortsatt god tillväxt i Finland”, sammanfattar Stina Lindh Hök.





– HANNA RAUHALA,
VD NYFOSA FINLAND

”I dagsläget finns många attraktiva fördelar på den finska marknaden, både prismässigt och konkurrensmässigt. Nyfosa har snabbt blivit en etablerad aktör som med sin framåtlutande approach i kombination med partnern Brunswicks kunskap och gedigna erfarenhet, håller ett högt tillväxttempo. Just nu drar vi fördel av att vara relativt ensamma på marknaden med att kunna förvärva och förvalta i den takt och volym som vi gör. Vi har också ett extremt duktigt team som alltid levererar med hög kvalitet oaktat om tempot är högt.”

FÖRVALTNING OCH FÖRÄDLING

VI FÖRÄDLAR FASTIGHETER OCH BYGGER RELATIONER

En bra fastighet kan alltid bli bättre. Nyfosas förvaltningsteam arbetar med att skapa värde genom att förädla fastighetsbeståndet, i stort och smått. Utgångspunkten är att optimera varje fastighet, möta hyresgästernas behov och minska verksamhetens klimatpåverkan. En positiv nettouthyrning under hela året visar att efterfrågan på Nyfosas lokaler är fortsatt stor.

Nyfosas förvaltning driver ett strukturerat arbete med att förädla det befintliga fastighetsbeståndet i nära samarbete med hyresgästerna. Genom att arbeta aktivt med fastigheterna kan vi möta hyresgästens förändrade behov med smarta lösningar och hållbara investeringar. Med Nyfosas höga förvärvstakt är ett effektivt intag av nya fastigheter i portföljen en viktig del av förvaltningsorganisationens arbete, liksom att fånga upp lokala affärsmöjligheter.

Nyfosas fastighetsbestånd erbjuder många och spännande utvecklingsmöjligheter som vi löpande utvärderar. Utgångspunkten är att bedöma hur vi långsiktigt bäst bidrar till att addera värde för hyresgästerna och öka värdet i vårt fastighetsbestånd – genom allt från mindre investeringar till utveckling av nya detaljplaner. Optimeringen av fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv är en del i förvaltningens uppdrag och något som ingått i förvaltningsarbetet under 2021. Vi strävar efter att minska fastigheternas klimatpåverkan och att skapa bra miljöer för våra hyresgäster genom arbete bland annat med energianvändning, materialval och avfallshantering, där miljöcertifiering är ett av verktygen. För Nyfosa handlar det i hög grad om att anlägga ett helhetsperspektiv i arbetet med att minska klimatpåverkan för att kunna genomföra de insatser som ger bäst effekt. Digitalisering av olika funktioner i våra byggnader är ett annat område som förvaltningen arbetar aktivt med och som kan bidra till både ökad effektivitet och bättre lönsamhet.

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 fastighet, läge eller användning. För oss betyder det att vi ska vara tillgängliga och säkerställa kvalitet på underhåll och skötsel. Nyfosas förvaltare har ett stort eget ansvar och ett tydligt beslutsmandat. Det gör det möjligt för det lokala förvaltningsteamet 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 förlänga avtal och hyra ut vakanta lokaler. Med stor närvaro runt om i landet och en kreativ syn på lokalers möjliga utveckling har Nyfosas förvaltningsteam varit framgångsrikt i uthyrningsarbetet under året, även under de speciella förhållanden som rått under coronapandemin.

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 och skötsel.

Bred regional närvaro

Nyfosa har en bred geografisk närvaro med fastigheter i cirka 80 svenska kommuner och 6 finska regionsstäder. I nyckelorter i Sverige med större fastighetsbestånd har vi egna förvaltningskontor, för närvarande nio kontor. Därtill har vi en extern organisation som förvaltar portföljen i region Norrlandskusten. I Finland, som

Nyfosa etablerade sig i under året, är det vår partner Brunswick Real Estate som på plats driver den operativa verksamheten avseende transaktioner, förvaltning och hållbarhetsfrågor. Med mycket erfarna medarbetare i vårt förvaltningsteam och ett strukturerat arbetssätt har vi förmågan att effektivt hantera ett fastighetsbestånd fördelat på många orter.

FÖRVALTNINGS-
KONTOR



PROJEKT – UTVECKLINGS- MÖJLIGHETER SKAPAR VÄRDE

Nyfosa arbetar kontinuerligt med att förädla fastigheterna genom moderniseringar, effektivisering av driften och hyresgäst Anpassningar. Syftet är att skapa attraktiva lokaler, bidra till ökat värde och anpassa fastigheterna för att uppnå hållbarhetsmålen. Arbetet kan även omfatta att ta fram nya detaljplaner och byggrätter för projekt för att skapa värde oavsett om vi själva driver projektet eller avyttrar till annan aktör som tar det vidare. En sådan utveckling kan bidra till ökat värde på övriga närliggande fastigheter som Nyfosa äger, liksom till en positiv samhällsutveckling på orten.

Nyfosa planerar och driver för närvarande ett antal projekt, bland annat i Västerås, Luleå, Värnamo, Karlstad, Malmö, Gävle, Växjö och i Stockholmsregionen.



FRÅN INDUSTRI TILL BOSTÄDER I KARLSTAD

KARLSTAD växer så det knakar med stor byggnation av bostäder centralt i staden. Nyfosas fastighet Skepparen 15 ligger i Viken/Orrholmen som är ett av de områden dit staden expanderar. Ett helt industriområde håller successivt på att förvandlas till bostadsområde med attraktivt sjönära läge. Idag finns det på Nyfosas fastighet fyra byggnader med lokaler uthyrda för utbildning, industri och kontor.

”Det är naturligt att utvärdera nya möjligheter för ett område som detta, med ett fint och centralt läge i stan. Det

är också något som Karlstad kommun är angelägen om att driva och vi har arbetat fram ett detaljplanearbete tillsammans med staden för att möjliggöra bostadsbyggnation.”, kommenterar Jan Kasslert, regionsansvarig i Karlstad.

Den nya detaljplanen, som vann laga kraft under inledningen av 2022, ger möjlighet till byggnation av cirka 450 bostäder med en yta om cirka 45 tusen kvadratmeter ljus BTA på Nyfosas fastighet, samtidigt som de två befintliga byggnaderna för utbildning kan bevaras. För Nyfosa innebär detta

NYA MÖJLIGHETER FÖR BRYGGERIET I MALMÖ

I **MALMÖ** driver Nyfosa flera spännande projekt för att möjliggöra nya attraktiva stadsdelar och öka värdet på de fastigheter man äger. En av dem är Bryggeriet 2 i södra Sofielund inte långt från centrala Malmö, med 36 tusen kvadratmeter kontor, handel, föreningslokaler och gymnasium i industrilokaler som en gång var bryggeri för Pripps. Detta är ett område som Nyfosa ser stor potential i att utveckla, inte minst för att göra stadsdelen tryggare och mer levande dygnet runt.

I nära samarbete med Malmö stad har Nyfosa tagit fram ett förslag och drivit en ändring i detaljplanen för området som väntas vinna laga kraft under första halvåret 2022. Ambitionen är att göra det möjligt att skapa en attraktiv stadsdel med

bostäder, kontor, centrumverksamheter, utbildning, nya gator, torg och en park, och med varsam hand bevara de byggnader som är kulturminnesmärkta. Projektet har ett stort fokus på social hållbarhet genom att stärka sociala och hälsofrämjande miljöer för de som bor och är verksamma i de omkringliggande stadsdelarna.

”För Nyfosa är arbetet med att skapa möjlighet för projektutveckling av Bryggeriet ett typiskt sätt att skapa värde och förädla befintliga fastigheter. Det ger oss flera olika alternativ för framtiden och vi bidrar till en positiv utveckling av miljön i de områden vi verkar”, kommenterar Mathias Cronqvist, regionsansvarig i Malmö.





förstås ett stort värde och olika alternativ för nästa steg.

”Nyfosa är främst ett transaktionsinriktat förvaltande bolag, inte ett projektutvecklingsbolag. Det betyder att vi i ett läge som detta, när det handlar om stora investeringar i bostadsutveckling, främst tittar på möjligheter att göra det tillsammans med en eller flera parter alternativt sälja byggrätterna och låta någon annan ta vid. Oavsett vilken väg vi väljer innebär det att vi skapat värde för Nyfosa, helt i linje med vår affärsmodell”, kommenterar Jan Kasslert.



NYFOSA ADDERAR VÄRDE PÅ FLERA SÄTT



RENOVERA OCH UPPGRADERA FASTIGHETER

Nyfosa förvärvar främst redan uppförda byggnader. Fastighetsbeståndet är generellt av god kvalitet samtidigt som det finns byggnader med behov av modernisering. En investering leder ofta till ett hyresavtal med längre avtalstid och högre hyresnivå. Vanligtvis handlar det om att anpassa lokalerna, skapa mer moderna och funktionella ytor för hyresgästen i samband med inflyttning eller förlängning av hyreskontrakten. Det ger även möjligheter till mer effektiv och hållbar drift. Vid uppgradering av en befintlig byggnad görs en analys av möjligheten att minska klimatpåverkan.



OPTIMERA DRIFTEN

Nyfosa bedriver en löpande systematisk genomlysning av fastighetsbeståndet för att identifiera möjligheter till optimering av driften av byggnaderna. Arbetet med att genomföra insatser påbörjades under 2020 och intensifierades under 2021, vilket även lett till att ett flertal fastigheter kunde miljöcertifieras under året. Exempel på genomförda investeringar i syfte att minska verksamhetens klimatpåverkan och att tillgodose hyresgästernas önskemål är att uppnå effektivare drift- och uppvärmningssystem samt installation av solcellsanläggningar och bergvärme.



GENOMFÖRA UTVECKLINGSPROJEKT OCH HITTA NYA ANVÄNDINGSOMRÅDEN

Nyfosa genomför löpande analyser av hur varje fastighet kan utvecklas genom om- och tillbyggnationer eller förändring av fastigheters användningsområde. Projekten kan utgå från att en hyresgästs verksamhet växer och det finns behov av större och bättre anpassade lokaler. Genom en stads förändring över tid eller utveckling av nya kommunikationer kan exempelvis en tidigare kontorslokal lämpa sig bättre för bostäder eller för en skola. Nyfosa arbetar då för att förändra detaljplaner och därmed möjliggöra en sådan förändring. Nyfosa arbetar för närvarande med sådana projekt i Karlstad och Malmö.



FRÄMJA LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Nyfosa fokuserar på förvaltning och utveckling av fastigheter som har en positiv inverkan på närmiljö och samhället där vi verkar, och som samtidigt bidrar till minskad klimatpåverkan. 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 bidra till att skapa trygga, säkra och attraktiva miljöer och områden. I Malmö arbetar Nyfosa med att utveckla området Bryggeriet där ett av syftena är att göra stadsdelen mer levande dygnet runt och därmed tryggare.

”Att arbeta som teknisk förvaltare på Nyfosa är både roligt och varierande! Med framtiden och våra hyresgästers bästa i fokus får jag vara med och utveckla våra fastigheters tekniska standard men också hitta hållbara lösningar för att möta omvärldens ökade krav.”



– HILDA HENNINGSSON,
VÄXJÖ

FASTIGHETSBESTÅNDET

FLER MÖJLIGHETER MED BREDDAD NÄRVARO

Nyfosa förvärvar, förvaltar, förädlar och säljer fastigheter av olika kategorier med bred närvaro i Sverige och Finland. Portföljen består främst av fastigheter inom kategorierna kontor, lager/logistik, industri och handel. Därtill är Nyfosa hälftenägare av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge.

Nyfosas fastigheter har en bredd avseende både geografi och kategorier av fastigheter. Geografiskt är fastigheterna i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid strategiska lager-/logistiklägen i Sverige samt i regionsstäder i Finland. Detta ger oss en bred kontaktyta mot potentiella hyresgäster och fastighetsaktörer. 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 jämn efterfrågan. Med en fastighetsportfölj som innefattar såväl kontor som lager/logistik, industri och viss del handelsfastigheter har Nyfosa en god diversifiering även vad gäller fastighetskategorier.

Nyfosas fastighetsportfölj

Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet av 447 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 37,2 MDSEK och ett

hyresvärde om 3 017 MSEK med en uthyrningsbar yta om 2 780 tusen kvm. Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa även 50 procent av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge. Söderports fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram nedan utan presenteras separat på sidorna 38–39. Samfosa hade ännu inte tillträtt några fastigheter vid årets slut.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Med ett stort antal hyresgäster fördelade på 6 819 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 2021 till cirka 12 procent, fördelat på 208 hyresavtal. Genomsnittlig återstående kontraktstid för portföljen uppgick till 3,9 år. I Finland utgör en stor andel av hyreskontrakten löpande

TOTALA FASTIGHETSPORTFÖLJEN

447ST

ANTAL FASTIGHETER

2 780^{TKVM}

TOTAL UTHYRNINGSBAR YTA

37,1^{MDSEK}

FASTIGHETSVÄRDE

3 017^{MSEK}

HYRESVÄRDE

94,6[%]EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

avtal på 12-månadersbasis som i hög grad förlängs, något som är vanligt på den finska marknaden. De finska hyresgästerna har i genomsnitt hyrt sina lokaler under en längre period. 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 27 procent.

Under hela 2021 var Nyfosas nettouthyrning, det vill säga summan av nytecknade och uppsagda hyresavtal, positiv, vilket bedöms som ett tecken på att vi har attraktiva fastigheter, styrka i förvaltningen och närvaro på rätt orter.

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. 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 2021

	Hyres- intäkt, MSEK	Andel av totala hyres- intäkter, %	Antal kontrakt	Genom- snittlig återstående löptid, år
Telia Sverige AB	52	2	64	2,3
Transportstyrelsen	44	2	9	2,4
Saab AB	39	1	11	10,3
Försäkringskassan	36	1	13	1,8
City Gross Sverige AB	36	1	4	6,3
Arbetsförmedlingen	30	1	33	2,4
Förlagssystem JAL Aktiebolag	27	1	1	4,0
Polismyndigheten	26	1	24	3,0
Fresk Försäljning AB	25	1	9	11,0
PostNord Sverige AB	25	1	40	6,0
Övrigt	2 487	88	6 611	3,7
Totalt	2 827	100	6 819	3,9

Intjäningsförmåga

Med ambitionen att hålla en hög tillväxttakt 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 befintliga hyresavtal. Koncer-

6 819

HYRESKONTRAKT
INKL. GARAGE OCH P-PLATSER

12%

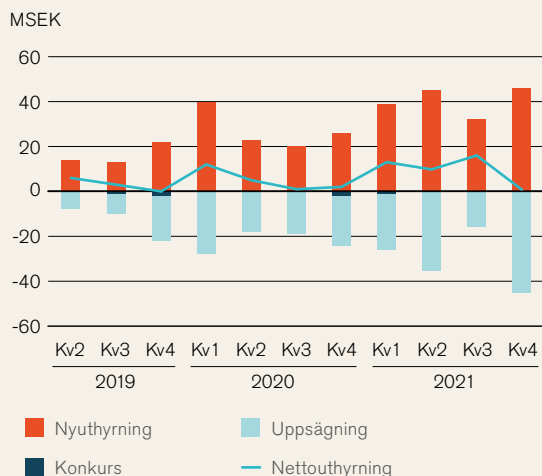
HYRESINTÄKTER TIO
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

3,9 ÅR

GENOMSNIITTLIG ÅTER-
STÅENDE KONTRAKTSTID

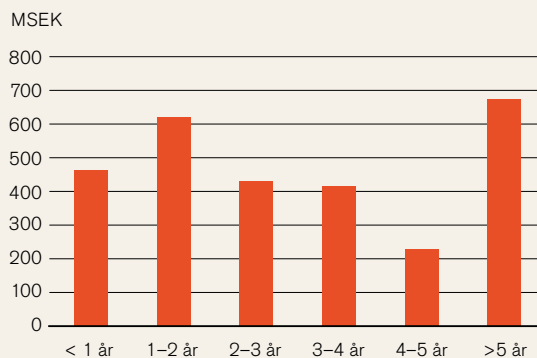
NETTOUTHYRNING

31 december 2021



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

31 december 2021



nens beräknade intjäningsförmåga 2021 var 1 679 MSEK, och intjäningsförmågan per aktie ökade 20 procent till 8,79 kr per aktie.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

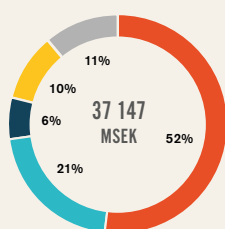
MSEK	1 jan 2022	1 jan 2021
Hysesintäkter	2 827	2 233
Fastighetskostnader	-728	-595
Fastighetsadministration	-97	-63
Driftnetto	2 002	1 575
Centraladministration	-113	-95
Andel i joint ventures resultat	241	237
Finansiella kostnader	-451	-370
varav tomträttsavgälder	-8	-5,3
Förvaltningsresultat	1 679	1 347
Intjäning per aktie, på balansdagen, SEK	8,79	7,30
Intjäning med avdrag för ränta på hybridobligation per aktie, på balansdagen, SEK	8,59	7,30

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 1 januari 2022. 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 årsredovisningen. Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

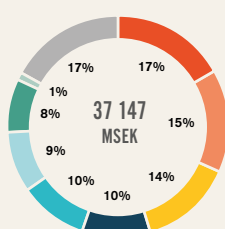
- Hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) för de hyresavtal som registrerats på balansdagen samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- 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.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2021 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,1 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

FASTIGHETSVÄRDE
PER KATEGORI



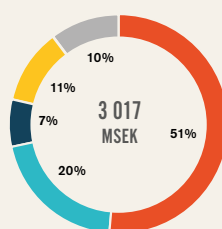
Kontor, 19 348 MSEK
Logistik/Lager, 7 725 MSEK
Industri, 2 164 MSEK
Handel, 3 829 MSEK
Övrigt, 4 079 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE
PER REGION¹



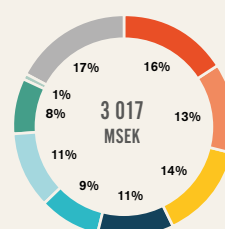
Mälardalen, 6 131 MSEK
Stor-Stockholm, 5 674 MSEK
Norrlandskusten, 5 063 MSEK
Finland, 3 534 MSEK
Värmland, 3 531 MSEK
Småland, 3 501 MSEK
Stor-Malmö, 3 018 MSEK
Stor-Göteborg, 502 MSEK
Övrigt, 6 192 MSEK

HYRESVÄRDE
PER KATEGORI



Kontor, 1 538 MSEK
Logistik/Lager, 616 MSEK
Industri, 214 MSEK
Handel, 336 MSEK
Övrigt, 314 MSEK

HYRESVÄRDE
PER REGION¹



Mälardalen, 483 MSEK
Stor-Stockholm, 380 MSEK
Norrlandskusten, 418 MSEK
Finland, 342 MSEK
Värmland, 284 MSEK
Småland, 321 MSEK
Stor-Malmö, 234 MSEK
Stor-Göteborg, 44 MSEK
Övrigt, 510 MSEK

¹ Regionindelningen för storstadsregionerna motsvarar SCBs definition.

KONTOR



1. Formen 1, Umeå 2. Bagaren 10, Växjö 3. Glasmästaren 1, Växjö

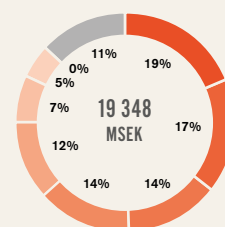
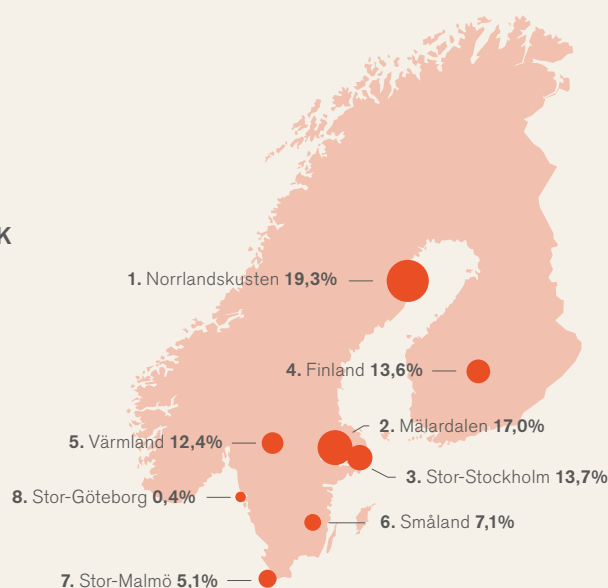
Kontorsfastigheter är Nyfosa's största fastighetskategori. Dessa är belägna i svenska tillväxtregioner, däribland Karlstad, Örnsköldsvik, Sundsvall, Västerås och Växjö, samt i finska regionsstäder såsom Jyväskylä, Uleåborg och Tammerfors. Kontorsfastigheterna är av god kvalitet och merparten är belägna centralt på sina respektive orter. De under året förvärvade kontorsbyggnaderna i Finland är moderna och i

mycket gott skick. Nyfosa ser möjligheter att förädla fastighetsbeståndet ytterligare samt att öka uthyrningsgraden. Nyfosa har inte noterat någon märkbar nedgång i efterfrågan på bolagets kontorslokaler med anledning av den pågående pandemin. Under året ökade kontorsbeståndet genom förvärv av bland annat en större portfölj i Jyväskylä i Finland.

NYCKELTAL KONTOR

Antal fastigheter	167
Total uthyrningsbar yta	1 080 tkvm
Fastighetsvärde	19 348 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	52%
Hyresvärde	1 538 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	94%
Genomsnittlig återstående kontraktstid	2,7 år

FASTIGHETSVÄRDE KONTOR PER REGION



Norrlandskusten	3 736 MSEK
Mälardalen	3 293 MSEK
Stor-Stockholm	2 643 MSEK
Finland	2 640 MSEK
Värmland	2 409 MSEK
Småland	1 372 MSEK
Stor-Malmö	984 MSEK
Stor-Göteborg	77 MSEK
Övrigt	2 195 MSEK

LOGISTIK/LAGER



1. och 2. Bromsen 7, Örnsköldsvik 3. Snickaren 12, Växjö

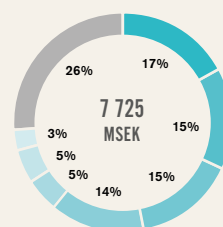
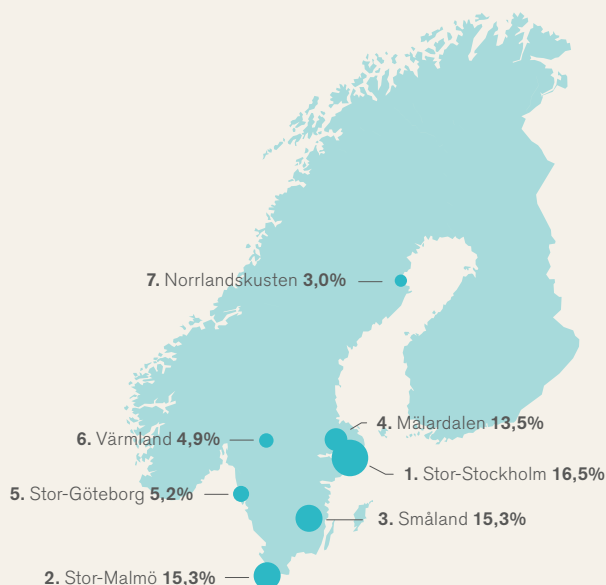
Nyfosas logistik- och lagerfastigheter är belägna i orter som utgör strategiska transportlägen i Sverige, såsom Malmö, Haninge, Karlstad, Borås och Växjö, samt i regionsstäder i Finland. En betydande del av fastigheterna är belägna i lokala och regionala logistiknav som är attraktiva områden för lagerhållning, inte minst för e-handelsföretag. Fastigheterna utgörs till övervägande del av moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Moderna logistikfastigheter

är optimerade för dess verksamheter och skiljer sig från äldre fastigheter bland annat genom en hög takhöjd, pelarsystem som inte begränsar verksamheten samt flexibilitet i lastbryggor och lastportar. Lagerfastigheterna har generellt en normal standard och Nyfosa ser god potential att förädla beståndet av lagerfastigheter. Under året förvärvades bland annat en portfölj med lager/logistikfastigheter i Luleå.

NYCKELTAL LOGISTIK/LAGER

Antal fastigheter	122
Total uthyrningsbar yta	882 tkvm
Fastighetsvärde	7 725 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	21%
Hyresvärde	616 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	93%
Genomsnittlig återstående kontraktstid	4,5 år

FASTIGHETSVÄRDE LOGISTIK/LAGER PER REGION



Stor-Stockholm	1 278 MSEK
Stor-Malmö	1 182 MSEK
Småland	1 182 MSEK
Mälardalen	1 046 MSEK
Stor-Göteborg	405 MSEK
Värmland	377 MSEK
Norrlands-kusten	231 MSEK
Finland	0 MSEK
Övrigt	2 024 MSEK

INDUSTRI



1. Fläkten 7, Växjö



2



3

2. Isbjörnen 7, Växjö 3. Sjömärket 3, Växjö

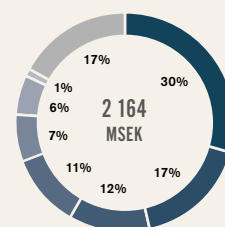
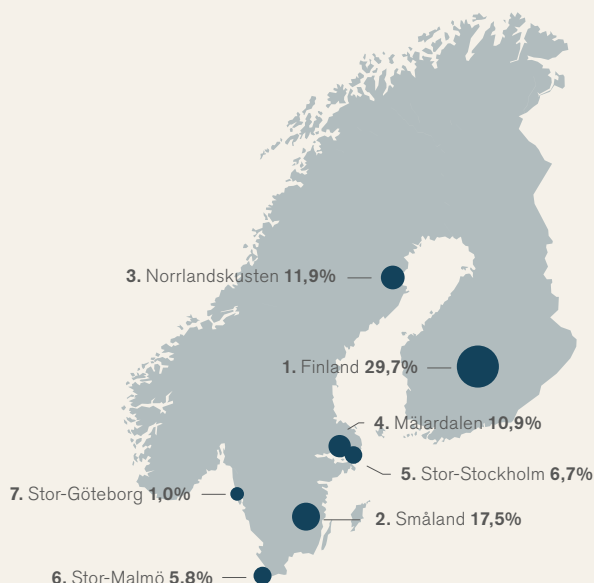
Nyfosas fastighetsportfölj inkluderar industrifastigheter belägna i tillväxtregioner på orter såsom Eskilstuna, Tammerfors och Uleåborg. En betydande del av fastigheterna är belägna i attraktiva industriområden med god tillgång till kommunikationer och med närhet till centralorter. Fastigheterna utgörs till stor del av moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Hyresgästerna bedriver vanligtvis verksam-

heter med lätt industri, tillverkning, verkstäder och service. Industrifastigheterna, som generellt har hög uthyrningsgrad, hyrs ut till en eller flera hyresgäster. Under året förvärvades industrifastigheter i bland annat Tammerfors, Uleåborg och Hyvinge i Finland samt i Luleå i Sverige. Industrifastigheter inkluderades tidigare i kategorin Övrigt i Nyfosas rapportering.

NYCKELTAL INDUSTRI

Antal fastigheter	53
Total uthyrningsbar yta	274 tkvm
Fastighetsvärde	2 164 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	6%
Hyresvärde	214 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	97%
Genomsnittlig återstående kontraktstid	4,6 år

FASTIGHETSVÄRDE INDUSTRI PER REGION



Finland, 643 MSEK
Småland, 378 MSEK
Norrlandskusten, 259 MSEK
Mälardalen, 235 MSEK
Stor-Stockholm, 146 MSEK
Stor-Malmö, 126 MSEK
Stor-Göteborg, 21 MSEK
Värmland, 0 MSEK
Övrigt, 357 MSEK

HANDEL



1. Bladbaggen 1, Västerås



2



3

2. Fibulan 1, Malmö 3. Valsta 3:29, Sigtuna

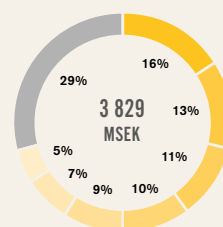
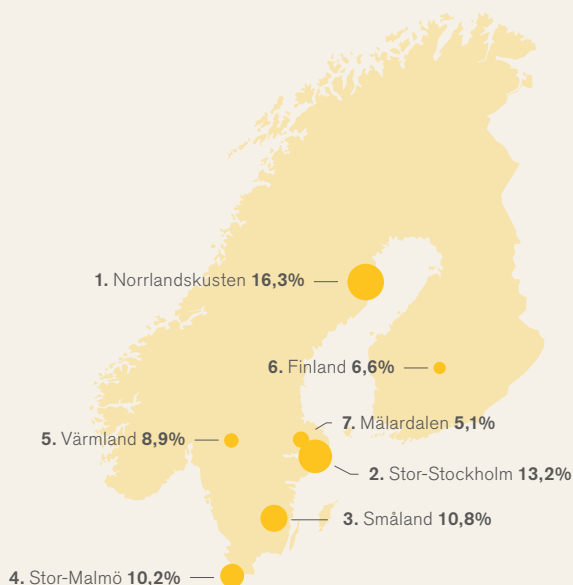
Nyfosas handelsfastigheter är belägna primärt i expansiva och välbesökta externhandelsplatser i attraktiva lägen nära kommunikationer. Dessa handelsplatser ligger främst i Värnamo, Luleå, Borås, Västerås och Huddinge. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel, bygghandel, trädgård och lågprishandel. Handelsfastigheterna är av generellt god kvalitet med stor flexibilitet i användning och har en hög genomsnittlig

uthyrningsgrad. Nyfosa ser utvalda handelsfastigheter som bra komplement till övriga fastighetskategorier i beståndet. Under året fortsatte utvecklingen inom kategorin med ökad efterfrågan på fastigheter med externhandel och livsmedel. Nyfosa genomförde under året bland annat ett förvärfv av en portfölj med handelsfastigheter i nio städer i norra Sverige med professionell bygghandel på långa hyresavtal.

NYCKELTAL HANDEL

Antal fastigheter	61
Total uthyrningsbar yta	307 tkvm
Fastighetsvärde	3 829 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	10%
Hyresvärde	336 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	95%
Genomsnittlig återstående kontraktstid	5,8 år

FASTIGHETSVÄRDE HANDEL PER REGION



Norrlandskusten, 622 MSEK
Stor-Stockholm, 507 MSEK
Småland, 414 MSEK
Stor-Malmö, 392 MSEK
Värmland, 340 MSEK
Finland, 251 MSEK
Mälardalen, 194 MSEK
Stor-Göteborg, 0 MSEK
Övrigt, 1 108 MSEK

ÖVRIGT



1. Aske 1:2, Upplands-bro 2. Skepparen 15, Karlstad 3. Tankstället 4, Malmö



Nyfosa äger även ett mindre antal fastigheter av andra kategorier såsom hotellverksamhet, skolor, restauranger, vård och bostäder. Fastigheter inom kategorin Övrigt har vanligtvis ingått som en del i större portföljförväv.

Även fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i tillväxtregioner med positiv befolkningstillväxt.

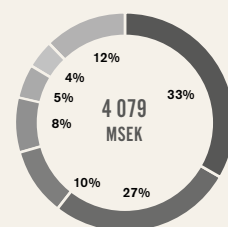
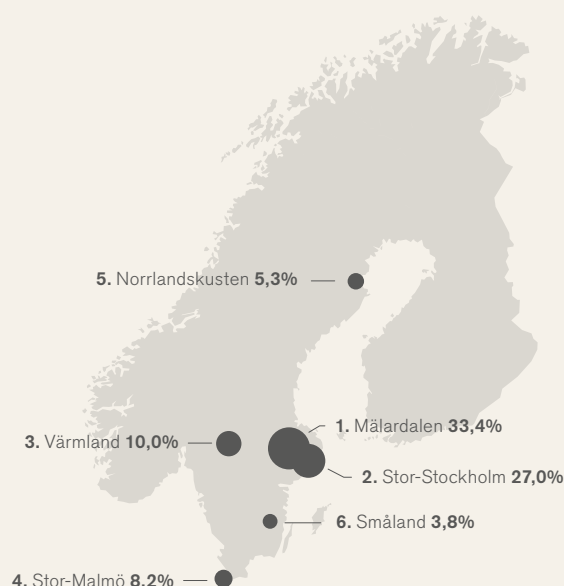
Fastigheterna hade vid årets slut en hög genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 98 procent.

Exempel på orter med fastigheter inom kategorin Övrigt är Karlstad, Uppsala, Luleå, Stockholm, Örebro, Växjö och Malmö.

NYCKELTAL ÖVRIGT

Antal fastigheter	44
Total uthyrningsbar yta	238 tkvm
Fastighetsvärde	4 079 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	11%
Hyresvärde	314 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	98%
Genomsnittlig återstående kontraktstid	5,4 år

FASTIGHETSVÄRDE ÖVRIGT PER REGION



■ Mälardalen, 1 363 MSEK
■ Stor-Stockholm, 1 100 MSEK
■ Värmland, 406 MSEK
■ Stor-Malmö, 333 MSEK
■ Norrlandskusten, 216 MSEK
■ Småland, 154 MSEK
■ Finland, 0 MSEK
■ Stor-Göteborg, 0 MSEK
■ Övrigt, 507 MSEK

SAMFOSA – JOINT VENTURE



1. Bratsberg Huvudkontor, Porsgrunn 2. Grenland Logistikkpark, Porsgrunn 3. Lietorvet Kjøpesenter, Skien

I slutet av 2021 etablerades Samfosa, vilket är ett joint venture tillsammans med det norska fastighetsbolaget Samfunnsbyggeren. Nyfosa äger 50 procent av andelarna i Samfosa.

Utveckling under året

Samfosa tecknade i december 2021 avtal om förvärv av fastighetsbolaget Bratsberg AS och tillträdde aktierna i bolaget i januari 2022. Förvärvet, som är bolagets första i Norge, uppgår till ett totalt värde om cirka 1 560 MSEK, varav Nyfosas andel motsvarar 780 MSEK. Portföljen utgör en stark plattform för fortsatt tillväxt i landet.

Förvärvet omfattar totalt 13 fastigheter och 10 projekt, belägna i Skien, Porsgrunn och Horten, i den expansiva Grenlandregionen sydväst om Oslo. Det befintliga beståndet

har en uthyrningsbar yta på cirka 95 tusen kvm fördelat på kontor, handel, lager samt lätt industri och bland de större hyresgästerna återfinns bland andra SATS, Power, Sensoror och Memscap. Årligt hyresvärde uppgår till totalt cirka 119 MSEK och genomsnittlig återstående avtalslängd är 5,0 år. Uthyrningsgraden uppgår till 96 procent.

Projektportföljen uppskattas till cirka 64 tusen kvm befintliga och potentiella byggrätter för såväl kommersiella lokaler som bostäder, där merparten av projekten förväntas kunna startas inom fem år. Som en del i affären övertar Samfosa även Bratsbergs organisation.

SÖDERPORT – JOINT VENTURE

Nyfosa äger 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport. Resterande andelar ägs av Sagax.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri och lager samt en mindre andel kontorsfastigheter. 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

Söderports driftnetto visade en fortsatt stabil utveckling med en ökning om 3 procent jämfört med föregående år. Påverkan av coronapandemin på Söderports verksamhet har varit av begränsad omfattning.

Sammantaget under 2021 ökade Söderports fastighetsbestånd i värde med cirka 1 MDSEK och uppgick vid årets slut till 12,9 MDSEK. Det totala hyresvärdet uppgick till 900 MSEK (894) och hyreskontrakten hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,6 år (4,7).

Andelen i Söderport värderades på balansdagen till 2 490 MSEK (1 960).

Torslanda Property Investment

Söderports ägarandel i Torslanda Property Investment (TPI) uppgår till 78,1 procent och utgör ett dotterbolag till Söderport, konsoliderat i räkenskaperna.

Torslanda Property Investment är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsbeståndet som vid årets slut bestod av totalt 8 fastigheter till ett värde om 2,7 MDSEK, är uthyrt till 100 procent. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 186 tusen kvm och består i huvudsak av kontorslokaler med Volvo Cars som dominerande hyresgäst. Torslanda Property Investment har ett förvaltningsavtal med Sagax och Nyfosa som ansvarar för ekonomisk förvaltning respektive fastighetsförvaltning.

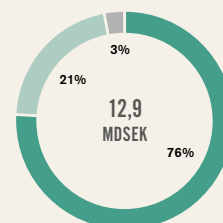
Torslanda Property Investments aktie handlas sedan januari 2015 på Nasdaq First North Growth Market. Sista betalkurs den 30 december 2021 uppgick till 20,90 SEK.

Den 18 november 2021 fattade en extra årsstämma i TPI beslut om ett frivilligt inlösenerbjudande till substansvärde omfattande var femte aktie. Söderport erhöll 264 MSEK i likvid i samband med inlösen.

NYCKELTAL SÖDERPORT

Antal fastigheter:	83
Total uthyrningsbar yta	743 tkvm
Fastighetsvärde	12,9 MDSEK
Hyresvärde	900 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	98%
Genomsnittlig återstående kontraktstid	4,6 år

FASTIGHETSVÄRDE SÖDERPORT PER REGION



■ Stor-Stockholm, 9 812 MSEK
 ■ Stor-Göteborg, 2 725 MSEK
 ■ Övrigt, 345 MSEK

SÖDERPORTS STÖRSTA HYRESGÄSTER

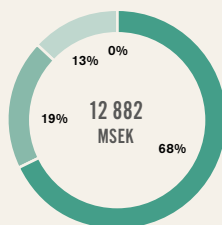
31 december 2021

	Hyres- intäkt, MSEK	Andel, %	Antal hyres- kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Volvo Personvagnar AB	163	19	24	4,7
Bavaria Sverige Bil AB	23	3	3	8,7
Volvo Truck Center Sweden AB	22	3	6	7,6
Kakelspecialisten i Stockholm AB	21	2	1	11,0
Bring E-commerce & Logistics AB	21	2	3	10,0
Shiloh Industries AB	13	1	1	7,0
Opus Bilprovning AB	12	1	7	2,9
Nya BrandFactory AB	11	1	1	7,0
K.G.M. Datadistribution AB	10	1	2	6,0
Strukton Rail AB	10	1	2	3,3
Övrigt	548	64	1 137	3,8
Total	853	100	1 187	4,6



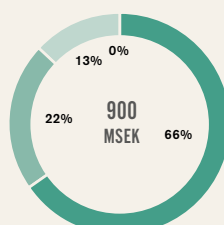
Mörtö 9, Stockholm

FASTIGHETSVÄRDE



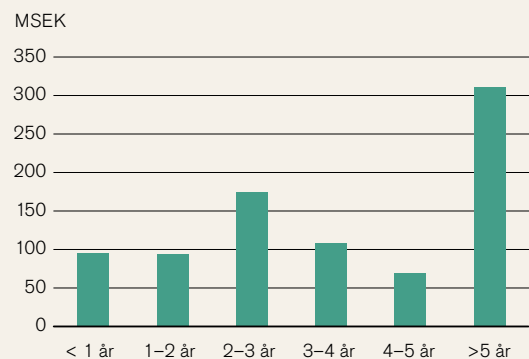
- Lager, 8 799 MSEK
- Kontor, 2 418 MSEK
- Industri, 1 651 MSEK
- Övrigt, 14 MSEK

HYRESVÄRDE



- Lager, 591 MSEK
- Kontor, 195 MSEK
- Industri, 113 MSEK
- Övrigt, 1 MSEK

SÖDERPORTS KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



UTHYR- NING

TILL TOPPMODERN PRODUKTIONSANLÄGGNING

Att arbeta aktivt med uthyrning i nära samarbete lokalt näringsliv och kommuner är centralt för Nyfosa. Det innebär att bolaget bidrar till utvecklingen på orten med de möjligheter det kan föra med sig. Ett exempel på detta är den stora nyuthyrning som Nyfosa genomförde under året av en vakant lokal i ett industriområde strax utanför Eskilstuna till företaget Shenzhen Senior Technology Material (Senior).

UTHYRNING SENIOR

Fastighet

Eskilstuna

Grönsta 2:52

Hyresgäst

Shenzhen Senior
Technology Material

Yta

13 900 kvm

Uthyrning

1 mars 2021



Det var i mars 2021 som det blev klart att Senior storsatsar i Sverige med en ny produktionsanläggning inom batteriindustrin och att det sker med Nyfosa som partner. Senior hyr initialt cirka 14 tusen kvadratmeter i en av Nyfosas industrifastigheter i Eskilstuna och avsikten är att utöka produktionsytan till cirka 70 tusen kvadratmeter.

EUROPEISKT HUVUDKONTOR I ESKILSTUNA

Senior är en av världens största leverantörer av separatorfilm för litumbatterier och anläggningen i Eskilstuna där hyresgästen planerar att investera 2,5 MDSEK blir även bolagets huvudkontor i Europa. Etableringen förväntas skapa förutsättningar för mellan 500–600 arbetstillfällen vilket självklart är mycket betydelsefullt för Nyfosa som äger flera fastigheter i Eskilstuna. Ambitionen är att leverera separatorfilm till bland andra Northvolts batterifabrik i Skellefteå. Med hållbara tågtransporter via Eskilstuna Kombiterminal kommer både råvaror och färdiga produkter att transporteras till och från Eskilstuna.

NYFOSA AKTIV PART

Bakom Seniors beslut att satsa på Eskilstuna och Nyfosa för sin nyetablering ligger ett initiativ där Nyfosa, Eskilstuna kommun och andra lokala företrädare för näringslivet samarbetat under en längre tid för att skapa

attraktiva förutsättningar för bolaget att etablera sig just i Sverige och Eskilstuna.

”Nyfosa har aktivt deltagit i samtalen med Senior och Eskilstuna kommun om etableringen i Sverige och vi är mycket glada över att Senior väljer våra lokaler för sin moderna produktionsanläggning. Det är positivt att denna framtidssatsning i den expansiva batteriindustrin sker i Sverige och att Nyfosa kan bidra till detta i ett långsiktigt samarbete.”, kommenterar Stina Lindh Hök, VD för Nyfosa.

OMFATTANDE URVALSPROCESS

Urvalsprocessen var omfattande och anledningen till valet av Eskilstuna har bland annat handlat om stadens strategiska logistikläge och möjligheten till att använda hållbara transporter för råvaror via Eskilstuna kombiterminal. En annan anledning är tillgången till den tekniska kompetens som finns i regionen. Även möjligheten att använda fossilfri el i större utsträckning än i andra länder har varit en anledning till företagets val av investering i Sverige och Eskilstuna. Det skapar

förutsättningar till att få ett lågt koldioxidavtryck i tillverkningen.

”Europa kommer att vara den viktigaste marknaden för elektrifiering av transport och energilagerlösningar i framtiden. EU har dessutom satt målet att helt ersätta bensin- och dieseldrivna fordon med elektriska fordon de kommande 15 åren. Potentialen är därför väldigt stor och den europeiska marknaden erbjuder

goda möjligheter för vidareutveckling. Seniors etablering av en produktionsanläggning i Sverige är ett viktigt steg framåt i vår globala strategi.”, sa Xufeng Chen, styrelseordförande i Senior, i samband med att etableringen offentliggjordes.

Med Nyfosas starka lokala närvaro med nio regionkontor i Sverige

och närvaro i Finland finns goda förutsättningar att delta i denna typ av samarbeten med kommuner, regioner och lokala parter för att utveckla lösningar där Nyfosa är en aktiv part som hyresvärd.

**”NYFOSA HAR
KOMPETENSEN OCH
ORGANISATIONEN
FÖR ATT KUNNA
BIDRA TILL VIKTIGA
ETABLERINGAR
I SVERIGE.”**



FINANSIERING

FINANSIERING

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. Den tillgängliga likviditeten och bolagets stabila finansiella ställning ger goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Eget kapital

Nyfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2021 till 17 268 MSEK (13 333), varav aktiekapitalet till 96 MSEK, vilket motsvarar en soliditet på 42,4 procent (41,8).

I slutet av året emitterades hybridobligationer om 800 MSEK. Löptiden är evig men Nyfosa har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 18 november 2025 och varje räntebetalningsdag därefter. Med anledning av den eviga löptiden och att räntebetalning kan innehållas av bolaget redovisas hybridobligationen inom eget kapital. Räntan är rörlig på 3M STIBOR + 475 baspunkter per år fram till den första inlösendagen den 18 november 2025. Räntan bokförs, liksom hybridobligationen, i eget kapital.

Räntebärande skulder

Nyfosas räntebärande skulder består av banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på

den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick räntebärande skulder till 21 045 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 19 276 MSEK och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 873 MSEK. Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 55,2 procent (56,9). För att understödja tillväxten har bolaget fyra i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Det totala utrymmet i dessa så kallade revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 4 647 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 i kreditfaciliteten har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå den outnyttjade andelen av låneutrymmet ökar. På balansdagen hade bolaget utnyttjat 1 844 MSEK av totalt beviljat belopp om 2 521 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 2 126 MSEK inom ramen

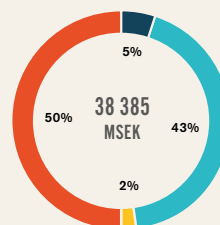
NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

31 december 2021

	2021	2020
Soliditet, %	42,4	41,8
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,7	58,0
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	55,2	56,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,8
Genomsnittlig ränta ¹ , %	1,9	1,9
Genomsnittlig återstående räntebindning ² , år	1,0	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,5	2,9
Räntesäkrad andel av skulderna ² , %	45	49
Verkligt värde på derivat, MSEK	22	3

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

2) Efter årets utgång tecknade bolaget räntetak, vilket gav en genomsnittlig räntebindning på 1,3 år och en räntesäkrad andel av skulderna på 48 procent.

FINANSIERINGSKÄLLOR

■ Obligationslån, 1 873 MSEK

■ Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare exkl. hybridobligationslån, 16 468 MSEK

■ Hybridobligationslån, 800 MSEK

■ Banklån, 19 276 MSEK

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.

Förändring i låneportföljen

Under året emitterades ett grönt seniort icke säkerställt obligationslån om 1 000 MSEK. Samtidigt erbjöds återköp av befintliga obligationslån om 628 MSEK. Vidare tog bolaget i samband med förvärv upp nya tidsbundna lån om totalt 2 655 MSEK. Nyttjandet av revolverande kreditfaciliteter ökade med netto 165 MSEK. Vidare har befintliga banklån samt delar av nyttjad revolverande kreditfacilitet

refinansierats. Löpande amorteringar av tidsbundna lån genomfördes om 204 MSEK.

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.

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

31 december 2021

MSEK	2021	2020
Räntebärande skulder vid periodens ingång	17 055	11 282
Amortering av banklån	-3 297	-4 781
Emitterade obligationslån	1 000	-
Återköp obligationslån	-628	-
Upptagna banklån	6 902	10 583
Förändring upplåningsavgifter	-4	-29
Omräkningseffekt valuta	17	-
Räntebärande skulder vid periodens utgång	21 045	17 055

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET

31 december 2021

MSEK	2021	2020
Likvida medel	534	312
Outnyttjad revolverande kredit ¹	676	896
Outnyttjad checkkredit	200	200
Summa	1 410	1 408

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

Förfallostruktur

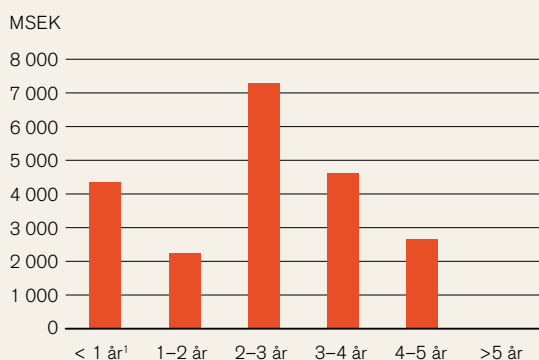
Under 2021 förfaller banklån och obligationslån om 4 352 MSEK. Det finns inga indikationer på att banklånen inte kommer att kunna refinansieras med våra nordiska relationsbanker och att obligationslånens förfall inte skulle kunna hanteras. Nyfosa för löpande dialog med främst de nordiska bankerna för att säkerställa refinansieringsbehovet på längre sikt. Utöver goda möjligheter att refinansiera låneförfallet med nya banklån finns möjlighet att utge skuld- eller hybridinstrument på kapitalmarknaden, goda kassaflöden samt att nyttja det från den löpande verksamheten.

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. Den nominella volymen på utestående räntetak uppgick vid årets utgång till 9 125 MSEK, vilket motsvarade 45 procent av de räntebärande skulderna. Efter årets utgång tecknade bolaget nya räntetak, vilket ökade andelen till 48 procent.

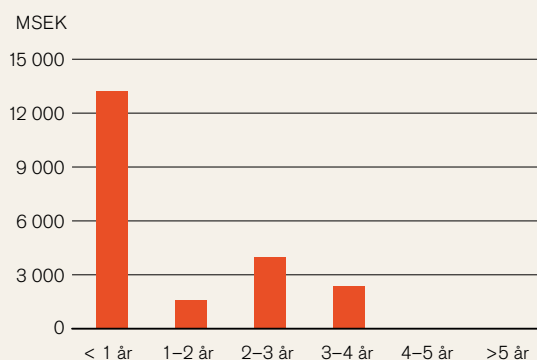
Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i förvaltningsresultatet och förändringar i räntenivåer på marknaden får inte full effekt på bolagets räntekostnader. I känslighetsanalysen nedan simuleras en bedömd effekt på resultatet om (i) marknadsräntan förändras och om (ii) bolagets genomsnittliga ränta förändras. I vissa låneavtal finns ett avtalat räntegolv, vilket gör att en räntenedgång inte får lika stor effekt på kostnaden som en ränteuppgång.

FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING¹
31 december 2021



1) Efter årets utgång tecknade bolaget räntetak, vilket gav en genomsnittlig räntebindning på 1,3 år.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING¹
31 december 2021



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

KÄNSLIGHETSANALYS

31 december 2021

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta

	Förändring, %	2021	2020
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1	+174/-19	+149/-15
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1	+/-211	+/-172
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-28	+/-7

1) Med hänsyn till derivatavtal.

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

HÅLLBARHETSRAPPORT



HÅLLBARHETSRAPPORT

UTHÅLLIG HÅLLBARHET

År 2021 var ännu ett aktivt år för Nyfosa. Genom förvärv för drygt 6 MDSEK tog vi in ytterligare 86 fastigheter i vårt bestånd och vi genomförde investeringar i befintliga fastigheter om cirka 475 MSEK. Ett fastighetsbestånd i ständig förändring såsom Nyfosas ställer speciella krav på hållbarhetsarbetet, något som vi jobbat hårt med under året. Med tydlig struktur och ett stort engagemang tar vi ansvar som bolag för att bidra både till en hållbar framtid och till en uthållig lönsamhet.

Nyfosas vision är att vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde. Vi anser att ett systematiskt hållbarhetsarbete skapar förutsättning för att göra bra affärer, precis som fokus på affären bidrar till ett hållbart fastighetsägande. För att minska de negativa klimatförändringarna måste vi arbeta utifrån ett långsiktigt perspektiv som fungerar i vår transaktionsintensiva verksamhet. Det innebär att vi tar ansvar som hyresvärd, arbetsgivare, affärspartner, låntagare och gentemot våra aktieägare, bland annat genom att agera enligt FN:s Global Compacts tio principer för hållbart företagande.



”Stort fokus inriktas på att minska energianvändningen i portföljen.”

– STINA LINDH HÖK, VD

Under 2021 fortsatte arbetet i förvaltningen för att nå våra hållbarhetsmål. För att stärka kompetens och genomförandekraft kompletterades våra lokala förvaltningsteam med fastighetsteknisk kompetens genom rekryteringar. Tillskotten har bidragit med effektivare förvaltning och drift av fastigheterna. Det har också möjliggjort det fokuserade arbetet som lagts ned på att miljöcertifiera byggnader och lägga grunden för vidare utveckling mot minskad energianvändning.

Stort fokus inriktas på en minskad energianvändning och vi arbetar strukturerat hus för hus för att identifiera rätt insatser och investeringar. Det leder till en mängd stora och små projekt i syfte att förbättra vår portfölj på olika sätt, från installation av solcellsanläggningar, förbättrad dagvattenhantering till mer systematiserad uppföljning av materialanvändning för ökad resurseffektivitet.

Under året ökade vi andelen av vårt fastighetsbestånd som är miljöcertifierat till 15 procent av fastighetsvärdet. Med detta som grund har vi förutsättningar att öka andelen grön finansiering, vilket vi initierade under 2021 genom att upprätta ett grönt finansiellt ramverk.

Nyfosa har sedan starten haft ett starkt fokus på tillväxt. Med vår korta historik, snabba tillväxttakt och en genomsnittlig innehavstid på 1,5 år per fastighet är detta bra steg på vägen. Arbetet fortsätter med att skapa en motståndskraftig verksamhet med minskad klimatpåverkan. Det stärker förutsättningarna för att växa sunt och lönsamt i riktning mot våra mål.

Stina Lindh Hök
VD



HÅLLBARHETSINITIATIV 2021

EN UTVECKLANDE ARBETSPLATS

Vi på Nyfosa tror på kunskap som drivkraft för att nå längre. Med rätt kompetens fattas bra beslut, vilket i sin tur leder till bättre affärer och mer hållbara samhällen. Det är också genom kunskap som vi kan se till att vända risker till affärsmöjligheter och säkerställa att det vi gör idag bidrar positivt till framtiden.

Vi 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. För att vara en attraktiv framtida arbetsgivare samverkar vi med lokala lärosäten genom att erbjuda praktikplatser eller examensjobb till studenter. Genom samarbetet kan vi hjälpa till att sprida praktisk kunskap till studenterna samtidigt som vi stärker intresset

och tryggar återväxten i branschen. Under 2021 fick vi möjligheten att lära känna tre studenter och inse deras potential, vilket senare ledde till anställningar.

Nyfosa är idag ett av få börsnoterade bolag som har en relativt jämn representation av både män och kvinnor i de olika yrkesgrupperna i organisationen samt i ledningsgrupp och styrelse. Det krävs att vi kontinuerligt arbetar för att främja en jämställd bolagskultur och för att säkerställa att alla får goda förutsättningar för att fortsätta utvecklas inom bolaget.

Det är genom vårt erbjudande som vi får personer att stanna kvar och utvecklas inom bolaget, samtidigt som vi kan locka till oss nya skarpa medarbetare.

– På Nyfosa finns så mycket engagerad personal, så mycket kraft och så många i organisationen som har möjlighet att

utveckla sig vidare inom bolaget genom de projekt vi arbetar med, men även genom kompetensutveckling på olika sätt, säger Stina Lindh Hök, Nyfosas VD.



HÅLLBARHET – ANSVAR OCH STYRNING

Nyfosa ska bedriva sin verksamhet i syfte att skapa avkastning till aktieägarna. Ett fokuserat arbete mot lönsamhet utesluter inte ett hållbart företagande, snarare är det en förutsättning för att ta rätt beslut i våra vägval framåt. Nyfosa tar ansvar i alla sina relationer, såsom arbetsgivare, hyresvärd och låntagare, gentemot samhället och klimatet samt som förvaltare av aktieägarnas kapital.

För att säkerställa att hållbarhetsfrågor är en naturlig del i verksamheten och att arbetet bidrar till bolagets finansiella mål fastställs årligen ett antal hållbarhetsmål. Nyfosa ska uppnå en tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie om 10 procent per år. Tillväxten ska ske på ett sätt där de finansiella riskerna hålls på en hanterbar nivå. Det betyder att bolaget inte får ta på sig för mycket skuld i relation till fastigheternas värde. Kostnaderna för skuldfinansieringen får heller inte blir för hög i relation till intjäningen från förvaltningen av fastigheterna. Investeringar vi gör i fastigheterna ska bland annat bidra till en optimerad driftskostnad genom minskad energiförbrukning, tryggare intäkter och/eller lägre finansieringskostnad. Arbetet med att miljöcertifiera byggnader bidrar till ökad kunskap om varje byggnads unika förutsättningar samt resulterar i ett dokumenterat beslutsunderlag för möjliga förbrukningseffektiviseringar.

På sidorna 10–13 i årsredovisningen presenteras bolagets mål, strategi och affärsmodell. I alla delar är hållbarhet en integrerad del.

Hållbarhetspolicy

Nyfosas styrelse fastställer årligen bolagets hållbarhetspolicy och övriga relaterade policyer, se www.nyfosa.se.

Hållbarhetspolicyen fastställer hur Nyfosa ska ta miljöansvar i transaktioner och förvaltning, ta socialt ansvar gentemot medarbetare, hyresgäster och leverantörer samt agera med god affärsetik, förhindra förekomsten av penningtvätt samt uppmuntra samtliga intressenter till Nyfosa att träda fram och berätta om misstankar om missförhållanden inom Nyfosa.

Det sker en löpande utvärdering, både i ledningsgruppen och i styrelsen, hur Nyfosas hållbarhetsarbete på bästa sätt kan bidra till ett hållbart samhälle. Med en tillväxtstrategi och en opportunistisk affärsidé är det nödvändigt att ständigt återkomma till, och ompröva, tidigare antagna policyer och målsättningar.

Miljöansvar

I Hållbarhetspolicyen finns bolagets miljöpolicy fastställd, som ska utgöra en vägledning i organisationen.

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

ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nyfosa ställer sig bakom deklarationen för Fossilfritt Sverige, som har en målsättning att bygg- och anläggningssektorn ska halvera koldioxidutsläppen mellan 2020 och 2030, ytterligare halvera dem mellan 2030 och 2040 för att slutligen nå klimatneutralitet 2045. Nyfosa förhåller sig till Agenda 2030 och UN Global Compacts tio principer. Bolagets arbete ska bidra till en hållbar utveckling, både lokalt och globalt. Syftet med Agenda 2030:s 17 globala hållbarhetsmål är att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen.



De globala hållbarhetsmålen och Agenda 2030 utgör en övergripande styrning för vårt hållbarhetsarbete, hur vi mäter våra utfall och vad vi ska mäta.



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

Socialt ansvar

Nyfosa ska erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar, där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för bolagets mål och strategi.

Nyfosa ska främja hälsan samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare. Jämställdhetsarbete ska vara en naturlig del i Nyfosas verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Nyfosa ska underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv. Av särskild vikt är att både kvinnor och män ges full möjlighet att vara föräldralediga eller ta ut ledighet för vård av barn.

Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Nyfosa ska skapa, upprätthålla och utveckla effektiva rutiner och arbetsmetoder för hanteringen av säkerheten i och kring byggnaderna på Nyfosas fastigheter samt följa gällande myndighetskrav.

Styrning

God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Nyfosas medarbetare har en viktig roll att slå larm om de misstänker något i verksamheten som strider mot bolagets etiska riktlinjer. Exempel på missförhållanden kan vara ekonomiska oegentligheter och korruption, allvarliga

trakasserier eller diskriminering, säkerhetsrisker på arbetsplatsen eller misstänkt miljöbrott. 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 en visselblåsarfunktion, som även är tillgänglig för externa parter.

Globala mål

Nyfosa har identifierat tolv globala hållbarhetsmål som verksamheten har en direkt eller indirekt möjlighet att påverka och som ska leda vårt hållbarhetsarbete framåt. Utifrån de tolv målen har Nyfosa valt att prioritera två mål där vi ser att vi har särskild möjlighet att påverka; Jämställdhet och Bekämpa klimatförändringar.

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



Nyfosas fokus under 2021



► Läs mer om Nyfosas arbete med FN:s globala hållbarhetsmål på www.nyfosa.se



HÅLLBARHETSMÅL OCH MÅLUPPFÖLJNING

Leverantörsansvar

Beskrivning

Nyfosas leverantörer ses som en förlängning av den egna verksamheten. Syftet med att anta en uppförandekod för leverantörer är att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Nyfosas krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt. De största leverantörerna är nu medvetna om att vi prioriterar att arbeta med de som bekräftat uppfyller Nyfosas krav. Arbetet kommer att drivas vidare i den löpande inköpsverksamheten.

Mål:

År 2021 ska Nyfosa anta en uppförandekod för leverantörer och inhämta de största leverantörernas bekräftelse på uppförandekoden.

Utfall 2021:

Uppförandekod är antagen och leverantörer som står för 20 procent av totala inköp har bekräftat uppförandekoden.



Grön bilaga hyresavtal

Beskrivning

Nyfosa erbjuder en grön bilaga till sina hyresavtal. Bilagan utgår från Fastighetsägarnas avtalsmall vid ny- eller omförhandling. En grön bilaga är en samverkansform för hyresgäst och fastighetsägare för att gemensamt arbeta för mer hållbara byggnader. Den ökade andelen gröna bilagor i portföljen har bidragit till en ökad kunskap om hur vi tillsammans med hyresgästen kan minska klimatavtrycken. Arbetet kommer att drivas vidare i den löpande fastighetsförvaltningen.

Mål:

År 2021 ska 100 stycken nytecknade eller omförhandlade hyresavtal innehålla en grön bilaga.

Utfall 2021:

161 bilagor tecknades under året.



Miljöcertifiering

Beskrivning

Genom att arbeta med miljöcertifieringar av våra byggnader säkerställer Nyfosa att hållbarhetsfrågorna får ett tydligt fokus i organisationen. En certifiering ger möjlighet till grön finansiering och innebär en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden vilket är av värde både under tiden vi äger den men också i en försäljningsprocess.

Mål:

År 2025 ska fastigheter motsvarande 50 procent av fastighetsvärdet ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.

Utfall 2021:

43 fastigheter med ett värde om 5,6 MDSEK har en miljöcertifiering, motsvarande 15 procent av fastighetsvärdet.





Förbrukningseffektivisering

Beskrivning

Att värma upp eller kyla ned våra lokaler förbrukar en stor mängd energi. Med installation av ny teknik eller investeringar i andra åtgärder i Nyfosa fastigheter kan vi minska energiförbrukningen. Avkastningen på investeringar för att minska energiförbrukning utgörs av lägre driftskostnader, men även ett minskat koldioxidutsläpp.

Mål:

År 2025 ska energiförbrukningen per kvadratmeter ha minskat med 10 procent jämfört med 2020.

Utfall 2021:

Under året ökade energianvändningen i det jämförbara beståndet med 2 procent jämfört med basåret 2020. Ökningen beror till viss del på att lokalerna använts i större utsträckning än 2020, då hemarbete var mer utbrett på grund av pandemin.



Koldioxidutsläpp

Beskrivning

Koldioxidutsläpp har en stor miljö och klimatpåverkan. Det är viktigt att minimera utsläppen för att främja klimat och bidra till en bra miljö för framtida generationer. Nyfosa arbetar aktivt med att minska koldioxidutsläpp från verksamheten genom effektiv resursanvändning samt utvärdering av investeringar i, eller köp av, förnybar energi.

Mål:

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

Utfall 2021:

Nytt mål 2022



Jämställdhet

Beskrivning

Ökningen av antalet medarbetare i Nyfosa sker dels genom nyrekryteringar, dels genom att medarbetare följer med i förvärv som genomförs. I våra nyrekryteringar har vi lyckats med att uppnå jämställdhet men behöver fortsätta vårt arbete att jämna ut könsskillnaderna i varje yrkesgrupp. Arbetet kommer att drivas vidare i hela organisationen.

Mål:

Nyfosa ska långsiktigt uppnå en jämställd förvaltningsorganisation med fördelningen minst 40 procent av kvinnor respektive män i varje yrkesgrupp.

Utfall 2021:

Endast ett fåtal yrkesgrupper inom bolaget har en ojämn könsfördelning. Ledningsgruppen består av två män och tre kvinnor, styrelsen består av fyra män och tre kvinnor.





HÅLLBARHETSINITIATIV 2021

MILJÖCERTIFIERINGAR

Under året fortsatte det fokuserade arbetet med att miljöcertifiera Nyfosas byggnader. Det främsta syftet med certifieringarna är att öka efterfrågan hos potentiella hyresgäster samt att öka driftnettot i form av lägre driftskostnader. Utvärderingsprocessen synliggör även förbättringspotential och blir ett bra beslutsunderlag för vidare investeringar. Förutom värden för själva fastigheten bidrar miljöcertifieringar till att säkerställa att hållbarhetsfrågorna får ett tydligt fokus i organisationen. Miljöcertifieringar utgör därtill underlag för grön finansiering och innebär en väldokumenterad miljöprestanda

av byggnaden vilket är av värde både under tiden Nyfosa äger fastigheten men också i en försäljningsprocess.

Under året har 24 nya certifieringar genomförts och av förvärvade fastigheter hade åtta en miljöcertifiering vid tillträdet. Genomförda certifieringar under året omfattar bland annat Örebro Karossen 5 enligt BIU Very Good och Huddinge Pentagonen 1 enligt BIU Good. Exempel på förvärvade fastigheter med en miljöcertifiering är Jvaskylä Mattilanniemi 6&8 enligt BREEAM Very Good.

Den 31 december 2021 utgjorde fastigheter med en miljöcertifiering enligt SGBC:s ramverk för miljöcertifieringar 15 procent av det totala fastighetsvärdet. Nyfosa har som mål att fastigheter motsvarande 50 procent av fastighetsvärdet ska vara miljöcertifierade år 2025 och 100 procent år 2030.



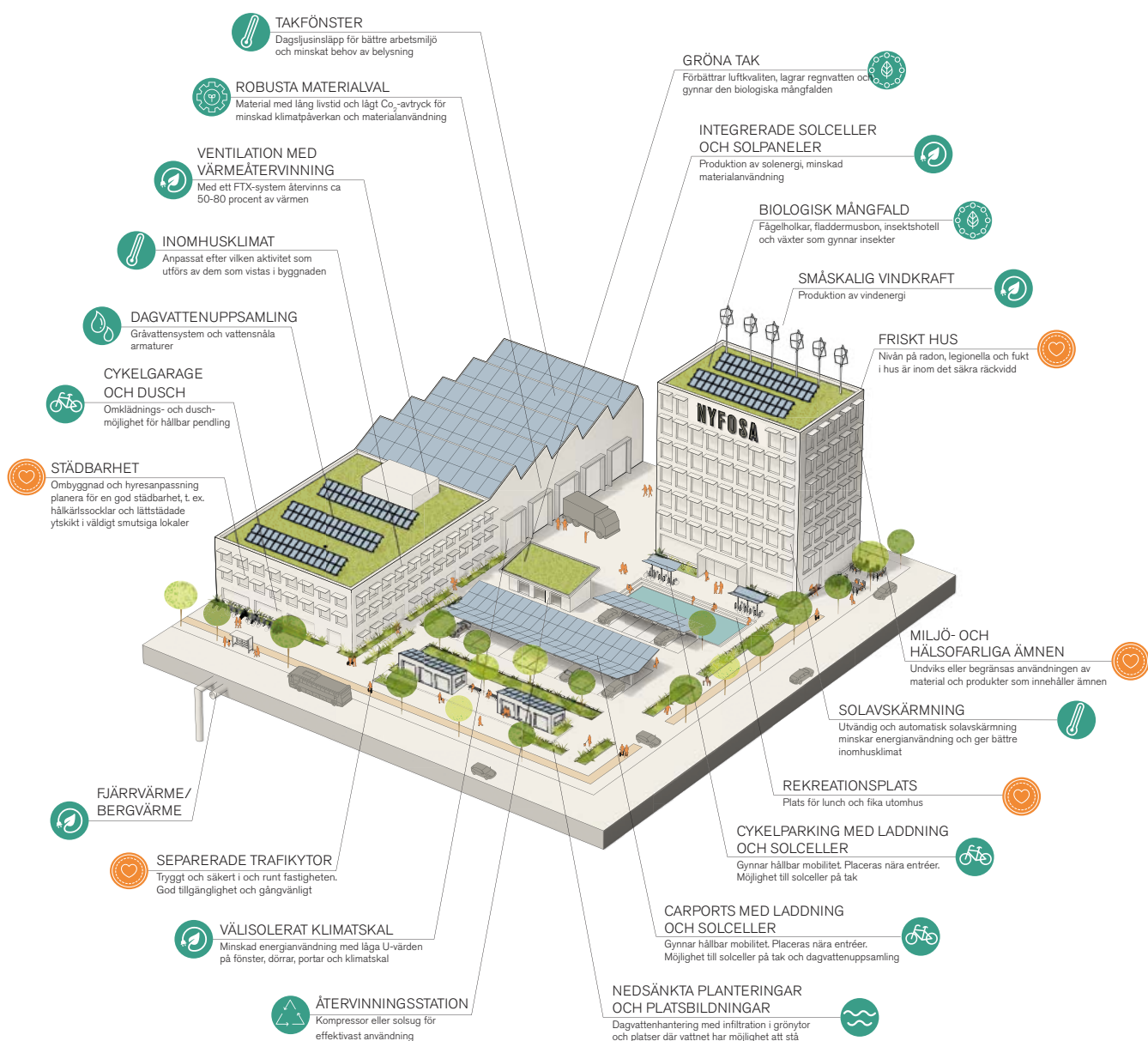
BYGGNADER MED MILJÖCERTIFIERING

	Summa fastighetsvärde, MSEK	Antal fastigheter
BIU Good	2 486	28
BIU Very Good	136	2
BREEAM, Very Good	1 356	6
GreenBuilding	240	2
LEED BD+C Gold	382	1
LEED BD+C Platinum	360	1
LEED Guld	246	1
Miljöbyggnad Brons	295	1
Miljöbyggnad Silver	112	1
Totalsumma	5 614	43

MÖJLIGA HÅLLBARHETSPROJEKT I VÅRA FASTIGHETER

Genom vår förvaltning gör vi små och stora insatser som gör skillnad på aggregerad nivå. Det handlar till exempel om att vara noggrann med vilka material vi använder vid ombyggnation och hyresgästpassningar, kunna se förbättringspotential i energiförbrukningen och värna om närmiljön vid och runt våra byggnader. På så sätt skapas förutsättningar för ett hållbart fastighetsägarande både ekonomiskt och miljömässigt.

Åtgärderna utgår från miljöcertifieringarna BREEAM In-Use och Miljöbyggnad i Drift och fungerar som vägledning och inspiration inom organisationen för att integrera fler hållbara lösningar i våra byggnader. Åtgärderna förbättrar successivt standarden på byggnaden och dess omgivning och därmed också nivån på miljöcertifieringen. Läs mer på nästa sida om några av de hållbarhetsprojekt vi drivit under året.



GENOMFÖRDA HÅLLBARHETSPROJEKT 2021



HÅLLBAR TEKNISKFÖRVALTNING

Fjärrvärme/Bergvärme

Genom översyn av fastigheters tekniska installationer kan man minska sin miljöpåverkan och sänka sina driftkostnader. Det är viktigt att installationerna i fastigheten fungerar som avsett för att kunna upprätthålla ett gott inomhusklimat för våra hyresgäster till en så låg miljöpåverkan som möjligt. Funktionstest tillsammans med optimering har positiv effekt på miljöpåverkan till relativt lite arbetsinsats.

Exempel på utförda åtgärder

I Värnamo har fastigheten Jungfrun 11 uppdaterats och optimerats gällande värmeinstallationerna. Uppdateringen omfattade byte av fjärrvärmeväxlare, komplettering med nya injusteringsventiler samt byte av radiatortermostater. En injustering av värmesystemet har sedan utförts för att undvika höga framledningstemperaturer och för att få balans i värmesystem. Detta har resulterat i minskad energianvändning samt bättre inomhusklimat för våra hyresgäster.



DAGVATTENHANTERING

Nedsänkta planteringar och dagvattenfördröjning

Nedsänkta planteringar fördröjer och renar dagvatten vid hårdgjorda ytor som vägar, parkeringar och byggnader. Genom att leda vattnet till nedsänkta planteringar, dammar och gröna platser skapas bättre förutsättningar för att mildra effekterna av större och kraftigare regn.

Exempel på utförda åtgärder

På fastigheten Storheden 1:102 pågår ett detaljplanearbete för att utveckla handelsområdet. Fastigheten ligger i anslutning till en viktig vattentäkt och i processen arbetar Nyfosa för en förbättrad dagvattenhantering genom att separera ytor med smutsigt respektive rent dagvatten för att öka andelen regn- och smältvatten som kan fördröjas och infiltreras lokalt.



FRISKT HUS

Friskt hus

Radon, legionella och fukt är faktorer som undersöks för att säkerställa ett friskt hus. För höga halter av radon kan ge skador på lungor som i sin tur kan öka risken för lungcancer. Fuktproblem i byggnader kan orsaka hälsoproblem och påverka konstruktionens funktion. Markförhållanden och dolda miljöskulder kan också påverka människor och natur.

Exempel på utförda åtgärder

Nyfosa arbetar bl.a. med förebyggande radonmätningar och PCB-utredningar samt årliga kontroller av varmvattentemperaturer. På fastigheten Sågen 9 i Karlstad genomförde vi under året en omfattande undersökning av marken för att säkerställa att en tidigare närbelägen batterifabrik inte lämnat föroreningar i marken på vår fastighet.



VATTENANVÄNDNING

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen kan minskas genom flera mindre åtgärder, till exempel att se till att kranar och toaletter inte läcker och att vid armaturbyte välja vattensnåla armaturer och toaletter. En ny vattensnål toalettstol förbrukar till exempel en fjärdedel av vad en toalettstol från 70-talet gör.

Exempel på utförda åtgärder

I den mån det är tekniskt möjligt kopplas fastigheternas vattenmätare upp mot en digital plattform för att på ett effektivt sätt ska kunna läsa av förbrukningen. Vid en uppföljning av vattenförbrukningen på fastigheten Tackan 9 i Sollentuna uppmärksammades en relativt stor vattenåtgång, vilket åtgärdades genom att toaletter och vatteninstallationer uppgraderades till vattenbesparande modeller.



ÅTERVINNING OCH AVFALLSHANTERING

Avfall och återvinning

För att minska hyresgästers avfall är det viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme och kärl för att sortera avfall i ett centralt läge i fastigheten. Nyfosas mål är att återvinna och återbruka så mycket material som möjligt för vinster ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Vid ombyggnationer och hyresgäst Anpassning utreds möjligheter till minimerade ingrepp och återbruk av byggnadsmaterial och produkter.

Exempel på utförda åtgärder

Under 2021 systematiserades uppföljningen av materialanvändningen och avfallshantering vid hyresgäst Anpassningar. Inför ett ombyggnadsprojekt eller en hyresgäst Anpassning går projektansvarig igenom en checklista för att säkerställa att projektet utförs på ett så resurseffektivt som möjligt. När projektet är genomfört rapporteras både materialanvändning och avfall.



INOMHUSKLIMAT

Inomhusklimat

Inomhusklimat och termisk komfort är en viktig del av flera miljöcertifieringar. Komforten under vintern beror på en kombination av innetemperatur och drag, medan komforten under sommaren beror på en kombination av solinstrålning, skalskydd och möjligheten att öppna fönster. Inomhusklimatet bör vara anpassat efter vilken aktivitet som utförs av dem som vistas i byggnaden. Åtgärder för att förbättra inomhusklimatet kan vara att byta fönster till bättre U-värden, se över rumsvärmarens storlekar, placering och effekt samt se över tilluftsflöden och tilluftstemperatur.

Exempel på utförda åtgärder

För att eleverna på NTI gymnasiet i Karlstad ska få så bra förutsättningar som möjligt i sina studier var inomhusklimatet en viktig faktor vid i ordningställandet av de nya lokalerna i fastigheten Skepparen 15. En ny ventilationslösning arbetades fram vilket resulterade i nytt ventilationsaggregat med styrningar som anpassar luftmängder och värme efter behovet som finns i respektive klassrum. För att minimera solinstrålningen installerades solavskärmning med automatisk reglering. Vid ombyggnationen uppdaterades också belysningsystemet till ett närvarobaserat system med möjlighet till dagsljusstyrning. Åtgärderna ger sammanfattningsvis ett gott inomhusklimat med en låg energianvändning.



BIOLOGISK MÅNGFALD

Biologisk mångfald

Inom flera av miljöcertifieringarna är en planering för gynlandet av biologisk mångfald en indikator. Att gynna växter och djur som finns naturligt i regionen och skapa miljöer med många lokala arter gör dem mer stabila och minskar behovet av skötsel av grönytor. Små åtgärder kan göra stor skillnad, till exempel holkar till fåglar och fladdermöss, insektshotell och biodlingar eller plantering av växter som gynnar insekter.

Exempel på utförda åtgärder

I samband med miljöcertifieringen av fastigheten Snickaren 12 i Växjö skapades ett insektshotell för att värna om omgivningens insekter och pollinatörerna. På fastigheter i Örebro och Göteborg har Nyfosa upplåtit ytor åt lokala biodlare att ställa bikupor på. En andel av den producerade honungen har skänkts till fastigheternas hyresgäster.



ROBUSTA MATERIALVAL

Robusta material

Att välja robusta material med lång livstid ger ofta en låg klimatpåverkan sett ur ett livscykelperspektiv. Klimatpåverkan för byggmaterial bör alltid ses ur ett livscykelperspektiv där även utvinning, tillverkning och transport beaktas och möjligheten till återbruk eller materialåtervinning. Genom att välja lokala material som har en lång livstid vid om- och nybyggnad minskar inte bara klimatavtrycket genom minskad materialanvändning och transport, men även underhållskostnaderna för byggnaden.

Exempel på utförda åtgärder

Under 2021 deltog Nyfosa i ett forskningsprojekt avseende byggdesign med livscykelperspektiv i samarbete med bland annat IVL Svenska Miljöinstitutet och svenska energimyndigheten. Projektet handlade om att ge aktörer i tidiga skeden av byggprocessen möjligheter att påverka klimat- och kostnadsperspektiv samt energianvändning kopplat till design och materialval.



HÅLLBAR INFRASTRUKTUR

Carports och cykelparkeringar med laddning och solceller

Tak lämpar sig väl för solceller. Genom att använda ytor som tak på carports och cykelparkeringar för solceller ger ett effektivt utnyttjande av ytor. Integrerade solceller i takplåt fungerar som tätskikt och kan på så sätt även minska materialkostnader. Att erbjuda laddning av elbilar och elcyklar uppmuntrar till mindre fossildrivna transporter. Genom att placera dessa platser för laddning i bästa lägen, till exempel närmast entréer, gynnar det dem som väljer hållbara transportmedel.

Exempel på utförda åtgärder

På fastigheten Stora Mans 1 Älvsjö gjordes under året insatser i att öka tillgängligheten och tryggheten för cykelburna besökare, genom att komplettera med bättre belysning och minskad vegetation runt cykelparkeringen. I centrala Halmstad har Nyfosa i fastigheten Svartmunkens 2 installerat laddstolpar för el- och hybridbilar för att främja hållbart resande och minska användningen av fossilbränsle. I en första etapp har åtta stycken laddboxar med sammanlagt 16 stycken ladduttag installerats.

► Du kan läsa mer om genomförda projekt på hemsidan, www.nyfosa.se

NYFOSAS HÅLLBARHETSRAPPORT 2021

Nyfosas hållbarhetsrapport följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) och är upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. I GRI-index på sidorna 124–134 finns information om var i årsredovisningen och i hållbarhetsrapporten informationen hittas. Risker och riskhantering redovisas på sidorna 59–65.

Innehållet i rapporten, utöver de formella delarna enligt GRI Standards, syftar till att ge läsaren en bredare förståelse för det fokus som finns inom bolaget kopplade till de två globala hållbarhetsmål som Nyfosa valt att främst fokusera på, Jämställdhet och Bekämpa klimatförändringarna, men även områden som utmärkt sig som viktiga efter dialog med våra intressenter.

Nyfosa följer internationell standard för hållbarhetsrapportering och hållbarhetsrapporten är föremål för extern granskning. Det innebär att vi ställer höga krav på oss själva och fortsätter att växla upp takten i bolagets hållbarhetsarbete 2022.

Intressentdialog

Under 2020 genomfördes en intressentdialog för att få en bild över vad Nyfosas intressenter anser vara de viktigaste hållbarhetsfrågorna för bolaget. Resultatet från intressentdialogens bedöms vara fortsatt relevant som utgångspunkt för Nyfosas hållbarhetsarbete. Dialogen genomfördes genom en webbenkät som distribuerades till ett urval av bolagets hyresgäster, kreditgivare, samarbetspartners och leverantörer, aktieägare samt till alla medarbetare och styrelseledamöter i bolaget. Därtill har bolaget en ständigt pågående dialog med kreditgivare, aktieägare, hyresgäster och andra intressenter i hållbarhetsrelaterade frågor.

Väsentlighetsanalys

Enkätundersökning och annan dialog med bolagets intressenter har skapat en bild över de hållbarhetsområden som är viktigast för Nyfosa att arbeta med. Områden som utmärkte sig var antikorrupktion, ekonomiskt resultat, jämställdhet, hälsa och säkerhet, energianvändning samt miljöpåverkan. Med detta som utgångspunkt bekräftar väsentlighetsanalysen att Nyfosa fokuserar på rätt saker i sin hållbarhetssatsning och rapporteringen därom.

Hållbarhetsdata för de viktigaste hållbarhetsområden enligt intressentanalysen redovisas i GRI-avsnittet på sidorna 124–134.

DIALOGFORM

VIKTIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

STYRELSE OCH ÄGARE	- Styrelsemöten - Möten med ägarrepresentanter - Enkätundersökning	- Hälsa och säkerhet för medarbetare - Antikorrupktion - Jämställdhet - Ekonomiskt resultat
HYRESGÄSTER	- Löpande dialog vid hyresgästmöten, i den dagliga verksamheten och möten - Enkätundersökning	- Antikorrupktion - Energianvändning - Miljöpåverkan – CO₂-utsläpp - Materialanvändning
LEVERANTÖRER	- Vid upphandling, beställningar och leverantörsavtal - Enkätundersökning	- Materialanvändning - Energianvändning - Miljöpåverkan – CO₂-utsläpp - Hälsa och säkerhet för medarbetare - Riktlinjer och policyer avseende miljöfrågor och arbetsmiljö
KREDITGIVARE	- Löpande möten - Enkätundersökning	- Antikorrupktion - Ekonomiskt resultat - Riktlinjer och policyer avseende miljöfrågor och arbetsmiljö - Energianvändning - Miljöpåverkan – CO₂-utsläpp - Transparent rapportering
MEDARBETARE	- Löpande dialog med regionkontor - Medarbetarsamtal - Enkätundersökning	- Hälsa och säkerhet för medarbetare - Lärande och utveckling - Ekonomiskt resultat - Jämställdhet
SAMHÄLLE	Dialog i planeringsprocesser	- Dagvattenhantering - Hållbara transporter - Grönstruktur och biologisk mångfald



Klingberget 6, Halmstad

HÅLLBARHETSINITIATIV 2021

SOLENERGI

Nyfosa har under året installerat solcellsanläggningar, bland annat på sex olika fastigheter i Värnamo. Anläggningarna på över 36 tusen kvm producerar årligen 705 000 kWh, vilket motsvarar cirka 17 procent av den totala årsförbrukningen för fastigheterna. Ambitionen vid installationen var att all el som produceras ska användas i respektive fastighet och inte säljas ut på marknaden. Därav var det viktigt att anpassa anläggningarnas storlek till fastigheternas unika användningsmönster för att nå optimal utnyttjningsgrad. Många av hyresgästerna ser det som en positiv förändring och välkomnar möjligheten att få tillgång till lokalproducerad, förnybar energi. I de fastigheter där Nyfosa inte har rådighet över fastighetselen har hyresgästerna ingått avtal om att köpa in den producerade elen från Nyfosa, i stället för att elen skulle gå ut på det allmänna elnätet.

”Intresset för hållbar energi är stort hos våra hyresgäster och i vissa fall leder omförhandling av hyresavtal tillsammans med installation av solceller, till att hyresgästerna väljer att inkludera en grön bilaga i avtalet. Detta är helt i linje med vårt hållbarhetsmål om att öka andelen hyresavtal med grön bilaga i det totala beståndet. Generellt sett är våra hyresgäster positiva till de hållbarhetsinitiativ som vi bedriver och ser det som fördelaktigt även för deras egna verksamheter.”, kommenterar Jonathan Möller, teknisk förvaltare på Nyfosas förvaltningskontor i Värnamo.

Utöver solcellsanläggningarna har Nyfosa genomfört värmeinjusteringar vid fastigheterna Almen 9 och Jungfrun 11 i Värnamo vilket beräknas ge en årlig besparing av värme på cirka 25 procent för respektive fastighet, vilket bidrar till Nyfosas hållbarhetsmål om förbrukningseffektivisering.

Under 2021 har Nyfosa installerat totalt tio solcellsanläggningar på fyra olika orter i Sverige.

Den beräknade produktionen av solenergi från årets driftsatta anläggningar, tillsammans med befintliga anläggningar uppgår till 1 GWh per år, vilket motsvarar 1 procent av Nyfosas totala elanvändning under 2021.



1 Gwh

SOLEL

1 %

AV NYFOSAS
ELANVÄNDNING
2021

”Ökat fokus på energi- och hållbarhetsfrågor innebär också att vi fastighetsägare måste ta mer ansvar. För att minska vår egen direkta miljöpåverkan har vi under året påbörjat arbetet med att få struktur i energiuppföring och system för hela vårt bestånd. En kraftsamling i linje med vår hållbarhetsagenda.”



– HENRIK BRANDIN,
ENERGICONTROLLER SVERIGE

RISKER

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.

Nyfosa delar in relevanta risker och osäkerhetsfaktorer för bolaget i fem kategorier.

STRATEGISK RISK	Risker hänförliga till affärsmodellen
OPERATIV RISK	Fastighetsägarrisker
FINANSIELL RISK	Risker hänförliga till externa skulder
HÅLLBARHETSRIK	Miljörelaterade risker, socialt ansvar och ansvarsrisker
OMVÄRLD	Risker som uppstår utanför bolagets verksamhet

Risk per kategori	Konsekvens	Sannolikhet	Hantering av risk	Förändring under året
STRATEGISK RISK				
Värdeförändring fastigheter	Stor	Osannolik	Fokusområde	→
Hög transaktionsaktivitet	Mindre	Osannolik	Bevaka	→
Fastighetsutveckling	Mindre	Möjlig	Bevaka	→
Medarbetare och kompetens	Mindre	Möjlig	Bevaka	→
OPERATIV RISK				
Hysesintäkter	Måttlig	Möjlig	Bevaka	↘
Fastighetskostnader	Mindre	Möjlig	Bevaka	→
Skatt	Måttlig	Osannolik	Bevaka	→
IT och infrastruktur	Måttlig	Möjlig	Bevaka	→
FINANSIELL RISK				
Ränterisk	Måttlig	Möjlig	Fokusområde	→
Finansierings- och refinansieringsrisk	Stor	Osannolik	Fokusområde	→
Valutaexponering	Måttlig	Osannolik	Bevaka	Ny risk
HÅLLBARHETSRIK				
Arbetsmiljö	Mindre	Osannolik	Bevaka	↘
Anseende	Måttlig	Osannolik	Bevaka	→
Interna processer och kontroller	Måttlig	Osannolik	Bevaka	→
Miljöpåverkan	Måttlig	Osannolik	Fokusområde	↗
Klimatförändringar	Måttlig	Möjlig	Fokusområde	→
OMVÄRLD				
Makroekonomi	Stor	Möjlig	Fokusområde	→
Kris	Måttlig	Möjlig	Bevaka	↘
Förändrat regelverk	Mindre	Möjlig	Bevaka	→
Regelefterlevnad	Mindre	Möjlig	Bevaka	→

↗ = Ökad bevakning
→ = Oförändrad bevakning
↘ = Minskad bevakning

STRATEGISKA RISKER

Risk för att bolagets strategi, bland annat en hög transaktionsintensitet och en hållbar utveckling av den befintliga portföljen, inte stödjer det finansiella målet, som är en årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER Fastighetsportföljens totala värde utgör den största tillgångsposten i balansräkningen. Små förändringar i komponenter som påverkar värdet på en individuell fastighet kan ge totalt sett stor påverkan på bolagets finansiella ställning. Värdet påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden, utan av flertalet andra faktorer, såväl fastighetsspecifika som marknadsspecifika. Eftersom värderingen baseras på flera komponenter med inslag av antaganden om framtida hyresnivåer och uthyrningsmöjligheter, finns ett mått av subjektivitet i värdet som objektet åsätts.	- Det är en medveten strategi att äga ett stort antal fastigheter med geografisk spridning, vilket ger en balanserad riskprofil. - Den fastighetstyp som prioriteras är kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner, där vi kan se en ökad inflyttning och affärsverksamhet. - För att minimera risken för fel i värdet på fastighetsportföljen uppdrar bolaget åt externa värderingsbyråer att värdera samtliga fastigheter inför varje kvartalsbokslut. - Värderingsuppdraget är fördelat på minst två värderingsbyråer.	En stor negativ värdeförändring på fastigheterna kan leda till att kreditvillkor i låneavtal bryts. I händelse av detta riskerar bolaget högre finansieringskostnader, större amorteringar eller som en sista åtgärd, att lånet förfaller till betalning. Utfall Den totala värdeutvecklingen på fastighetsportföljen har varit positiv under hela året. Inga kreditvillkor har brutits.
TRANSAKTIONSAKTIVITET Bolagets strategi är att vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden. Det innebär att en stor andel möjliga förvärv av fastigheter ständigt behöver utvärderas. Det finns risk för felbedömning av marknaden, en fastighets potential eller utvecklingen av ett geografiskt område, men även risker kopplade till en säljare som agerar oetiskt.	- Det finns en tydlig förvärvsprocess och stor kapacitet inom bolaget för att utvärdera möjliga affärer. - Organisationen har med sin stora geografiska närvaro ett brett kontaktnät en mycket god kännedom om aktörerna på marknaden för kommersiella fastigheter. - Nyfosa har en stark position på transaktionsmarknaden, med erkänd kunskap om komplexa portföljaffärer, vilket gör att säljare och köpare ofta kontaktar oss.	Svårigheter att hitta affärer kan påverka bolagets möjligheter att uppnå det finansiella målet. Felaktiga affärsbeslut kan innebära förluster för bolaget. Utfall Under den senaste 12-månadersperioden har transaktioner genomförts om 6,2 MDSEK.
FASTIGHETSUTVECKLING Det genomförs kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- och förbättringsarbeten. Investeringsprojekt kan bli försenade eller bli dyrare än bedömt vid investeringsbeslutet eller att hyresgästens betalningsförmåga försämras.	- Investeringar genomförs oftast som en hyresgästanpassning i samband med omförhandling eller nytecknande av hyreskontrakt. - Oavsett om investeringen är kopplad till omförhandling eller nytecknande av hyreskontrakt sker en utvärdering av hyresgästens kreditvärdighet. - Skär en investering i den allmänna ytan i en fastighet görs en grundlig bedömning av investeringens påverkan på fastighetens långsiktiga värde. - De investeringsprojekt som genomförs drivs med etablerade och erfarna leverantörer, med god internkontroll i investeringsprocessen.	Fördring av investeringsprojekt påverkar bolagets kassaflöde negativt. Försening av investeringsprojekt låser in kapital längre än beräknat. Utfall Inga väsentliga fördringar eller förseningar har uppstått under året. Inga väsentliga konkurser hos hyresgästerna under året.
MEDARBETARE OCH KOMPETENS Nyfosas organisation är medvetet uppbyggd med ett relativt litet antal medarbetare i syfte att skapa flexibilitet och närhet till affären, vilket kan leda till ett beroende av befintlig nyckelkompetens.	- 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.	Om Nyfosa misslyckas att behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare, eller om dessa har hög sjukfrånvaro, skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Utfall Mycket låg personalomsättning under året. Nyrekrytering av förvaltare med teknisk kompetens för att tillgodose behovet av kunskap inom energi- och hållbarhetsfrågor.

OPERATIVA RISKER

Risk för att inte uppnå tillväxtnålet i organisationens förvaltning av den befintliga fastighetsportföljen.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
HYRESINTÄKTER Uthyrningsgraden och storleken på hyresintäkterna är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler. Såväl hyresnivåer som uthyrningsgrad påverkas i hög grad av tillväxten i ekonomin i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå där Nyfosa verkar. Risken för hyresförluster och vakanser är även relaterad till hyresgäster och avtalsstruktur.	- Nyfosas fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat med ett stort antal hyresgäster med differentierade löptider på hyresavtalen. - Risken för kundförluster hanteras 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.	Minskade hyresintäkter och/eller minskad uthyrningsgrad kan få en negativ effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. 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. Utfall Bolaget har haft en positiv nettouthyrning under de senaste elva kvartalen. Efterfrågan på bolagets lokaler har därmed varit konstant god. Hyresförluster och sena betalningar ökade något under pandemin, men är åter tillbaka på en normal nivå. Påverkan från pandemin har generellt inte påverkat bolaget väsentligt.
FASTIGHETSKOSTNADER Risker för kostnadsökningar utöver vad Nyfosa kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov.	Analys av fastighetskostnaderna görs löpande under året. Avvikelser följs upp.	Kostnader såsom el, vatten, värme, kyla och avlopp, är förutom räntekostnaderna den största kostnaden för bolaget. Priserna på fastighetskostnaderna styrs av utbud och efterfrågan, men även av politiska beslut, vilka kan komma att ändras. Beräkningsgrunden för tomrättsavgäld kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar. Beräkningsgrunden för fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut. Utfall Elpriserna steg under slutet av 2021. Merparten av hyreskontrakten är utformade så att hyresgästen står för elförbrukningen till löpande kostnad.
SKATT Reglerna för redovisning av skatter och tillämpningen av dessa i fastighetsbranschen är komplexa områden. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialog med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. I och med att Skatteverkets taxeringsbeslut kan överklagas och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg, kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd. Detta 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. 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.	- 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. - 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.	Även om hyresgästen i flertalet av Nyfosas hyresavtal svarar för hyresgästens andel för vid var tid gällande 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. En framtida förändrad skattesituation för Nyfosa skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Utfall Ett fåtal förseningsavgifter avseende skatter och avgifter har förekommit under året kopplat till tillträden av större fastighetsportföljer. Alla avdrag som görs skattemässigt redogörs för öppet i deklarationen för att minska risk för skattetillägg vid en avvikande bedömning från Skatteverket.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
IT OCH INFRASTRUKTUR Risk relaterat till bristande fysisk och digital IT-infrastruktur Risk för intrång i system	- Nyfosa har valt en extern tjänsteleverantör av IT-tjänster. Leverantören är väletablerad på den svenska marknaden och har ett affärsområde dedikerat till fastighetsbranschen där specialistkompetens byggts upp under flera år. - Nyfosa har löpande dialog samt formella möten på strategisk och operativ nivå med leverantören. - Bolagets styrelse fastställer årligen en informationssäkerhetspolicy. - Ledningen följer årligen upp att ekonomifunktionens kontinuitetsplan är uppdaterad. - Backup-funktion finns implementerad.	Finansiell rapportering till marknaden blir försenad. Utfall Under 2021 har inga incidenter avseende tillgänglighet rapporterats. Under året har säkerheten skärpts med nya tjänster för att minska risker kring mailboxar. Under året har ledningen antagit en instruktion för användandet av bolagets IT och telefoni. Varje användare ska årligen bekräfta att de tagit del av instruktionen.

FINANSIELLA RISKER

Risk för att inte uppnå det långsiktiga tillväxtmålet på grund av brister i de finansiella åtagandena i befintlig finansiering eller att bolaget bryter de finansiella riskbegränsningarna, soliditet >25%, belåningsgrad <65% och ICR >2,0.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
RÄNTERISK Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar räntekostnader, vilka är bolagets enskilt största kostnadspost.	- 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.	På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på resultatet och kassaflödet. Utfall Räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,4 (3,8) ggr under året. Genomsnittlig ränta per 31 december uppgick till 1,9 procent (1,9). Räntesäkrad andel av lånen uppgick per 31 december 2021 till 45 procent (49).
FINANSIERINGS- OCH REFINANSIERINGSRISK Nyfosas växer främst genom förvärv och bolaget finansierar tillväxten genom externt kapital och det upparbetade kassaflödet. En vikande marknad eller konjunktur skulle kunna påverka bolagets tillväxtmöjligheter negativt i det fall tillgången till externt kapital begränsas alternativt endast kan göras till kraftigt ökade kostnader. Vid framtida refinansiering av befintliga banklån och obligationslån finns en risk att ny belåning inte kan erhållas eller förnyas, eller att det endast kan ske till försämrade villkor.	- Bolaget fastställer årligen en 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 fortsatt goda förutsättningar för tillväxt.	Försvårad eller dyrare upplåning skulle ha en negativ påverkan på bolagets möjlighet att förvärva fastigheter och genomföra investeringar och projekt. Utfall Refinansiering av befintliga banklån och upplåning av nya banklån i samband med förvärv har genomförts under året till bra villkor för bolaget. Genomsnittlig ränta per 31 december 2021 uppgick till 1,9 procent (1,9).
VALUTAEXPONERING Nyfosa är exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i EUR och NOK. Nyfosas rapporteringsvaluta är SEK och alla balansposter som är i EUR och NOK är omräknade till SEK. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i SEK.	- Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter i EUR eller NOK finansieras genom upplåning i EUR eller NOK. - Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.	Nettoexponeringen, tillgångar minus skulder i EUR eller NOK påverkar Nyfosas eget kapital. I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. En förändring av valutakursen SEK/EUR eller SEK/NOK med 10 % påverkar förvaltningsresultatet med 144 MSEK. Utfall Nettoexponeringen den 31 december 2021, uppgick till 141 MEUR och 0 MNOK.

HÅLLBARHETSRISKER

Risker hänförliga till arbetsmiljön, bolagets anseende på marknaden, kvaliteten i de interna processerna, verksamhetens påverkan på miljön samt klimatförändringar som påverkar bolagets tillgångar. Samtliga hållbarhetsrisker kan få en negativ effekt på bolagets finansiella prestation.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
ARBETSMILJÖ I samhället i stort finns det ett antal psykosociala påfrestningar kopplat till arbetslivet. Det är Nyfosas ansvar att säkerställa en god arbetsmiljö, både fysiskt och psykosocialt, för våra medarbetare samt i egenskap av beställare.	- 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 visselblåsarfunktion där eventuella oegentligheter kan anmälas.	En stor sjukfrånvaro skulle kunna påverka verksamhetens framdrift. Utfall Sjukfrånvaron uppgick till 2,32% under 2021.
ANSEENDE 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.	- Nyfosa följer Svensk kod för bolagsstyrning. - Bolaget har interna styrdokument och policyer som beskriver rutiner och ansvarsfördelning. - På bolagets externa webbsida och på internt intranät finns en anonym visselblåsarfunktion där eventuella oegentligheter kan anmälas. - Under året antogs en uppförandekod för leverantörer.	Skadat anseende hos hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter. Utfall Inga anmälningar i visselblåsarfunktionen.
INTERNA PROCESSER OCH KONTROLLER Bristfälliga rutiner, oegentligheter, interna eller externa händelser kan förorsaka störningar eller skada i den operationella verksamheten. I bolagets affärsmodell ingår att hålla en relativt liten organisation. Större delen av den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsdriften köps från externa tjänsteleverantörer. Risk finns att interna processer och kontroller hos tjänsteleverantören inte uppfyller de ställda krav som bolaget har.	- Bolaget följer en riskhanteringsprocess utifrån en av styrelsen antagen riskhanteringspolicy. - Policydokument och kartläggning finns för samtliga väsentliga processer inom bolagets verksamhet. - Uppförandekoden innehåller riktlinjer för hur medarbetarna ska agera i vissa situationer, bland annat med en etablerad rutin för visselblåsning. För processer som drivs av extern tjänsteleverantör finns processbeskrivning, rutiner och kontrollfunktioner angivna i avtal och i styrdokument. - Årligen testar bolagets ekonomifunktion de identifierade kontrollerna som finns i processer som påverkar den finansiella rapporteringen. - Årligen granskar och testar de externa revisorerna bolagets processer och kontroller.	Fel i den finansiella rapporteringen. Ekonomisk förlust på grund av oegentligheter. Utfall Både intern och extern granskning av processernas efterlevnad och kontrollernas effektivitet har genomförts utan väsentlig anmärkning.
MILJÖPÅVERKAN FRÅN EGEN VERKSAMHET Nyfosa investerar i fastigheter genom förvärv av redan uppförda byggnader. Tillgångarna förvaltas på ett ansvarsfullt sätt för att förlänga dess livslängd. Det kräver löpande underhåll, men även om- och tillbyggnader för att anpassa lokalerna till den rådande efterfrågan. Uppvärmningen av byggnaderna resulterar i koldioxidutsläpp. En ineffektiv resursåtgång i förvaltningen av fastigheterna skapar negativa effekter på miljön.	Styrelsen har fastställt hållbarhetsmål för ledningen att styra verksamheten mot. Målen omfattar certifiering av byggnader, minskad energiförbrukning samt minskat koldioxidutsläpp.	Skadat förtroende hos hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter. Utfall Per den 31 dec 2021 hade 43 fastigheter med ett samlat värde om 5,6 MDSEK en miljöcertifiering, det hade tecknats totalt 161 gröna bilagor och arbetet med att identifiera möjliga investeringar i energiefektivisering har framskridit parallellt med certifieringsarbetet.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
KLIMATFÖRÄNDRINGAR 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.	- Inventering av risker ingår som en del av förvärvsprocessen av nya fastigheter. - Utöka kunskapen om klimatförändringars påverkan på verksamheten. Bolaget följer kunskapsutvecklingen på området för att ständigt hålla frågan aktuell och vid behov uppdatera rutiner och arbetssätt.	Riskerna kan medföra skador på fastigheter och människor, minskat fastighetsvärde och förhöjda försäkringspremier. Utfall Under året har tre fastigheter drabbats av vattenskador i samband med sommarens nederbörd. Delar av kostnaderna för att återställa byggnaderna har täckts av försäkringsersättning.

OMVÄRLD

Risk att kris i omvärlden, såsom virusutbrott, konjunkturnedgång och handelskrig får en negativ påverkan på bolagets verksamhet. Risk att regelförändringar påverkar bolagets verksamhet negativt, såsom fördyringar vid omställning till ny regel efterlevnad.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
MAKROEKONOMI Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kostnader.	- Marknadsbevakning. - Due diligence (kreditsäkerhet) och förhandlingar med hyresgäster. - Intern rapporteringsmodell avseende lokala marknadsförutsättningar. - Omvärldsanalys i ledningen och styrelsen.	En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräkning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna eller t o m konkurser vilket ger en omedelbart negativ effekt i kassaflödet. Begränsad tillgång till kapital hämmar bolagets möjlighet att bedriva verksamheten. Ytterst kan en minskad efterfrågan i ekonomin ge sjunkande fastighetsvärden. Utfall Bolaget har haft en positiv nettouthyrning under de senaste elva kvartalen. Efterfrågan på bolagets lokaler har därmed varit konstant god. Hyresförluster och sena betalningar ökade något under pandemin, men är åter tillbaka på en normal nivå. Påverkan från pandemin har generellt inte påverkat bolaget väsentligt.
KRIS Kriser kan uppstå då något händer i omvärlden eller i den egna organisationen som inte Nyfosa vare sig kan påverka eller förutse. Exempelvis terroristattacker, cyberattacker, virusutbrott, extrema väderhändelser och miljökatastrofer eller informationsläckage.	- Krisplan framtagen av ledning och styrelse, publicerad på intranät. - Successionsplanering för ledande befattningshavare. - Fullvärdesförsäkring av fastigheter. - Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare att information är en tillgång och ska hanteras varsamt. - Kontinuitetsplan avseende finansiell rapportering och IT-stöd. - System för digitaliserad hantering av signering av bolagshandlingar och externa hyresavtal	Kan leda till ekonomiska förluster. Utfall Pandemin har påverkat bolagets verksamhet på en relativt låg nivå. Den pågående geopolitiska krisen i Ukraina har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet. Det är dock inte uteslutet att verksamheten kommer att påverkas inom både kort och lång sikt genom exempelvis ändrat klimat på de kapital- och/eller fastighetsmarknader där bolaget är verksamt.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
FÖRÄNDRAT REGELVERK Risk att ändringar i regelverk, exempelvis skatte- och EU-lagstiftning, MAR eller GDPR, inträffar, vilket medför ökade kostnader och kan innebära behov av att göra förändringar i verksamheten.	▪ Bevakning avseende regelverksuppdateringar och ändringar. ▪ Etablerade nätverk med rådgivare.	Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyringar, vilket leder till sämre framtida avkastning. Ny banklagstiftning kan påverka tillgången till finansiering, priset på lånat kapital och utlösa kreditvillkor som innebär ökade finansieringskostnader. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, exempelvis förändrade regler avseende värde-minskningsavdrag eller förbud för paketering av fastigheter kan påverka bolagets framtida skattekostnad. Utfall Ingen påverkan på verksamheten under året.
REGELEFTERLEVNA Efterlevnad av policys och compliance.	▪ Marknadsbevakning. ▪ Due diligence (kreditsäkerhet) och förhandlingar med hyresgäster. ▪ Rapporteringsmodell internt inom organisationen avseende lokala marknadsförsättningar. ▪ Nätverk. ▪ Omvärldsanalys i ledningen och styrelsen.	Kan leda till ex. böter, försämrat anseende. Risk att oegentligheter eller oetiskt beteende inträffar internt eller hos kunder eller leverantörer. Kan leda till anseendeförlust. Utfall Inget att rapportera för året.

AKTIEN

NYFOSAAKTIE

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap, sedan den 23 november 2018. Årets sista handelsdag 2021 uppgick aktiekursen till 156,00 SEK motsvarande ett börsvärde om 29 800 MSEK.

Aktiekursutveckling och omsättning

Årets sista handelsdag, den 30 december 2021, uppgick det volymviktade medelpriset till 113,00 SEK. Nyfosas aktiekurs ökade under året med cirka 88 procent. Under samma period ökade OMX Stockholm PI-index med 34 procent medan Carnegie Real Estate Index ökade med 48 procent. Totalt omsattes cirka 100 miljoner av Nyfosas aktier till ett värde av 11,3 MDSEK under 2021. Varje handelsdag omsattes i snitt 394 535 aktier.

Aktiekapital

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2021 till 96 MSEK fördelat på 191 022 813 aktier med ett kvotvärde om 0,5 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.

Riktad nyemission juni 2021

I juni 2021 genomförde Nyfosa, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 21 april 2021, en riktad nyemission om 6 521 740 aktier, till ett pris om 115 kronor per aktie, vilket tillförde Nyfosa cirka 750 MSEK före emissionskostnader. Nyemissionen innebar att antalet aktier i Nyfosa ökade med 6 521 740, från 184 501 073 till 191 022 813. Aktiekapitalet ökade med 3 260 870,00 SEK, från 92 250 536,50 SEK till 95 511 406,50 SEK. Nyemissionen medförde en utspädning om cirka 3,4 procent baserat på det totala antalet aktier i Nyfosa efter Nyemissionen.

Utdelningspolicy och utdelningsförslag

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

För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om en ordinarie utdelning om 3,80 SEK per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,95 SEK per aktie. Utdelningen motsvarar 51 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet.

Ägarinformation

Nyfosa hade vid årets sista handelsdag 19 062 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 69 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare. De tio största ägarna kontrollerade tillsammans cirka 55,5 procent av aktiekapital och röster. Tabellen nedan visar Nyfosas största aktieägare per den 31 december 2021, baserat på information från Modular Finance Monitor.

Optionsprogram

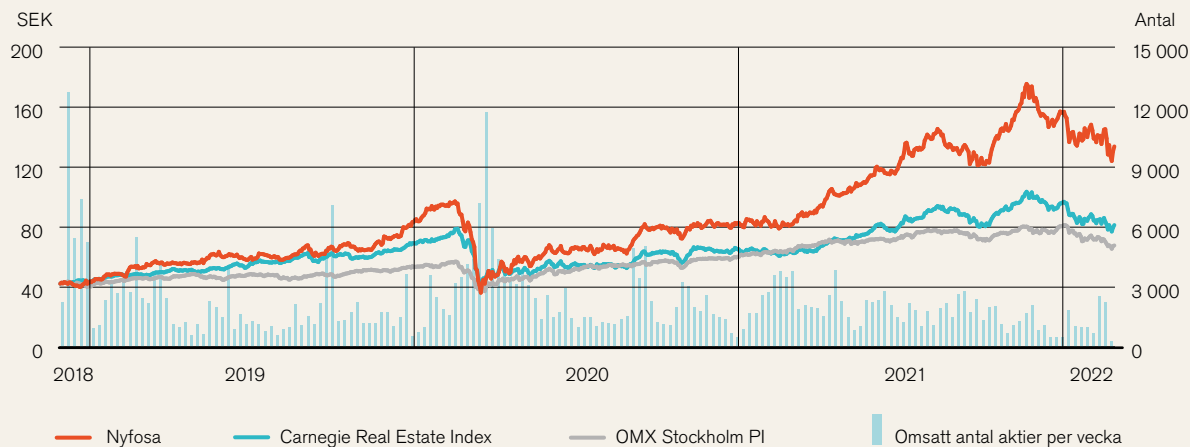
Nyfosa har idag två långsiktiga incitamentsprogram (LTIP 2019 respektive LTIP 2021) baserade på teckningsoptioner. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i not 8 på sida 102. Antal utestående optioner vid årets utgång återfinns i tabell på sida 67.

¹⁾ Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

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	–	–	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

AKTIENS UTVECKLING



Källa: Nasdaq Stockholm

ÄGARFÖRDELNING

31 december 2021

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	25 915 323	13,6	13,6
Länsförsäkringar fonder	17 373 053	9,1	9,1
Swedbank Robur fonder	14 725 910	7,7	7,7
Handelsbanken Fonder	9 739 326	5,1	5,1
SEB Fonder	9 344 860	4,9	4,9
BlackRock	7 080 693	3,7	3,7
Vanguard	6 783 050	3,6	3,6
Lannebo Fonder	5 256 210	2,8	2,8
Kåpan Pensioner Försäkrings-förening	4 880 014	2,6	2,6
Jens Engwall	4 853 411	2,5	2,5
Summa 10 största ägare	105 951 850	55,6	55,6
Övriga aktieägare	85 070 963	44,4	44,4
Summa	191 022 813	100,0	100,0

Källa: Modular Finance Monitor

ÄGARSTRUKTUR, FÖRDELNING STORLEKSKLASSE

31 december 2021

Ägarstruktur	Antal aktieägare	Andel, %
1 – 500	14 541	76,3
501 – 1 000	2 174	11,4
1 001 – 5 000	1 795	9,4
5 001 – 10 000	219	1,1
10 001 – 15 000	76	0,4
15 001 – 20 000	37	0,2
20 001 –	220	1,2
Totalt	19 062	100

Källa: Modular Finance Monitor

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV AKTIEÄGANDET

31 december 2021



OPTIONSPROGRAM (LTIP 2019, 2021)

31 december 2021

Förändring under året, antal	2021, LTIP 2019	2020, LTIP 2019	2021, LTIP 2021:1	2021, LTIP 2021:2
Utestående teckningsoptioner vid årets ingång	1 514 300	1 674 300	0	0
Tecknade teckningsoptioner	0	0	325 241	325 241
Förverkade teckningsoptioner	-210 000	-160 000	0	0
Nyttjade teckningsoptioner	0	0	0	0
Utestående teckningsoptioner vid årets slut	1 304 300	1 514 300	325 241	325 241

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNINGSS- RAPPORT 2021

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 2021 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 den dag som anges i kallelsen till 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

NYFOSAS ÅRSSTÄMMA 2022

Nyfosas årsstämma 2022 äger rum den 19 april 2022. För mer information om årsstämman, inklusive anvisning om hur anmälan sker, finns tillgängligt på www.nyfosa.se.

arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelse i bolagsordning eller, så vitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Beslut som fattas på bolagsstämma offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets webbplats. Den 21 april 2021 bemyndigade årsstämman styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller

STYRELSENS ARBETE

Styrelsens arbete följer en beslutad arbetsordning kopplad till årets ordinarie styrelsemöten illustrerad bredvid. Därutöver behandlas löpande styrelseärenden såsom större förvärv, avyttringar och investeringar samt VD-rapport och finansrapport.

JAN	FEB	MAR	APR	MAJ
Bokslutssammanträde Kvartalsbokslut Utkast till bokslutskommuniké Avrapportering från revisionsutskottet Möte med revisor Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport Förslag till utdelning Riskidentifiering och riskhantering (inkl. identifiering av hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter) Styrelsediskussion utan ledningens närvaro		Frågor inför årsstämman (förslag till dagordning, ersättningsrapport och beslut m.m.) Avrapportering från ersättningsutskott Beslut om ev. bonusutfall avseende föregående år Årsredovisning inkl. bolagsstyrningsrapport		Kvartalsbokslut Utkast till kvartalsrapport (Q1) Avrapportering från revisionsutskottet Arbetsordning, instruktioner, delegationsordning och policydokument Avstämning av bolagsledningens andra uppdrag och ev. intressekonflikter Styrelsediskussion utan ledningens närvaro

utan avvikelse från 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 årsstämman.

Därutöver beslutade årsstämman 2021 om att ändra bolagsordningen så att en ny paragraf 11 införs som tillåter styrelsen att samla in fullmakter i enlighet med 7 kap. 4 § aktiebolagslagen och som möjliggör för styrelsen att besluta att aktieägare ska kunna utöva sin rösträtt genom att rösta per post före bolagsstämman.

Aktien och aktieägare

Information om Nyfosas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 66–67 i årsredovisningen. Den största aktieägaren är AB Sagax med en ägarandel om 13,6 procent. Resterande 86,4 procent ägs av institutionella investerare och privatpersoner i Sverige och utomlands. Ingen av dessa 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, stämmoderförande samt eventuella erforderliga ändringar till valberedningens instruktion. För vidare information om gällande instruktion för valberedningen, se bolagets webbplats.

Valberedningen har inför årsstämman 2022 bestått av David Mindus, representerande AB Sagax (valberedningens ordförande), Johannes Winborg, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Lennart Francke, representerande Swedbank Robur fonder, Suzanne Sandler, representerande Handelsbanken fonder och Johan Ericsson, styrelseordförande i Nyfosa AB.

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. Valberedningen har till årsstämman den 19 april 2022 föreslagit en styrelse som består av två kvinnor och fem män, innebärande att andelen kvinnor understiger de mål som Kollegiet för Svensk kod för bolagsstyrning satt upp. Urvalet av styrelsekandidater har skett utan diskriminering gällande exempelvis ålder, sexuell läggning, kön eller religiös tillhörighet. Valberedningen anser att den föreslagna styrelsen med hänsyn till Nyfosas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt har en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därmed anser valberedningen att Kodens krav på mångsidighet och bredd uppfylls genom förslaget. Ytterligare information finns i valberedningens motiverade yttrande avseende valberedningens förslag till årsstämman 2022.

JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC
Avrapportering hållbarhetsarbete	Kvartalsbokslut Utkast till kvartalsrapport (Q2) Avrapportering från revisionsutskottet		Konjunktur-utveckling Marknad och marknadsanalys Konkurrentgenomgång	Kvartalsbokslut Utkast till kvartalsrapport (Q3) Avrapportering från revisionsutskottet	Möte med revisor Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport Strategi Utkast prognos nästa verksamhetsår (beredning) Utkast Affärsplan och finansiella mål (beredning) Genomgång av finanspolicy Utvärdering styrelse Successionsplanering Talent management Utvärdering VD och ledande befattningshavare Styrelsediskussion utan ledningens närvaro	Kapitalstruktur Prognos nästa verksamhetsår (beslut) Affärsplan och finansiella mål (beslut) Utvärdering av system för intern kontroll, inkl. ev. behov av internrevision

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 21 april 2021 omvaldes Johan Ericsson, Marie Bucht Toresäter, Lisa Dominguez Flodin, Jens Engwall, Per Lindblad, Mats Andersson och Jenny Wärmé till styrelseledamöter. Johan Ericsson omvaldes även till styrelseordförande. Vid sidan om sitt styrelseuppdrag har Jens Engwall ingått ett konsultavtal med bolaget. Konsultuppdraget

omfattar en rådgivande funktion till i första hand bolagets VD, men även att kvarstå som bolagets ledamot i styrelserna i Söderport Property Investment AB och Torslanda Property Investment AB. Uppdragsavtalet trädde i kraft den 1 mars 2021 och upphör den 31 december 2022. Ingen övrig styrelseledamot har varit eller är anställd i koncernen. För ytterligare information om Nyfosas styrelseledamöter samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen se sidorna 70–71. Information om bolagets största aktieägare finns på sida 67.

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan, vars uppgifter regleras i aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden. Styrelsen ska således svara för bolagets organisation

STYRELSE



Johan Ericsson

Styrelseordförande

Födelseår: 1951

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivs-
erfarenhet:** Civilekonom, Handels-
högskolan, Stockholm. Tidigare
erfarenhet från ledande befatt-
ningar och olika positioner inom
Catella-koncernen (1993–2015).

Övriga pågående uppdrag: VD i
Solnaberg Property AB (publ) med
dotterbolag. Styrelseordförande
Market Art Fair Intressenter AB
(och andra styrelseuppdrag inom
koncernen) och Fastighetsbolaget
Emilshus AB (och andra styrelse-
uppdrag inom koncernen), samt
styrelseledamot i Brinova Fastighe-
ter AB (publ) och Torekov By AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31
dec 2021 (inkl. eventuellt
närståendeinnehav):** 30 000

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



Marie Bucht Toresäter

Styrelseledamot

Födelseår: 1967

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivs-
erfarenhet:** 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, Nordier
Property Group AB, Nordier
Property Advisors AB och styrelse-
ledamot i MVB Holding AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31
dec 2021 (inkl. eventuellt
närståendeinnehav):** 5 156

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



Lisa Dominguez Flodin

Styrelseledamot

Födelseår: 1972

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivs-
erfarenhet:** Kandidatexamen i
redovisning och revision, Mittuniver-
sitet, Östersund samt MBA, San
Jose State University. Tidigare erfa-
renhet som bland annat CFO på
Grön Bostad AB (2016–2021), 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 befatt-
ningar inom Oscar Properties AB
(2017), Cityhold Property AB
(2012–2016) och NBP Group
(2011–2012).

Övriga pågående uppdrag: CFO
på Granitor (fd Midroc), styrelsele-
damot i LCF Financial Services AB
och Flodin Kapital AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31
dec 2021 (inkl. eventuellt
närståendeinnehav):** 7 500

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



Jens Engwall

Styrelseledamot

Födelseår: 1956

Ledamot sedan: 15 november
2017

**Utbildning och arbetslivs-
erfarenhet:** Civilingenjör, Kungliga
Tekniska Högskolan, Stockholm.
Erfarenhet som grundare och VD
för Nyfosa AB (2018–2020) och
Hemfosa Fastigheter AB (2009–
2018), VD i Kungsliden AB (1993–
2006) samt erfarenhet av fastig-
hetssektorn från bland annat tidi-
gare positioner inom Skanska AB.

Övriga pågående uppdrag:
Styrelseordförande i fastighetsbola-
get Söderport Property Investment
AB och andra styrelseuppdrag inom
Söderportkoncernen, styrelseordfö-
rande i Torslanda Property Invest-
ment AB (publ), styrelseledamot i
Bonnier Fastigheter AB och
Hibridge Mezzanine AS.

**Aktieinnehav i bolaget per 31
dec 2021 (inkl. eventuellt
närståendeinnehav):** 4 853 411
varav 400 000 via bolag

**Teckningsoptioner i bolaget
per 31 dec 2021:** 250 000
teckningsoptioner

*Ej oberoende i förhållande till bola-
get och koncernledningen. Obero-
ende i förhållande till bolagets större
ägare.*

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN

Styrelseledamot	Styrelsemöten	Revisionsutskottsmöten	Ersättningsutskottsmöten
Johan Ericsson (styrelseordförande)	23/23	–	5/5
Marie Bucht Toresäter	22/23	6/6	–
Lisa Dominguez Flodin	21/23	6/6	–
Jens Engwall	21/23	2/6 ¹⁾	–
Mats Andersson	22/23	–	5/5
Per Lindblad	23/23	–	5/5
Jenny Wärmé	22/23	6/6	–

1) Ledamot i revisionsutskottet från och med 21 april 2021



Mats Andersson

Styrelseledamot

Födelseår: 1954

Ledamot sedan: 9 maj 2019

**Utbildning och arbetslivs-
erfarenhet:** 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: Styrelseledamot i The Global Challenges Foundation, Carneio AB, Carnegie Fonder AB, CAAM Fund Services och Tobacco Free Portfolios Ltd samt ett antal rådgivningsuppdrag.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2021 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): –

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



Per Lindblad

Styrelseledamot

Födelseår: 1962

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivs-
erfarenhet:** 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 2021 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 10 000

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



Jenny Wärmé

Styrelseledamot

Födelseår: 1978

Ledamot sedan: 23 april 2020

**Utbildning och arbetslivs-
erfarenhet:** Juristexamen, Stockholms universitet. Tidigare erfarenhet som bland annat advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Head of legal and Corporate Affairs Hemla AB (tidigare D. Carnegie & Co AB), styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB, styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), styrelseledamot i Tre Kronor Property Investment AB och tingsnotarie vid Norrtälje tingsrätt.

Övriga pågående uppdrag: Chefsjurist och senior partner på Slättö Förvaltning AB. Styrelseledamot i PropCap Advisory Sweden AB och Jwrfym AB.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2021 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 1 000

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

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 23 möten, varav ett konstituerande möte. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 71. Sekreterare vid styrelsemötena var bolagets chefsjurist. Inför respektive styrelsemöte erhöll ledamöterna dagordning och skriftligt material för de frågor som ska behandlas på mötet. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar samt finansiell rapportering.

Utöver löpande styrelseärenden inklusive frågor om större förvärv, avyttringar och investeringar behandlade styrelsen under 2021 frågor förknippade med kapitalanskaffning, finansiering, geografisk expansion, organisation och hållbarhet.

Utvärdering av styrelsen och VD

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Under 2021 har styrelseordföranden i samråd med valberedningen haft enskilda kontakter med ledamöterna som ett led i utvärderingen. Därtill har en konsult anlåtits för en extern styrelseutvärdering. Den externa utvärderingen har genomförts genom dels en webbaserade enkät, dels individuella samtal med bolagets styrelseledamöter, VD och revisor. Utvärderingarnas syfte är att utvärdera resultatet av styrelsens och utskottens arbete, hur väl arbetssättet fungerat samt 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 och den externa utvärderingskonsul-

ten för valberedningen. Styrelsen utvärderar även fortlöpande VD:s arbete. Minst en gång per år görs utvärderingen utan dennes närvaro.

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, 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. Under 2021 bestod revisionsutskottet av styrelseledamöterna Lisa Dominguez Flodin (ordförande), Marie Bucht Toresäter, Jenny Wärmé och Jens Engwall, varvid Jens Engwall tillträdde som ny ledamot efter styrelsens konstituerande möte den 21 april 2021. Revisionsutskottet har under 2021 sammanträtt vid sex tillfällen och avhandlat bland annat bolagets interna kontroll och styrning, hållbarhetsarbete samt kvartalsrapportering.

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. Under 2021 bestod ersättningsutskottet av styrelseledamöterna Johan Ericsson (ordförande), Per Lindblad och Mats Andersson. Ersättningsutskottet har under 2021 sammanträtt vid fem tillfällen, varvid samtliga ledamöter deltagit och bland annat ersättning till ledande befattningshavare, utformning av incitamentsprogram, återköp av teckningsoptioner och utformningen av ersättningsrapport samt översyn av bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har behandlats.

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 21 april 2021 beslutade stämman att arvodena till styrelsens ledamöter ska utgå med 500 000 kronor till styrelsens ordförande och med 200 000 kronor till var och en av de övriga bolagsstämmovalda ledamöterna som



Från vänster Ann-Sofie Lindroth, Anders Albrektsson, Stina Lindh Hök, Josephine Björkman, Johan Ejerhed

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Stina Lindh Hök

VD

Födelseår: 1973

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare befattningar; transaktionschef på Hemfosa Fastigheter AB (2010–2018), operativ chef på Nyfosa (2018–2020), projektledare för transaktioner på Atrium Ljungberg AB (2009–2010) och Leimdörfer Fastighetsmarknad AB (2006–2008) samt fastighetschef på Fabege AB (2005).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2021 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 74 210

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2021: 196 000

Anders Albrektsson

Förvaltningschef

Födelseår: 1974

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Förvaltningschef Sverige, Newsec Property Asset Management AB (2016–2020), Kundansvarig, Folksamuppdraget, Newsec AM (2007–2015), Fastighetschef, Newsec AM (2005–2006).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2021 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): –

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2021: –

Josephine Björkman

Transaktionschef

Födelseår: 1975

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonomexamen, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Tidigare befattningar; transaktionschef på Jernhusen (2011–2017), affärsutvecklare GE Real Estate Norden (2004–2011), master black belt GE Real Estate Norden (2001–2004) samt analytiker GE Capital London (1999–2001).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2021 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 3 720

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2021: 114 000

Johan Ejerhed

Finanschef

Födelseår: 1976

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjörsexamen, internationell industriell ekonomi (finansinriktning), Linköpings universitet. Projektledare inomstrukturerad fastighetsfinansiering på SEB (2004–2018).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2021 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 2 500

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2021: 199 000

Ann-Sofie Lindroth

Ekonomichef

Födelseår: 1976

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonomi 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 2021 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 9 626

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2021: 156 000

REVISOR

KPMG AB

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

inte är anställda i bolaget. För arbete i revisionsutskottet ska arvode utgå med 70 000 kronor till utskottets ordförande samt med 35 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna. För arbete i ersättningsutskottet ska arvode utgå med 40 000 kronor till utskottets ordförande samt med 20 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna.

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. Nyfosas koncernledning består, i tillägg till VD, för närvarande av 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 23 april 2020 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i Nyfosa. Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2024. Inget beslut att justera dessa riktlinjer fattades 2021. Av riktlinjerna 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 vidare olika krav för ersättningsens 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 2021 framgår av not 8. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare finns i årsredovisningen på sida 82 samt på bolagets webbplats www.nyfosa.se.

Revisor

Vid årsstämman den 21 april 2021 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 2021 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 ekonomihandbok, hållbarhetspolicy och finanspolicy. I dessa ingår bland annat regelbunden kontroll och uppföljning av utfall jämfört med förväntningar och tidigare år, liksom uppsikt över bland annat de redovisningsprinciper som Nyfosa tillämpar.

Därtill tillhandahåller Nyfosa en anonym visselblåstjänst till samtliga medarbetare, affärspartners, hyresgäster, leverantörer och andra externa kontakter 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 externa tjänsteleverantörer (Newsec Property Asset Management, PrimeQ, Colliers) behandlar Nyfosas ekonomihandbok även samverkan med dessa leverantörer. Ansvar 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 riskutvärdering innefattande strategiska, finansiella, operationella och regelefterlevnadsrisker. De risker som identifierats som mest väsentliga dokumenteras i ett riskregister som utvärderas av Nyfosas koncernledning och för varje risk utses en riskägare för att åstadkomma tydlighet kring ansvarsfördelning och ägarskap. Riskanalysen inkluderar även en bedömning av de kontrollaktiviteter som finns på plats i verksamheten för att hantera riskerna. Med beaktande av befintliga kontrollaktiviteter utvärderas sannolikheten av att risken inträffar inom en definierad tidsperiod samt dess påverkan på fastställda mål. Riskbedömningen ger insikt i vilka konsekvenser det får för koncernen om inga åtgärder vidtas, vilka riskreducerande åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå som organisationen vill uppnå genom ytterligare åtgärder. Utfallet av riskanalysen och tillhörande åtgärdsplan presenteras för revisionsutskottet och styrelsen.

Kontrollaktiviteter

Nyfosas kontrollaktiviteter fastställs utifrån identifierade risker med syfte att säkerställa Nyfosas interna kontroll och styrning över bolagets finansiella rapportering. Identifierade risker hanteras genom väl definierade nyckelprocesser med integrerade kontrollaktiviteter, såsom åtskillnad och delegering av ansvar, samverkan och principer för ansvarsfördelning mellan Nyfosa och externa tjänsteleverantörer, 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 styrdokument 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 riskhanteringspolicy utsedda riskägaren ansvarar för riskhanteringen av en specifik risk genom att löpande analysera dess utveckling, övervaka riskåtgärder och rapportera status till ledningen. Genom styrelsens och koncernledningens årliga uppföljning av åtgärdsplanen övervakas vidare beslutade åtgärder och riskägare samtidigt som tillfälle ges för linjeansvariga att lyfta relevant riskinformation. Riskhanteringsprocessen utvärderas i sin tur en gång per år för att identifiera förbättringsmöjligheter.

Internrevision

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

FINANSIELL INFORMATION



INNEHÅLL

Flerårsöversikt och nyckeltal	78
Förvaltningsberättelse	81
Resultaträkning – Koncernen	85
Balansräkning – Koncernen	86
Rapport över förändring av eget kapital – Koncernen	87
Kassaflödesanalys – Koncernen	88
Resultaträkning – Moderbolaget	89
Balansräkning – Moderbolaget	90
Rapport över förändring i eget kapital – Moderbolaget	91
Kassaflödesanalys – Moderbolaget	92
Noter till de finansiella rapporterna	93
Not 1 Allmän information	93
Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper	93
Not 3 Finansiella risker och riskhantering	98
Not 4 Rörelsesegment	99
Not 5 Leasingavtal	100
Not 6 Övriga fastighetsintäkter	100
Not 7 Rörelsens kostnader	100
Not 8 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	101
Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	103
Not 10 Finansiella intäkter och kostnader	103
Not 11 Inkomstskatter	103
Not 12 Resultat per aktie	104
Not 13 Förvaltningsfastigheter	104
Not 14 Andelar i joint ventures	105
Not 15 Kortfristiga fordringar	106
Not 16 Likvida medel	106
Not 17 Skulder	106
Not 18 Uppskjuten skatteskuld och -fordran	106
Not 19 Övriga kortfristiga skulder	107
Not 20 Finansiella tillgångar och skulder – kategoriindelning och verkligt värde	107
Not 21 Transaktioner med närstående	108
Not 22 Specifikationer till kassaflödesanalysen	108
Not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar	108
Not 24 Aktier i koncernföretag	109
Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	118
Not 26 Eget kapital	118
Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen	118
Revisionsberättelse	120

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	2 459	2 035	1 370	1 064	1 031
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader, MSEK	-439	-324	-251	-184	-146
Underhållskostnader, MSEK	-167	-140	-99	-71	-66
Fastighetsskatt, MSEK	-112	-93	-65	-46	-42
Hyresvärde, MSEK	3 017	2 451	1 740	1 404	1 076
Fastighetsadministration, MSEK	-91	-63	-50	-36	-30
Driftnetto, MSEK	1 651	1 415	905	728	746
Överskottsgrad, %	67,1	69,5	66,0	68,4	72,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	92,0	91,2	91,4	89,8
Hyreskontraktens återstående löptid ¹ , år	3,9	3,7	4,1	4,1	4,2
Direktavkastning ² , %	5,4	5,4	5,5	5,6	5,8
Fastighetsvärde, MSEK	37 147	29 411	19 602	15 582	12 090
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 780	2 380	1 877	1 577	1 136
Antal fastigheter	447	361	230	177	128
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	10,46	7,35	6,63	5,47	6,04
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures per aktie, SEK	6,90	6,32	4,85	3,94	4,53
Resultat per aktie före utspädning, SEK	16,52	12,25	8,24	9,63	7,24
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	16,49	12,25	8,24	9,63	7,24
Eget kapital, MSEK	17 268	13 333	9 781	8 392	3 479
EPRA NRV per aktie, SEK	95,93	79,91	65,37	55,36	25,64
EPRA NTA per aktie ³ , SEK	89,76	75,33	60,11	–	–
EPRA NDV per aktie, SEK	86,04	72,27	58,32	50,03	20,74
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	7,64	6,91	4,73	4,19	4,35
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	20,4	19,3	15,2	27,2	37,9
Soliditet, %	42,4	41,8	44,1	48,3	25,5
Belåningsgrad fastigheter, %	56,7	58,0	57,6	52,9	54,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	55,2	56,9	54,6	51,6	53,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3	1,1	1,0	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,8	4,2	4,9	7,0

1) Per balansdagen.

2) Enligt intjäningsförmågan.

3) Nyckeltalet har ej räknats fram per 31 december för åren 2016-2018.

AVSTÄMNING NYCKELTAL

Substansvärde	2021	2020	2019	2018	2017
Eget kapital, MSEK	17 236	13 333	9 781	8 392	3 479
Hybridobligationslån	-800	-	-	-	-
Uppskjuten skatt, MSEK	1 252	760	627	452	404
Derivat, MSEK	-22	-3	-2	-9	-4
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	596	544	454	339	257
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	62	110	104	111	164
Antal aktier, miljontal	191	185	168	168	168
EPRA NRV per aktie, SEK	95,93	79,91	65,37	55,36	25,64
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	-711	-419	-529		
Bedömd verklig uppskjuten skatt i joint ventures, Nyfosas andel, MSEK	-470	-425	-354		
EPRA NTA per aktie², SEK	89,76	75,33	60,11		
Uppskjuten skatt, MSEK	-541	-341	-98	-452	-404
Derivat, MSEK	22	3	2	9	4
Uppskjuten skatt i joint ventures, Nyfosas andel, MSEK	-210	-118	-100	-339	-257
Derivat i joint ventures, Nyfosas andel, MSEK	-62	-110	-104	-111	-164
EPRA NDV per aktie, SEK	86,04	72,27	58,32	50,03	20,74

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. Historiska nyckeltal har inte räknats om.

2) Nyckeltalet har ej räknats fram per 31 december för åren 2016-2018.

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 (hänförligt till moderbolagets aktieägare i balansräkningen med avdrag hybridobligationer) 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 (hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen med avdrag för hybridobligationer) 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen och med avdrag för hybridobligationer.

Soliditet	2021	2020	2019	2018	2017
Eget kapital, MSEK	17 236	13 333	9 781	8 392	3 479
Totala tillgångar, MSEK	40 626	31 907	22 201	17 355	13 632
Soliditet, %	42,4	41,8	44,1	48,3	25,5

Nyckeltalet beräknas som eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, i relation till totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital	2021	2020	2019	2018	2017
Årets resultat, MSEK	3 112	2 225	1 382	1 615	1 215
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 285	11 557	9 087	5 936	3 202
Avkastning på eget kapital, %	20,4	19,3	15,2	27,2	37,9

Nyckeltalet beräknas som årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, under året.

Belåningsgrad och nettobelåningsgrad	2021	2020	2019	2018	2017
Räntebärande skulder, MSEK	21 045	17 055	11 282	8 240	6 583
Fastighetsvärde, MSEK	37 147	29 411	19 602	15 582	12 090
Belåningsgrad, %	56,7	58,0	57,6	52,9	54,4
Likvida medel, MSEK	534	312	588	192	160
Nettobelåningsgrad, %	55,2	56,9	54,6	51,6	53,1

Belåningsgraden beräknas genom att räntebärande skulder, exklusive skulder avseende nyttjanderätter, sätts i relation till fastigheters 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	2021	2020	2019	2018	2017
Förvaltningsresultat, MSEK	1 973	1 334	1 112	918	1 013
Resultatandel i joint venture, MSEK	888	404	491	412	380
Avskrivningar, MSEK	-1	-1	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	-443	-327	-195	-131	-106
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,8	4,2	4,9	7,0

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 2021.

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 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 fem personer, vilka är VD, finanschef, ekonomichef, förvaltningschef samt transaktionschef.

Koncerngemensamma funktioner

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

Förvaltning

Bolagets huvudkontor är beläget i Nacka utanför Stockholm, med lokala förvaltningskontor i Västerås, Örebro, Karlstad, Värnamo, Växjö, Göteborg, Malmö och Sundsvall. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda inom förvaltningsorganisationen till 67 personer (exklusive medlemmar i koncernledningen). Fastigheterna i Norrland och Finland förvaltas främst av externa förvaltare.

Medarbetare

Medelantal anställda under 2021 uppgick till 70 (63). Andelen kvinnor bland ledande befattningshavare uppgick till 50 procent.

Bolagsstyrning

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 68–75 i årsredovisningen.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 23 april 2020 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i Nyfosa.

Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2024. Inget beslut att justera dessa riktlinjer fattades 2021.

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. Av riktlinjerna framgår därför att Nyfosa ska tillämpa marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsformer som är enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

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 målrelaterade 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 webbsida.

Riktlinjerna får frångås av styrelsen, helt eller delvis, 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. Storleken på ersättningar som utgått för 2021 framgår av not 8. För fullständiga riktlinjer, se bolagets webbplats.

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 affärsplane-processen. 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 45–64 och 124–134.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 459 MSEK (2 035), vilket är en ökning med 424 MSEK, motsvarande 21 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 2021 uppgick till 2 780 tusen kvm (2 380) och den ekonomiska uthyrningsgraden för året uppgick till 93,6 procent (93,1).

Driftnetto

Fastighetskostnaderna avser främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick till 717 MSEK (557). Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 91 MSEK (63). Förvaltningen av portföljen gav en över-skottsgrad om 67,1 procent (69,5).

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 128 MSEK (132).

Resultat från andelar i joint ventures om 888 MSEK (404) utgörs dels av Nyfosas andel av helårets resultat efter skatt i Söderport, dels av värdejustering av Nyfosas andelar i Joint ventures. Nyfosas andel av Söderports förvaltningsresultat uppgick till 235 MSEK (217) och värdeförändringar och skatt i Söderport påverkade resultatandelen med 698 MSEK (187).

Finansiella intäkter och kostnader, inklusive kostnader för nyttjanderätter, uppgick till – 443 MSEK (–327). Finansiella kostnader inkluderar valutakursförlust om –8 MSEK avseende ett lån i EUR. Under året 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 uppgick till 1,9 procent (1,9). Den högre finansiella kostnaden förklaras främst av en ökad nettoskuld. Räntekostnaden för de under året emitterade hybridobligationslånen belastar inte resultaträkningen. Räntan om 3M STIBOR + 475 baspunkter bokförs direkt i eget kapital liksom hybridobligationen, med anledning av den eviga löptiden.

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 973 MSEK (1 334). Exklusive omvärderingar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 1 302 MSEK (1 147).

Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 652 MSEK (1 063) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 694 MSEK (737). De orealiserade värdeförändringarna var främst hänförligt till sänkta avkastningskrav, genomförda nyuthyrningar och omförhandlade hyresavtal.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 532 MSEK (174), varav 445 MSEK (96) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 14,6 procent (7,2). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror främst på återläggning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar samt att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa. Uppskjuten skatt på temporära skillnader värderas till 20,6 procent.

Finansiering

Under 2021 finansierades tillgångarna med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital till 17 268 MSEK (13 333) och räntebärande skulder, exkl. skuld hänförlig till nyttjanderätter, till 21 045 MSEK (17 055), varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 19 276 MSEK (15 555) och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 873 MSEK (1 500). Under det fjärde kvartalet emitterades hybridobligationer om 800 MSEK. Löptiden är evig men Nyfosa har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 18 november 2025 och varje räntebetalningsdag därefter. Med anledning av den eviga löptiden och att räntebetalning kan innehållas av bolaget redovisas hybridobligationen inom eget kapital. Räntan är rörlig på 3M STIBOR + 475 baspunkter per år fram till den första inlösendagen den 18 november 2025. Räntan bokförs, liksom hybridobligationen, i eget kapital. Belåningsgraden på fastigheterna var 56,7 procent (58,0).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna, exklusive skuld hänförlig till nyttjanderätter, ökade med 3 990 MSEK under året. Banklån togs upp om totalt 6 902 MSEK. 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. Årets amorteringar samt lösen av banklån i samband med låneförfall och frånträden uppgick till 3 297 MSEK. Under 2022 förfaller banklån om 4 352 MSEK. Det finns inga indikationer på att skulderna inte kommer att kunna refinansieras med våra nordiska relationsbanker.

Kassaflöde

Under året bidrog den löpande verksamheten med 1 389 MSEK (1 267) i positivt kassaflöde varav utdelning på andelar i joint ventures uppgick till 332 MSEK (300). Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten med netto -5 556 MSEK (-8 322). Investeringar i befintliga fastigheter genomfördes med -475 MSEK (-285). Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 4 884 MSEK (7 064) positivt, och förklaras främst av de banklån som togs upp under året.

Moderbolaget

För 2021 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 2 223 MSEK (2 171). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick till 102 MSEK (87). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolaget hade per den 31 december 2021 ett eget kapital om 11 464 MSEK (8 458), varav bundet eget kapital uppgick till 96 MSEK (92). Koncerninterna skulder uppgick till 3 827 MSEK (1 174) och koncerninterna fordringar uppgick till 17 067 MSEK (10 616).

Aktien

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 96 MSEK (92). Antalet aktier uppgick på balansdagen till 191 022 813 stycken med ett kvotvärde om 0,50 krona (0,50). Varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktieägare på balansdagen uppgick till 19 062 stycken. För lista över de största aktieägarna hänvisas till avsnittet Aktien på sidorna 66–67 i årsredovisningen.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring antal aktier	Kvot- Förändring i värde, aktiekapital, kronor	MSEK
Nybildning	17 oktober 2017	500	100	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
Nyemission	17 februari 2020	6 462 824	0,50	3
Nyemission	9 mars 2020	10 310 000	0,50	5
Nyemission	9 juni 2021	6 521 740	0,5	3
Summa		191 022 813	0,50	96

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Nyfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2022 fortsätta sitt fokuserade arbete att skapa värde genom att vara transaktionsintensiva och ta tillvara på affärsmöjligheter där de uppstår.

Trots pågående pandemi under året hade bolaget en positiv nettouthyrning. Efterfrågan på bolagets lokaler var konstant god. Hyresförluster och sena betalningar ökade något under pandemin, men är åter tillbaka på en normal nivå. Påverkan från pandemin påverkade generellt sett inte bolaget väsentligt och förväntningarna framåt är att bolagets motståndskraft i detta hänseende ska bestå.

Den pågående geopolitiska krisen i Ukraina har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet. Det är dock inte uteslutet att verksamheten kommer att påverkas inom både kort och lång sikt genom exempelvis ändrat klimat på de kapital- och/eller fastighetsmarknader där bolaget är verksamt.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

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

Fritt eget kapital, SEK	2021-12-31
Överkursfond	2 068 793 318
Balanserat resultat	7 077 134 984
Årets resultat	2 222 943 777
Summa fritt eget kapital	11 368 872 079

Till årsstämman förfogande stående medel

Ordinarie utdelning, 3,80 SEK per aktie ¹	725 886 689
Balanseras i ny räkning	10 642 985 390
Summa	11 368 872 079

¹) Utbetalning kvartalsvis med 0,95 SEK per aktie.

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

FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING – KONCERNEN

MSEK	Not	2021	2020
Hysesintäkter	5	2 421	2 001
Övriga fastighetsintäkter	6	39	35
Totala intäkter		2 459	2 035
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-439	-324
Underhållskostnader		-167	-140
Fastighetsskatt		-112	-93
Fastighetsadministration	21	-91	-63
Driftnetto	7	1 651	1 415
Centraladministration	7, 8, 9, 21	-128	-132
Övriga rörelseintäkter och kostnader	7	5	-26
Andelar i joint ventures resultat	14	888	404
Finansiella intäkter	10	3	29
Finansiella kostnader	10	-439	-352
Kostnader avseende nyttjanderätter		-7	-5
Förvaltningsresultat		1 973	1 334
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures		1 302	1 147
Värdeförändring fastigheter, realiserade	13	-42	327
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	1 694	737
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		19	1
Resultat före skatt		3 644	2 399
Aktuell skatt	11	-49	-42
Uppskjuten skatt	11	-483	-132
Årets resultat		3 112	2 225
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		3 112	2 225
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		9	-
Årets totalresultat		3 121	2 225
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		3 112	2 225
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		3 120	2 225
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-
Årets resultat per aktie före utspädning, SEK	12	16,52	12,25
Årets resultat per aktie efter utspädning, SEK	12	16,49	12,25

BALANSRÄKNING – KONCERNEN

MSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	37 147	29 411
Tillgångar med nyttjanderätt		237	163
Andelar i joint ventures	14	2 490	1 916
Derivat	3	22	3
Övriga anläggningstillgångar		3	2
Summa anläggningstillgångar		39 898	31 495
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		14	13
Kortfristiga fordringar	15	179	86
Likvida medel	16	534	312
Summa omsättningstillgångar		727	412
SUMMA TILLGÅNGAR		40 626	31 907
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	96	92
Övrigt tillskjutet kapital		3 760	3 760
Omräkningsreserv		8	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		12 573	9 481
Hybridobligation		800	–
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		17 236	13 333
Innehav utan bestämmande inflytande		32	–
Summa eget kapital		17 268	13 333
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	17	16 492	16 127
Skulder avseende nyttjanderätt		229	158
Övriga långfristiga skulder		48	19
Derivat	3	–	–
Uppskjutna skatteskulder	18	1 252	760
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>18 021</i>	<i>17 064</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 21	4 553	928
Övriga kortfristiga skulder	19, 21	783	582
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>5 337</i>	<i>1 510</i>
Summa skulder		23 357	18 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 626	31 907

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräk-nings-reserv	Balanse-rad vinst inkl. årets resultat	Hybrid-obligation	Summa		
Ingående eget kapital 2020-01-01	84	3 760	–	5 937	–	9 781	–	9 781
Transaktioner med moderbolagets ägare								
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare								
Nyemission	8	–	–	1 319	–	1 327	–	1 327
Emission av teckningsoptioner	–	–	–	0	–	0	–	0
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	8	–	–	1 319	–	1 327	–	1 327
Årets resultat	–	–	–	2 225	–	2 225	–	2 225
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	–	2 225	–	2 225	–	2 225
Utgående eget kapital 2020-12-31	92	3 760	–	9 481	–	13 333	–	13 333
Ingående eget kapital 2021-01-01	92	3 760	–	9 481	–	13 333	–	13 333
Transaktioner med moderbolagets ägare								
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare								
Nyemission	3	–	–	740	–	743	–	743
Emission av teckningsoptioner	–	–	–	3	–	3	–	3
Emission av hybridobligation	–	–	–	–	800	800	–	800
Ränta och övriga kostnader på hybridobligation	–	–	–	–9	–	–9	–	–9
Beslutad utdelning	–	–	–	–753	–	–753	–	–753
Nyemission till Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	31	31
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	3	–	–	–19	800	784	31	814
Årets resultat	–	–	–	3 112	–	3 112	0	3 112
Årets övrigt totalresultat	–	–	8	–	–	8	1	9
Årets totalresultat	–	–	8	3 112	–	3 120	1	3 121
Utgående eget kapital 2021-12-31	96	3 760	8	12 573	800	17 236	32	17 268

KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

MSEK	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 973	1 334
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	22	-839	-368
Erhållen utdelning från joint ventures		332	300
Betald skatt		-29	-11
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		1 436	1 254
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		22	-8
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-70	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 389	1 267
Investeringsverksamheten			
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	22	-6 211	-12 026
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	22	655	3 704
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-475	-285
Investeringar i joint ventures		-17	-
Övrigt		-2	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 051	-8 608
Nyemission aktier/tekningsoptioner		744	1 327
Nyemission hybridobligationer		793	-
Utdelning till aktieägare		-609	-
Upptagna låneskulder	22	7 849	10 518
Amortering av låneskulder	22	-3 924	-4 781
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande		30	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 884	7 064
Årets kassaflöde		221	-276
Likvida medel vid periodens början		312	588
Kursdifferens i likvida medel		1	-
Likvida medel vid periodens slut		534	312

RESULTATRÄKNING – MODERBOLAGET

MSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning		102	87
Övriga externa kostnader	9	-48	-42
Personalkostnader	8	-97	-86
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-43	-42
Resultat från andelar i joint ventures	10	1 288	300
Resultat från andelar i koncernföretag	10	874	1 850
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	125	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-82	-62
Resultat före bokslutsdispositioner		2 161	2 128
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		67	35
Avsättning till periodiseringsfond		0	7
Resultat före skatt		2 228	2 170
Aktuell skatt	11	0	-
Uppskjuten skatt	11	-5	1
Årets resultat¹		2 223	2 171

1) Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.

BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

MSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	0	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		5 277	5 377
Andelar i joint ventures	14	–	412
Uppskjuten skattefordran		–	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 277	5 791
Summa anläggningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		11 790	5 239
Övriga kortfristiga fordringar		10	8
Kassa och bank		280	145
Summa omsättningstillgångar		12 080	5 391
SUMMA TILLGÅNGAR		17 357	11 181
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	96	92
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 069	1 326
Hybridobligation		800	–
Balanserade vinstmedel		6 277	4 868
Årets resultat		2 223	2 171
Eget kapital		11 464	8 458
Obeskattade reserver		0	–
Skulder			
Obligationslån		991	1 491
Övriga långfristiga skulder		4	4
Summa långfristiga skulder		995	1 495
Obligationslån		873	–
Kortfristiga skulder till koncernföretag		3 827	1 174
Övriga kortfristiga skulder		197	55
Summa kortfristiga skulder		4 897	1 229
Summa skulder		5 893	2 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 357	11 181

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation			
Ingående eget kapital 2020-01-01	84	8			4 868	4 960
Transaktioner med bolagets ägare						
Nyemission	8	1 327			–	1 335
Emissionskostnader		–8				
Återköp av teckningsoptioner						
Summa transaktioner med bolagets ägare	8	1 318			–	1 327
Årets resultat	–	–			2 171	2 171
Utgående eget kapital 2020-12-31	92	1 326			7 039	8 458
Ingående eget kapital 2021-01-01	92	1 326	–		7 039	8 458
Transaktioner med bolagets ägare						
Nyemission	3	747	–		–	750
Emissionskostnader	–	–7	–		–	–7
Emission av hybridobligationer	–	–	800		–	800
Ränta och övriga kostnader hybridobligation	–	–	–		–9	–9
Beslutad utdelning	–	–	–		–753	–753
Emission av teckningsoptioner	–	3	–		–	3
Summa transaktioner med bolagets ägare	3	743	800		–762	784
Årets resultat	–	–	–		2 223	2 223
Utgående eget kapital 2021-12-31	96	2 069	800		8 500	11 464

KASSAFLÖDESANALYS – MODERBOLAGET

MSEK	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner		2 162	2 128
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-1 962	-1 850
Betald inkomstskatt		-3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		196	278
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-2	3
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		142	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		336	285
Investeringsverksamheten			
Förändring lån till koncernföretag		-4 952	-2 284
Förändring lån från koncernföretag		3 594	576
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 358	-1 708
Finansieringsverksamheten			
Emission aktier/tekningsoptioner		744	1 327
Emission hybridobligationer		793	-
Utdelning till aktieägare		-752	-
Emission av obligationslån		1 000	-
Återbetalning av obligationslån		-628	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 157	1 332
Årets kassaflöde		135	-91
Likvida medel vid årets början		145	236
Likvida medel vid årets slut		280	145

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

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 14 mars 2022. Koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat och Balansräkning samt moderbolagets Resultat- och Balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 april 2022.

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 för moderbolaget är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. 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 2021**

Inga nya eller ändrade standarder har trätt i kraft eller implementerats under 2021.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2022 och framåt

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

NOT 2 forts.

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.

Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterföretag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägars andel av dotterföretagets eget kapital. Denna post ingår som en del i Nyfosas eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplýsning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet.

Omräkning av utländsk verksamhet

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterföretagen bokförs i den funktionella valutan vilken är den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Nyfosa betraktar, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser, euron som funktionell valuta för verksamheten i Finland och den norska kronan som funktionell valuta för verksamheten i Norge. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för året. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och som förändring av

reserver i koncernens eget kapital. Ackumulerade omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras.

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, skadestånd samt under året erhållna ersättning från det statliga hyresstödspaketet.

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

NOT 2 forts.

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 intjänas. Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Nyfosa upptar räntebärande skulder. Från 2019 ingår även leasingkostnader och tomträttsavgälder. 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. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader; transaktionskostnader redovisas i resultatet. 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 skulder värderade 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.

Hybridobligationer

Under det fjärde kvartalet 2021 emitterades hybridobligationslån om totalt 800 MSEK, under ett ramverk om 2 000 MSEK. Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa styr betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett eget kapital instrument. Emissionskostnader och skatt hänförligt till emissionskostnader, samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital. Räntan är rörlig på 3M STIBOR + 475 baspunkter per år fram till den första inlösendagen den 18 november 2025.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt

NOT 2 forts.

leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker varje kvartal av samtliga fastigheter. Det genomförs även besiktningar på fastigheter som inte varit besökta av värderarna de senaste två åren. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. 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, med avdrag för ränta på hybridobligationer, 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 utspädningseffekten 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 aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar vid uppsägning

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

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

När ersättningar lämnas till anställda till följd av den 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 incitamentsprogram har anställda förvärvat teckningsoptioner till verkligt värde. Optionerna ger rätt att till viss teckningskurs köpa aktier i Nyfosa. Bolaget subventionerar genom en kontant bonus del av deltagarens premie. Subventionen motsvarar det belopp som deltagaren väljer att investera i respektive incitamentsprogram, upp till garanterad nivå. Ingen kompensation

NOT 2 forts.

lämnas dock för deltagarens skattekostnad, vilket i praktiken innebär att bolaget genom den kontanta premiesubventionen lämnar ett kostnadstäckningsbidrag i respektive program som efter erlagd skatt motsvarar cirka 50 procent av deltagarens förvärvskostnad. Subventionen betalas ut vid två tillfällen om vardera 50 procent under respektive programs löptid.

Incitamentsprogrammen bedöms utgöra egetkapitalreglerad aktierelaterad ersättning för vilket ingen kostnad redovisas, med anledning av att verkligt värde erlagts. Upplysningar lämnas om den aktierelaterade ersättningen. Med anledning av att bonusbeloppet inte beror på aktiens värde, utan på initialt erlagt belopp, redovisas en kostnad i resultaträkningen under bonusskuldens löptid.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet 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

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

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 2021 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 ränteintäkter 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 jämförd 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

Principer för leasing, i enlighet med IFRS 16, 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 innehade till 2021 andelar i joint ventures. Värdet i balansräkningen motsvarade 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.

Överskottlikviditet 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	2021	2020
Räntekostnader vid förändrat ränteläge med nuvarande räntebindning ¹	+/-1%	+174/-19	+149/-5
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1%	+/-211	+/-172
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-28	+/-7

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	2021-12-31				2020-12-31			
	Krediter ¹	Räntetak	Belopp	Andel, %	Krediter ¹	Räntetak	Belopp	Andel, %
<1 år	21 149	-7 925	13 224	63	17 154	-8 125	9 029	53
1-2 år	0	1 575	1 575	7	0	1 200	1 200	7
2-3 år	0	4 008	4 008	19	0	1 575	1 575	9
3-4 år	0	2 342	2 342	11	0	4 008	4 008	23
>4 år	0	0	0	0	0	1 342	1 342	8
Summa	21 149	0	21 149	100	17 154	0	17 154	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.

NOT 3 forts.

Förfallostruktur räntebärande skulder

MSEK	2021-12-31			2020-12-31		
	Kapital- bindning ^{1,2}	Andel, %	Ränta, lån	Kapital- bindning ^{1,2}	Andel, %	Ränta, lån
<1 år	4 352 ³	21	358	695	4	323
1–2 år	2 254	11	303	4 948	29	266
2–3 år	7 289	34	222	2 419	14	204
3–4 år	4 602	22	70	6 435	38	140
>4 år	2 651	13	30	2 658	15	13
Summa	21 149	100	983	17 154	100	946

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

3) Efter årets utgång tecknade bolaget räntetak vilket gav en genomsnittlig räntebindning på 1,3 år.

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar Nyfosa 40 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 8 MSEK odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur Nyfosas perspektiv då Nyfosa inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalen omförhandlas normalt med 10–20 års intervall för de svenska tomträtterna, vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

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, 6 819 stycken. Bland hyresgästerna finns ett fåtal dominerande hyresgäster, där de tio största står för 12 procent av totala hyresintäkter och är fördelade på 208 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 14 MSEK (13) 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	2021-12-31	2020-12-31
Hyresfordringar	14	13
Kortfristiga fordringar	100	37
Likvida medel	534	312
Totalt	648	362

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	
	2021- 12-31	2020- 12-31	2021- 12-31	2020- 12-31
Redovisade belopp i balansräkningen	22	3	–	–
Belopp som omfattas av nettning	–	–	–	–
Belopp efter nettning	22	3	–	–

Valutarisk

Nyfosa har investerat i fastigheter på den finska och norska marknaden och är därmed exponerad för valutarisk. Rapporteringsvalutan är svenska kronor och alla balansposter som är i euro är omräknade till svenska kronor. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor. Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter i euro finansieras genom upplåning i euro. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Valutaexponeringen utgörs av nettotillgångar i euro. I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 141 MEUR och 0 MNOK per 31 december 2021.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring	2021-12-31	2020-12-31
SEK/EUR	+/-10%	+/-144	–
SEK/NOK	+/-10%	+/-0	–

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. Nyfosa har verksamhet fram-

förallt i Sverige, men även i Finland. Under 2021 uppgick de totala intäkterna för koncernen till 2 459 MSEK (2 035), varav 2 359 MSEK (2 035) avsåg Sverige och 101 MSEK (–) avsåg Finland. Ingen hyresgäst står för mer än 10 procent av hyresintäkterna.

NOT 5

LEASINGAVTAL

Koncernen som leasegivare

Det totala hyresvärdet uppgick till 3 017 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 164 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 90 procent av totala hyresintäkter. Per den 31 december 2021 hade Nyfosa 6 819 hyresavtal inklusive 2 607 st avtal avseende garage och p-platser. Nyfosa har endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 208 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 14 MSEK (13) förfallit.

Nyfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Vid årsskiftet 2021 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 3,9 år (3,7 år). De hyreskontrakt som förfaller under det kommande året förväntas nytecknas på motsvarande hyresnivåer. Kontrakterade hyresintäkter förfaller enligt tabell nedan.

Förfallostruktur kontrakterade hyresavtal

Förfalloår	2021-12-31			2020-12-31		
	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt
<1 år	463	16	3 593	315	14	2 909
1-2 år	621	22	1 429	503	22	1 088
2-3 år	429	15	731	430	19	889
3-4 år	415	15	549	366	16	563
4-5 år	227	8	178	159	7	122
>5 år	672	24	339	510	22	234
Summa	2 827	100	6 819	2 282	100	5 805¹

1) Inklusive avtal avseende garage och p-platser om totalt 2 493 (1 095) st.

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 643	1 938
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	5 627	4 096
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 626	1 568

Koncernens hyresintäkter inkluderar serviceintäkter om 167 MSEK (123), motsvarande 6,9 procent (6,1) av hyresintäkterna.

Koncernen som leasetagare

Nyfosa är leasetagare avseende personbilar och tomträtter. Betalning av leasingavgifter hänförliga till personbilar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

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 real-

ränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas normalt med 10 till 20 års intervall gällande de svenska tomträtterna. I Finland omförhandlas inte avgälderna på samma sätt som i Sverige utan de löper på med årlig indexuppräknings fram till avtalens slut. Nyfosa har 40 tomträttsavtal varav 23 avtal skall omförhandlas inom de närmsta fem åren. Totala kostnader för tomträttsavgälder uppgick 2021 till 7 MSEK (5).

Nyfosa hade på balansdagen en total leaseskuld om 237 MSEK, beräknad på en ränta om 3,25 procent. Se Not 20 för leasing-skuldens förfall.

Avtalade tomträttsavgälder

MSEK	2021	2020
Inom ett år	8	5
Mellan ett och fem år	22	14
Längre än fem år	58	4
Summa	88	23

NOT 6

ÖVRIGA FASTIGHETSINTÄKTER

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

NOT 7

RÖRELSENS KOSTNADER
FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

MSEK	2021	2020
Driftskostnader	439	324
Underhållskostnader	167	140
Fastighetsskatt	112	93
Övriga externa kostnader	118	108
Personalkostnader	101	86
Avskrivningar	1	1
Skadestånd	–	30
Summa rörelsens kostnader	937	783

NOT 8

ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Koncernen

MSEK	2021	2020
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	15	17
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	3
Sociala avgifter	5	6
Varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	5	4
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0	1
Sociala avgifter	2	2
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	54	42
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	5	4
Sociala avgifter	18	14
Summa kostnader för ersättning till anställda	100	85

Medelantalet anställda

Medeltalet anställda	2021	2020
Medeltalet anställda	70	63
Varav kvinnor	46	30
Andel kvinnor	53%	48%

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2021 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare för tiden fram till årsstämman 2022. Av dessa framgår bland annat att marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar ska tillämpas, som är enkla, långsiktiga och

Moderbolaget

MSEK	2021	2020
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	15	17
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	3
Sociala avgifter	5	6
Varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	5	4
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0	1
Sociala avgifter	2	2
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	50	42
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	5	4
Sociala avgifter	18	14
Summa kostnader för ersättning till anställda	96	85

Medelantalet anställda, moderbolaget

Medeltalet anställda	2021	2020
Medeltalet anställda	64	63
Varav kvinnor	36	30
Andel kvinnor	48%	48%

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 webbsida för fullständiga upplysningar.

Moderbolaget

	Grundlön/ styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning		Summa	
TSEK	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Johan Ericsson Styrelseordförande										
Ersättning från moderbolaget	503	465	–	–	–	–	–	–	503	465
Stina Lindh Hök Verkställande direktör										
Ersättning från moderbolaget	3 600	700	1 195	–	483	75	91	17	5 369	793
Jens Engwall Styrelseledamot och f.d. VD										
Ersättning från moderbolaget	1 841	2 967	–	–	81	683	36	192	1 958	3 842
Lisa Dominguez Flodin Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	250	230	–	–	–	–	–	–	250	230
Marie Bucht Toresäter Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	218	200	–	–	–	–	–	–	218	200
Mats Andersson Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	205	190	–	–	–	–	–	–	205	190
Per Lindblad Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	205	190	–	–	–	–	–	–	205	190
Jenny Wärmé Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	218	133	–	–	–	–	–	–	218	133
Andra ledande befattningshavare (4 (5) personer)										
Ersättning från moderbolaget	7 301	9 173	2 839	3 184	1 872	1 765	265	353	12 277	14 474
Summa	14 340	14 315	4 034	3 184	2 436	2 523	392	563	21 202	20 585

NOT 8 forts.

Incitamentsprogram

Nyfosa har idag två långsiktiga incitamentsprogram (LTIP 2019 respektive LTIP 2021) baserade på teckningsoptioner. Programmen syftar till att åstadkomma ett belöningsystem som är konkurrenskraftigt, som kan fungera som riktlinje för bolagets ledningsgrupp i arbetet med bolagets strategi och som, utöver att fungera fokushöjande för bolagets anställda när det kommer till att leverera utmärkta resultat som bidrar till värdeskapande för aktieägarna, dessutom ger bolagets anställda en ökad möjlighet att ta del i bolagets framgångar. Båda programmen förutsätter att deltagaren är anställd under hela programmets löptid. Upphör anställningsförhållandet har bolaget rätt att köpa tillbaka teckningsoptionerna till det lägsta av marknadsvärde och anskaffningsvärde. Bolaget subventionerar genom en kontant bonus del av deltagarens premie. Subventionen motsvarar det belopp som deltagaren väljer att investera i respektive incitamentsprogram, upp till garanterad nivå. Ingen kompensations lämnas dock för deltagarens skattekostnad, vilket i praktiken innebär att bolaget genom den kontanta premiesubventionen lämnar ett kostnadstäckningsbidrag i respektive program som efter erlagd skatt motsvarar cirka 50 procent av deltagarens förvärvskostnad. Subventionen betalas ut vid två tillfällen om vardera 50 procent under respektive programs löptid.

LTIP 2019, Optionsprogram TO1

Det första incitamentsprogrammet i Nyfosa infördes efter årsstämans beslut 2019. Totalt emitterades 1 950 000 teckningsoptioner, varav 1 304 300 optioner är utestående idag. Vid fullt nyttjande kan därmed 1 304 300 aktier ges ut, vilka motsvarar en utspädning med 0,7 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget, dock med förbehåll för eventuell omräkning enligt optionsvillkoren.

Teckningsoptionerna överläts till deltagarna, vid två separata tillfällen, till ett pris som vid var gällande tidpunkt motsvarade marknadsvärdet med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell beräknat av ett oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde vid utgivandet i maj 2019 uppgick till 4,91 SEK/option och i november 2019 uppgick till 2,63 SEK/option. Förutsättningar för värderingarna:

	Maj 2019	November 2019
Genomsnittlig aktiekurs, SEK	60,46	65,02
Volatilitet, %	20,0 för Nyfosa-aktien, 13,5 för CREX	20,0 för Nyfosa-aktien, 13,5 för CREX
Riskfri ränta, %	-0,48	-0,39
Utdelning, %	0,9 för Nyfosa-aktien, 2,0 för CREX	0,8 för Nyfosa-aktien, 1,8 för CREX
Löptid, år	3,75	3,29

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie under tre perioder mellan den 25 oktober 2022 och den 10 juni 2023.

Teckningskursen per aktie vid utnyttjandet av teckningsoption ska utgöras av aktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna med upp- eller nedräkning beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) baserat på ett genomsnittligt indexvärde för perioden 10–23 maj 2019, i jämförelse mot ett genomsnittligt indexvärde för perioden 1–14 september 2022.

Aktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten utgjordes av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 10–23 maj 2019 respektive 24 oktober – 6 november 2019 enligt Nasdaq Stockholms officiella kurslista.

LTIP 2021, Optionsprogram TO2 och TO3

Det andra incitamentsprogrammet infördes efter årsstämman 2021, då beslut fattades om en riktad emission av 1 098 000 teckningsoptioner, varav 549 000 av Serie I och 549 000 av Serie II. Av emitterade optioner är 650 482 utestående, varav 325 241 av vardera serien. Vid fullt nyttjande kan därmed 650 482 nya aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning om cirka 0,3 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget, dock med förbehåll för eventuell omräkning enligt optionsvillkoren.

Teckningsoptionerna överläts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell beräknat av ett oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde vid utgivandet uppgick till 4,87 (Serie I) respektive 7,14 SEK/option (Serie II). Förutsättningar för värderingarna:

Genomsnittlig aktiekurs, SEK	101,32
Volatilitet, %	22,0 för Nyfosa-aktien, 13,3 för fastighetsindexet
Riskfri ränta, %	Serie I: -0,20, Serie II: -0,25
Utdelning, SEK	Serie I: kvartalsvis utdelning om 0,75-0,95 SEK/aktie
Löptid, år	3,75

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption (oavsett serie) teckna en ny aktie under tre perioder mellan den 15 april 2024 och den 9 december 2024.

Teckningskursen per aktie vid utnyttjande av teckningsoption av Serie I är kopplad till Nyfosas framtida aktiekursutveckling och ska uppgå till 124,10 SEK, motsvarande 122,5 procent av aktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten en teckningsoptionerna.

Teckningskursen per aktie vid utnyttjande av teckningsoption av Serie II uppgår till ett belopp motsvarande aktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då Nyfosa offentliggör delårsrapport för perioden januari-mars 2024, minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:

- (i) ett belopp motsvarande aktiens genomsnittskurs under perioden 22 april – 4 maj 2021, multiplicerat med
 - a) genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för Nyfosa under perioden 22 april – 4 maj 2021 (startindexvärde 100) i jämförelse med indexvärdet för den dag 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

Aktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten utgjordes av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 22 april – 4 maj 2021 enligt Nasdaq Stockholms officiella kurslista. Totalavkastningsindexet som tillämpas innehåller samtliga de fastighetsbolag som listas i Nasdaq Stockholms fastighetsindex (SX35GI) från tid till annan, och beaktar bolagens aktiekursutveckling och utbetalade utdelningar.

NOT 9

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	8	6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	0
Skatterådgivning	1	1
Annan rådgivning	0	0
Annan revisionsbyrå	0	–
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	9	8

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.

NOT 10

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

MSEK	2021	2020
Finansiella intäkter	3	29
Räntekostnader	–374	–314
Kostnader avseende tomträtter	–7	–5
Valutakursförluster	–8	0
Övriga finansiella kostnader	–57	–37
Finansiella kostnader	–446	–357
Netto	–443	–327

Moderbolaget

MSEK	2021	2020
Utdelning från koncernföretag	874	1 850
Resultat från andelar i joint ventures	1 288	300
Räntointäkter	125	82
Finansiella intäkter	2 287	2 232
Räntekostnader	–61	–55
Övriga finansiella kostnader	–21	–8
Finansiella kostnader	–82	–62
Netto	2 205	2 170

Av koncernens räntekostnader avser 368 MSEK (308) 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 61 MSEK (55). Övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalets löptid samt kursdifferens vid återköp av obligation.

Av moderbolagets resultat från andelar i joint ventures avser 1 088 MSEK resultat från försäljning av andelarna i Söderport Holding AB till ett dotterbolag i Nyfosa-koncernen. 200 MSEK avser utdelning som moderbolaget erhöll från Söderport innan avyttringen.

NOT 11

INKOMSTSKATTER

Redovisad skatt uppgår till 532 MSEK (174) varav 49 MSEK (42) är aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror främst på omvärdering av uppskjuten skatteskuld i samband med frånträden samt att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa. I och med Nyfosas verksamhet i Finland tillämpas finsk skattesats om 20,0 % för de finska bolagen. Denna skillnad avseende utländsk skattesats har inte påverkat koncernens skatt väsentligt under 2021.

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. Omvärdering till verkligt värde ger upphov till uppskjuten skatt i koncernen.

Koncernen

Avstämning effektiv skatt, MSEK	2021	2020
Resultat före skatt	3 644	2 399
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	–20,6% –751	–21,4% –513
Ej avdragsgilla kostnader	–0,9% –31	–1,8% –44
Ej skattepliktiga intäkter	0,2% 6	1,5% 36
Resultat från andelar i joint ventures	5,1% 187	3,6% 87
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,4% 13	0,4% 10
Årets underskott som ej aktiverats	–0,2% –6	–
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	0,4% 13	11,4% 274
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0% –1	–0,1% –2
Effekt av ändrad skattesats	0,0% 1	–
Övrigt	1,0% 36	–0,8% –20
Redovisad effektiv skatt	–14,6% –532	–7,2% –174

Aktuell skattekostnad	2021	2020
Aktuell skattekostnad	–49	–39
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–1	–2
Summa aktuell skattekostnad	–49	–42

Uppskjuten skattekostnad	2021	2020
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	–463	–88
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	–4	0
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	18	–7
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	13	13
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat underskottsavdrag	–47	–49
Summa uppskjuten skattekostnad	–483	–132
Totalt redovisad skatt	–532	–174

NOT 11 forts.

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt	2021		2020	
Resultat före skatt		2 228		2 170
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6%	-459	-21,4%	-464
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Ej skattepliktiga intäkter	20,4%	454	21,4%	464
Övrigt		-	0,1%	2
Redovisad effektiv skatt	-0,2%	-5	0,1%	1

NOT 12

RESULTAT PER AKTIE

Under årets genomfördes en rikad nyemission av 6 521 740 aktier. Teckningskursen uppgick till ett belopp nära den aktuella börskursen på aktien. Utspädningseffekten blev därmed låg och omräkning av historiska nyckeltal har ej gjorts.

Beräkningen av resultatet per aktie för 2021 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgåendes till 3 112 MSEK (2 225). Årets resultat, efter avdrag för ränta på hybridobligationer om 4,4 MSEK (-), uppgick till 3 107 MSEK, vilket har fördelats på 188,1 miljoner genomsnittligt antal utestående aktier.

	2021	2020
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	3 112	2 225
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljonals	188	182
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljonals	188	182
Resultat per aktie före utspädning, SEK	16,52	12,25
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	16,49	12,25

NOT 13

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

MSEK	Total	
	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde vid årets början	29 411	19 602
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	6 243	12 217
Investeringar i befintliga fastigheter	475	285
Avyttring förvaltningsfastigheter	-663	-3 756
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	-42	327
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	1 694	737
Omräkningsdifferenser valuta	28	-
Verkligt värde vid årets slut	37 147	29 411

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

Nyfosa använder sig av två externa värderingsfirmor som värderar varsin del av portföljen. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. Det osäkra omvärldsläget som råder har inte påverkat fastighetsvärdena nämnvärt. I värderingsfirmornas uppdrag ingår att besiktiga varje fastighet vart tredje år.

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 2021 var 2,0 procent (2,0) för år 2022 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.

NOT 13 forts.

	Verkligt värde, MSEK		Driftnetto ¹ , MSEK		Direkt-avkastning ¹ , %		Intervall direkt-avkastningskrav, %		Diskonteringsränta för kassaflöde, %		Diskonteringsränta för restvärde, %	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kontor	19 348	16 018	1 015	809	5,2	5,1	4,4–8,9	4,5–8,0	4,0–10,5	4,0–10,1	6,2–10,5	6,4–10,1
Logistik/Lager	7 725	6 399	394	350	5,1	5,5	5,0–8,2	5,2–11,5	4,3–10,2	4,8–10,6	6,8–10,2	7,2–10,6
Handel	3 829	2 602	226	158	5,9	6,1	5,3–9,2	5,7–8,5	5,5–10,8	7,8–10,6	5,5–10,8	7,6–10,6
Industri ²	2 164	–	140	–	6,5	–	5,8–10,0	–	4,0–12,0	–	7,8–12,0	–
Övrigt	4 079	4 393	228	257	5,6	5,9	4,3–10,0	5,0–11,5	4,0–10,1	4,0–13,4	5,0–10,1	7,0–13,4
Summa	37 147	29 411	2 002	1 575	5,4	5,4	5,83	6,03	7,55	7,70	7,86	8,02

1) Enligt intjäningsförmågan.

2) Från och med 2021-12-31 redovisas industrifastigheter i en egen kategori. Industrifastigheterna i nuvarande kategori Industri ingick per 2020-12-31 i kategorin Övrigt och således redovisas inga jämförelsetal för kategori Industri i denna tabell.

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

	Förändring	Resultateffekt, MSEK	
		2021	2020
Förändring driftnetto ¹	+/-5,00%	+/-1 642	+/-1 020
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,25%	+/-1575	+/-1 272
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,50%	+/-158	+/-127
Förändring diskonteringsränta	+/-0,25%	+/-1 203	+/-987

1) Avser värderingsbyråernas estimerade driftnetto i värderingen.

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

MSEK	2021	2020
Hysesintäkter	2 421	2 001
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-671	-512
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-47	-45

NOT 14

ANDELAR I JOINT VENTURES

Under det fjärde kvartalet 2021 förvärvade Nyfosa 50 procent av andelarna i det norska bolaget Samfosa. Resterande andel av aktierna ägs av Samfunnsbyggeren AS. Samägandet regleras av ett 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 Samfosa kommer att redovisas inom koncernens förvaltningsresultat. Verksamheten i Samfosa ska bestå i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Norge. I december tecknade Samfosa avtal om förvärv av fastighetsbolaget Bratsberg AS, omfattande totalt 13 fastighetsenheter och 10 projekt. Totalt fastighetsvärde uppgick till 1 560 MSEK och tillträde genomfördes i januari 2022.

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Property Investment 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.

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i bolaget RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB. Bolaget ägs tillsammans med Randviken Fastigheter. Ingen av parterna har bestämmande inflytande varför tillgången är klassificerad som ett joint venture.

MSEK	Söderport		Kanoten 10		Samfosa		Total	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	1 916	1 812	0	–	–	–	1 916	1812
Erhållen utdelning	-332	-300	–	–	–	–	-332	-300
Andel i joint ventures resultat	906	404	0	–	0	–	906	404
Anskaffning under året	17	–	0	0	0	–	17	0
Nedskrivning under året	-17	–	–	–	–	–	-17	–
Redovisat värde vid årets utgång	2 490	1 916	0	0	0	–	2 490	1 916

Joint ventures	Org.nr	Säte	Andel	Bokfört värde	
				2021-12-31	2020-12-31
Söderport Property Investment AB	559194-8681	Stockholm	50%	2 490	1 916
RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB	559262-0644	Stockholm	50%	0	0
Samfosa AS	926 769 170	Oslo	50%	0	–

NOT 14 forts.

Söderport Property Investment 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.

Torslanda Property Investment

Bolaget Torslanda Property Investment AB (TPI) ägs till 78,1 procent och är således konsoliderad i Söderports finansiella resultat- och balansuppställning. Minoritetsandelen i TPI, motsvarande 21,9 procent, förklarar varför Nyfosas andel inte motsvarar 50 procent av Söderports resultat och eget kapital.

TPI är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsbeståndet som vid årets slut bestod av totalt åtta fastigheter till ett värde om 2,7 MDSEK, är uthyrt till 99,8 procent. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 186 tusen kvm och består i huvudsak av kontorslokaler med Volvo Cars som dominerande hyresgäst. Torslanda Property Investment har ett förvaltningsavtal med Sagax och Nyfosa som ansvarar för ekonomisk förvaltning respektive fastighetsförvaltning.

Söderport Property Investment AB

MSEK	2021	2020
Hysesintäkter	853	818
Driftnetto	699	679
Räntenetto	-166	-185
Förvaltningsresultat	504	466
Värdeförändring fastigheter	1 484	606
Värdeförändring derivat	99	-11
Skatt	-186	-217
Resultat	1 900	844
varav Nyfosas andel	906	404

	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	12 882	11 910
Nyttjanderättstillgångar	304	271
Omsättningstillgångar	477	228
Eget kapital	5 291	4 136
varav Nyfosas andel	2 490	1 916
Långfristiga skulder	7 873	7 922
varav uppskjuten skatteskuld	1 192	1 087
varav derivat	124	220
Kortfristiga skulder	499	351
Antal fastigheter	83	82
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	743	778

Moderbolaget

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	412	412
Avyttring till annat koncernföretag	-412	-
Redovisat värde vid årets slut	-	412

NOT 15

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga fordringar	100	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79	49
Summa kortfristiga fordringar	179	86

NOT 16

LIKVIDA MEDEL

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	534	312

NOT 17

SKULDER

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	783	582
Ej räntebärande låneskulder senare än 5 år från balansdagen	48	19
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	4 352	695
Mellan 1–5 år efter balansdagen	16 693	16 360
Senare än 5 år efter balansdagen	-	-
Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld och leasingskuld	21 876	17 656

Nyfosa har ställt säkerhet för samtliga lån i form av fastighetsinteckningar. Därutöver innehåller majoriteten av koncernens kreditavtal med kreditgivare lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenantar). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal finns covenantar kopplade till Nyfosa-koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Koncernen har efterlevt de covenantar som finns i låneavtal för åren 2021 och 2020.

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
Nettobelåningsgrad, %	55,2	56,9
Återstående räntebindningstid, år	1,0	1,6
Återstående löptid lån, år	2,5	2,9

NOT 18

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Nyfosa redovisar uppskjutna skatteskulder år 2021 om netto 1 252 MSEK (760). 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.

NOT 18 forts.

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 2021 till 16 185 MSEK (12 720).

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran		
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	268	304
Redovisat i årets resultat	-34	-36
Förvärvade och avyttrade tillgångar	3	0
Vid årets utgång	238	268
<i>Derivat</i>		
Vid årets ingång	-1	0
Redovisat i årets resultat	-4	0
Vid årets utgång	-4	-1
Uppskjuten skatteskuld		
<i>Fastigheter</i>		
Vid årets ingång	-1 028	-931
Redovisat i årets resultat	-445	-95
Förvärvade och avyttrade tillgångar	-13	-1
Vid årets utgång	-1 485	-1 028
Netto uppskjuten skatteskuld		
Vid årets ingång	-760	-627
Redovisat i årets resultat	-483	-132
Förvärvade och avyttrade tillgångar	-9	-1
Vid årets utgång	-1 252	-760

NOT 19

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna finansiella kostnader	89	67
Förutbetalda hyresintäkter	356	323
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76	45
Leverantörsskulder	48	37
Övriga kortfristiga skulder	214	110
Summa övriga kortfristiga skulder	783	582

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Derivat	22	3	–	–	–	–	22	3
Hysesfordringar	–	–	14	13	–	–	14	13
Kortfristiga fordringar	–	–	54	5	–	–	54	5
Likvida medel	–	–	534	312	–	–	534	312
Summa finansiella tillgångar	22	3	602	331	–	–	624	333
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	21 149	17 154	21 149	17 154
Leverantörsskulder	–	–	–	–	48	37	48	37
Övriga skulder	–	–	–	–	201	122	201	122
Summa finansiella skulder	–	–	–	–	21 398	17 313	21 398	15 813

NOT 20 forts.

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. Derivat, som har värderats till verkligt värde via resultaträkningen, är hänförliga till nivå 2 i verkligt värdehierarkin det vill säga, värdet har beräknats baserat på observerbara marknadsdata.

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. Även bolaget TPI som ägs till 78,1 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 31 december 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 Property Investment 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 22

SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Koncernen

MSEK	2021	2020
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Resultatandel joint ventures	-888	-404
Periodiserade upplåningsavgifter	48	35
Avskrivningar på materiella tillgångar	1	1
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	-839	-368

Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter

MSEK	2021	2020
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	5 584	12 182
Skattemässigt underskott	3	-
Rörelsefordringar	119	69
Likvida medel	100	195
Summa tillgångar	5 806	12 447
Uppskjuten skatteskuld	2	2
Kortfristiga rörelseskulder	144	260
Summa skulder	147	262
Utbetald köpeskilling	5 659	12 186
Påverkan på likvida medel	5 559	11 991

Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter

MSEK	2021	2020
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	679	3 775
Rörelsefordringar	3	24
Likvida medel	0	3
Summa tillgångar	682	3 802
Uppskjuten skatteskuld	-	-1
Kortfristiga rörelseskulder	12	76
Summa skulder	12	76
Erhållen köpeskilling	671	3 725
Påverkan på likvida medel	671	3 723

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen, MSEK	2021	2020
Skulder vid periodens ingång	17 055	11 282
Amortering	-3 924	-4 781
Nyupptagna lån	7 919	10 583
Övrigt ¹⁾	-4	-29
Skulder vid periodens utgång	21 045	17 055

1) Posten Övrigt är inte kassaflödespåverkande.

Moderbolaget

MSEK	2021	2020
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Utdelning från dotterföretag	874	1 850
Reavinst avyttring andel i joint ventures	1 088	-
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	1 962	1 850

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.

NOT 23 forts.

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.

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 24

AKTIER I KONCERNFÖRETAG

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Accumulerade 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, 2021-12-31
Nyfosa Holding AB	559134-9443	Nacka	500	100	50

Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Alkotten 2 Fastighets AB	559009-6631	Nacka	500	100
Nyfosa Antennhuset AB	556742-5946	Nacka	100 000	100
Nyfosa Armaturen 1 Fastighets AB	556372-6933	Nacka	1 000	100
Nyfosa Armaturen 10 Fastighets AB	559100-8205	Nacka	500	100
Nyfosa Aske 1:2 Fastighets AB	559032-4082	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 Barkassen 7 Fastighets AB	559224-3660	Nacka	50 000	100
Nyfosa Barkassen 9 Fastighets AB	556397-9771	Nacka	200	100
Nyfosa Barkenlund Oxbacken KB	969695-6771	Nacka	100	100
Nyfosa Bergnåset 3:25 Fastighets AB	559067-9063	Nacka	50 000	100
Nyfosa BidCo AB	559221-7730	Nacka	50 000	100
Nyfosa BidCo Holding AB	559221-7748	Nacka	50 000	100
Nyfosa Björnen 11 Fastighets AB	559036-2306	Nacka	500	100
Nyfosa Björnen 12 Fastighets Kommanditbolag	969675-0588	Nacka	100	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Björnen 13 Fastighets AB	559222-2912	Nacka	50 000	100
Nyfosa Björnen 7 Fastighets AB	559224-3686	Nacka	50 000	100
Nyfosa Björnänge 8:1 Fastighets AB	559136-4749	Nacka	500	100
Nyfosa Bladbaggen 1 Fastighets AB	556606-3656	Nacka	1 000	100
Nyfosa Blocket 1 AB	556742-5938	Nacka	100 000	100
Nyfosa Blåbäret 2 Fastighets AB	556957-3362	Nacka	500	100
Nyfosa Blåbäret 4 Fastighets AB	556874-5011	Nacka	50 000	100
Nyfosa Blåsten 3 Fastighets AB	559224-3694	Nacka	50 000	100
Nyfosa Blåsten 4 Fastighets AB	559224-3702	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bocken 1 Fastighets AB	556708-2754	Nacka	100 000	100
Nyfosa Boden 1:167 Fastighets AB	559082-9700	Nacka	500	100
Nyfosa Bolby 10:6 Fastighets AB	556720-1461	Nacka	1 000	100
Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB	559129-9952	Nacka	50 000	100
Nyfosa Boländerna 5:2 Fastighets Kommanditbolag	969682-6743	Nacka	100	100
Nyfosa Brisen 4 Fastighets AB	559224-3710	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bromsen 1 Fastighets AB	559224-3728	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bromsen 6 Fastighets AB	559222-2920	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bromsen 7 Fastighets AB	559110-6140	Nacka	500	100
Nyfosa Bronsdolken 26 Fastighets AB	556677-1472	Nacka	10 000	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	Nacka	1 000	100
Nyfosa Byrådirektören 3 Fastighets AB	556044-1031	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bälgen 10 Fastighets AB	559224-3736	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bälgen 9 Fastighets AB	559101-4500	Nacka	500	100
Nyfosa Bøthuset 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 Cirkeln 2 Fastighets AB	559001-2059	Nacka	1 000	100
Nyfosa Cirkelsågen 2 Fastighets AB	559200-1217	Nacka	500	100
Nyfosa Dahlberg Fastighets AB	556721-0942	Nacka	100 000	100
Nyfosa Danmarks Säby 10:2 Fastighets AB	556983-3709	Nacka	500	100
Nyfosa Danmarks-Kumla 8:31 Fastighets AB	559229-5751	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 Druvan 13 Fastighets AB	559224-3744	Nacka	50 000	100
Nyfosa Ekorren 11 Fastighets AB	559222-2938	Nacka	50 000	100
Nyfosa Ekstaven 3 Fastighets AB	559249-9056	Nacka	250	100
Nyfosa Eldaren 1 Fastighets AB	559106-8043	Nacka	500	100
Nyfosa Elektrikern 5 Fastighets AB	556634-6754	Nacka	1 000	100
Nyfosa Emelie AB	559196-0975	Nacka	500	100
Nyfosa Emelie HoldCo 1 AB	559168-5762	Nacka	50 000	100
Nyfosa Falköping Alunskiffern 1 Fastighets AB	556728-7395	Nacka	100	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

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Filtret 6 Fastighets AB	556790-5525	Nacka	1 000	100
Nyfosa Finland Invest AB	559279-3698	Nacka	25 000	100
Nyfosa Firman 2 Fastighets AB	559200-8592	Nacka	500	100
Nyfosa Firman 4 Fastighets AB	559068-9567	Nacka	500	100
Nyfosa Fjädern 14 Fastighets AB	559224-3751	Nacka	50 000	100
Nyfosa Fjädern 16 Fastighets AB	559224-3769	Nacka	50 000	100
Nyfosa Flintkärnan 2 Fastighets AB	556734-0111	Nacka	1 000	100
Nyfosa Flundran 4 Fastighets AB	556713-1866	Nacka	1 000	100
Nyfosa Flygkameran 2 Fastighets AB	559156-2565	Nacka	50 000	100
Nyfosa Flygledaren 7 Fastighets Handelsbolag	916762-2035	Nacka	100	100
Nyfosa Fläkten 1 Fastighets AB	556287-5160	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 Freja 13 Fastighets AB	559224-3777	Nacka	50 000	100
Nyfosa Friberg 4:16 Fastighets AB	559032-4074	Nacka	500	100
Nyfosa Furudal 7 Fastighets AB	559136-0077	Nacka	500	100
Nyfosa Fåraherden 1 Fastighets AB	559124-8884	Nacka	50 000	100
Nyfosa Fängelset 5 Fastighets AB	556608-9339	Nacka	100	100
Nyfosa Företagaren 9 Fastighets AB	556575-5211	Nacka	1 000	100
Nyfosa Förrådet 9 Fastighets AB	556770-3334	Nacka	1 000	100
Nyfosa Försäljaren 9 Fastighets AB	556866-8072	Nacka	500	100
Nyfosa Genetikern 2 Fastighets AB	556715-7770	Nacka	1 000	100
Nyfosa Getingen 5 Fastighets AB	559148-3291	Nacka	50 000	100
Nyfosa Gillet 1 Fastighets AB	556881-0583	Nacka	500	100
Nyfosa Gjutaren 1 Fastighets Kommanditbolag	969694-0064	Nacka	1 000	100
Nyfosa Gjutaren 3 Fastighets AB	559110-6231	Nacka	500	100
Nyfosa Gjutformen 1 Fastighets AB	559005-7039	Nacka	1 000	100
Nyfosa Golvläggaren 2 Fastighets AB	556561-0788	Nacka	1 000	100
Nyfosa Grophuset 3 Fastighets AB	556982-0524	Nacka	50 000	100
Nyfosa Grästegen 2 Fastighets AB	559224-3785	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 Gångjärnet 2 Fastighets AB	559224-3793	Nacka	50 000	100
Nyfosa Gävle Norr 12:5 Fastighets AB	556866-3776	Nacka	500	100
Nyfosa Gördelmakaren 5 Fastighets AB	556708-2739	Nacka	1 000	100
Nyfosa Halvmånen 3 Fastighets AB	556892-9623	Nacka	1 000	100
Nyfosa Hammaren 21 Fastighets AB	559224-3801	Nacka	50 000	100
Nyfosa Handformaren 2 Fastighets AB	559099-8174	Nacka	50 000	100
Nyfosa Hangaren 2 Fastighets AB	559163-3762	Nacka	100 000	100
Nyfosa Hantverkaren 1 AB	556742-7686	Nacka	100 000	100
Nyfosa Hedenstorp 2:1 Fastighets AB	556869-5125	Nacka	500	100
Nyfosa Henrika AB	559171-8738	Nacka	50 000	100
Nyfosa Henry HoldCo 1 AB	556506-9837	Nacka	150	100
Nyfosa Henry HoldCo 2 AB	559068-8387	Nacka	1 000	100
Nyfosa Henry HoldCo 3 AB	559221-7656	Nacka	50 000	100
Nyfosa Henry HoldCo 4 AB	559138-6775	Nacka	1 000	100
Nyfosa Henry HoldCo AB	559276-2677	Nacka	25 000	100
Nyfosa Henry TL HoldCo 4 AB	556990-6547	Nacka	500	100
Nyfosa Henry TopCo AB	559276-2669	Nacka	25 000	100
Nyfosa Hermelinen 15 Fastighets HB	969687-0253	Nacka	100	100
Nyfosa Herrhagen 1:10 Fastighets AB	559224-3819	Nacka	50 000	100
Nyfosa Holmögadhuset 3 AB	556742-3446	Nacka	100 000	100
Nyfosa Holmögadhuset 4 AB	556742-3453	Nacka	100 000	100
Nyfosa Hvitfeldt 22 Fastighets AB	556862-9884	Nacka	500	100
Nyfosa Hybelejen 17 Fastighets AB	559224-3843	Nacka	50 000	100
Nyfosa Hålsås 1:18 Fastighets AB	556748-0537	Nacka	1 000	100
Nyfosa Högom 3:106 Fastighets AB	556880-6227	Nacka	500	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa i Värnamo Fastigheter AB	556101-5107	Nacka	80 000	100
Nyfosa i Växjö Fastigheter AB	556192-5305	Nacka	1 000	100
Nyfosa Idaho AB	556811-5298	Nacka	100 000	100
Nyfosa Idaho BidCo AB	559226-9863	Nacka	50 000	100
Nyfosa Idaho HoldCo 1 AB	559260-1875	Nacka	25 000	100
Nyfosa Idaho HoldCo 2 AB	556858-1267	Nacka	500	100
Nyfosa Idaho HoldCo 3 AB	556971-2945	Nacka	500	100
Nyfosa Idaho Holding AB	559226-9871	Nacka	50 000	100
Nyfosa Idéhuset 2 Fastighets AB	559104-7161	Nacka	50 000	100
Nyfosa Importören 2 Fastighets AB	556737-7618	Nacka	1 000	100
Nyfosa Industrihuset 17 AB	556742-7009	Nacka	100 000	100
Nyfosa Industrin 8 Fastighets AB	556348-6272	Nacka	1 000	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 Jungfrun 11 Fastighets AB	556911-2914	Nacka	500	100
Nyfosa Kanoten 10 Fastighets AB	559222-2946	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad HoldCo 10 AB	559224-3637	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad HoldCo 11 AB	559224-3645	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad HoldCo 12 AB	559224-3678	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad HoldCo 4 AB	559224-3827	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad HoldCo 5 AB	559224-3835	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad HoldCo 6 AB	559224-3595	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad HoldCo 7 AB	559224-3603	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad HoldCo 8 AB	559224-3611	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad HoldCo 9 AB	559224-3629	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karossen 5 Fastighets AB	556992-6230	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karossen Fastighets AB	559012-8186	Nacka	500	100
Nyfosa Kassetten 1 Fastighets AB	559191-4808	Nacka	500	100
Nyfosa Katten 18 Fastighets AB	559039-8169	Nacka	500	100
Nyfosa Klingberget 6 Fastighets AB	559122-1501	Nacka	500	100
Nyfosa Knarranäs 8 Fastighets AB	559083-6002	Nacka	500	100
Nyfosa Knarranäs 10 Fastighets AB	559158-5491	Nacka	500	100
Nyfosa Knutby 2 Fastighets Kommanditbolag	916639-1608	Nacka	1 000	100
Nyfosa Kobbegården 6:136 Fastighets AB	559059-2613	Nacka	50 000	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 Kulingen 4 Fastighets AB	559224-3850	Nacka	50 000	100
Nyfosa Kumla 8:13 Fastighets AB	559078-0721	Nacka	500	100
Nyfosa Kungsängen 12 Fastighets AB	556676-6464	Nacka	1 000	100
Nyfosa Kämparp 1:8 Fastighets AB	559077-6166	Nacka	1 000	100
Nyfosa Köping Botulf 4 Fastighets AB	559260-1859	Nacka	25 000	100
Nyfosa Köpings-Ullvi 6:11 Fastighets AB	556825-2539	Nacka	500	100
Nyfosa Köpmannen 1 Fastighets AB	559075-0419	Nacka	500	100
Nyfosa Köpstaden 26 Fastighets AB	559209-4410	Nacka	50 000	100
Nyfosa Körunda 1:3 Fastighets AB	556988-9180	Nacka	500	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
Nyfosa Lillgrund 5 Fastighets AB	559018-0823	Nacka	50 000	100
Nyfosa Linden 1 Fastighets AB	556827-3493	Nacka	500	100
Nyfosa Lingonet 2 Fastighets AB	559013-7617	Nacka	500	100
Nyfosa Lingonet 3 Fastighets AB	556927-3856	Nacka	500	100
Nyfosa Linköping Glasburken 1 Fastighets AB	556990-8600	Nacka	50 000	100
Nyfosa Ljungby Vagnen 6 Fastighets AB	556790-5962	Nacka	1 000	100
Nyfosa LTIP AB	559168-5820	Nacka	50 000	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Luleå Fastighets AB	556672-2632	Nacka	1 000	100
Nyfosa Luleå Invest Fastighets AB	556964-7307	Nacka	60 000	100
Nyfosa Luleå Porsön 1:403 Fastighets AB	556541-4546	Nacka	40 000	100
Nyfosa Lännersta 15:33 Fastighets AB	556848-2839	Nacka	50 000	100
Nyfosa Lärkan 10 Fastighets HB	969687-0287	Nacka	100	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 Mercurius 21 Fastighets AB	559022-7327	Nacka	50 000	100
Nyfosa Mercurius 3 Fastighets AB	559224-3868	Nacka	50 000	100
Nyfosa Milröken 1 Fastighets Kommanditbolag	969694-0635	Nacka	1 000	100
Nyfosa Mon 13 Fastighets AB	559132-9791	Nacka	50 000	100
Nyfosa Monitorn 9 Fastighets AB	559224-3876	Nacka	50 000	100
Nyfosa Murängen 2 Fastighets AB	559101-4484	Nacka	500	100
Nyfosa Måseskär 6 Fastighets AB	559168-5770	Nacka	50 000	100
Nyfosa Märsta 21:66 Fastighets AB	556839-0826	Nacka	500	100
Nyfosa Märsta 23:4 Fastighets AB	556839-0651	Nacka	500	100
Nyfosa Möllan 1 Fastighets Kommanditbolag	916613-1905	Nacka	100	100
Nyfosa Möllebacken 15 AB	559138-8466	Nacka	500	100
Nyfosa Nattskärnan 1 Fastighets AB	556769-7742	Nacka	100 000	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 HoldCo RCF 1 AB	559226-9855	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord HoldCo RCF 2 AB	556471-9291	Nacka	4 000	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 Noshjulet 2 Fastighets AB	559087-9499	Nacka	50	100
Nyfosa NYAB 116 AB	559276-2602	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 117 AB	559276-2610	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 118 AB	559276-2628	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 119 AB	559276-2636	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 120 AB	559276-2396	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 121 AB	559276-2404	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 122 AB	559276-2412	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 123 AB	559276-2420	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 124 AB	559276-2438	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 125 AB	559276-2446	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 126 AB	559276-2453	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 127 AB	559276-2461	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 128 AB	559276-2479	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 129 AB	559276-2487	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 130 AB	559276-2495	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 131 AB	559276-2503	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 132 AB	559276-2511	Nacka	25 000	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa NYAB 133 AB	559276-2529	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 134 AB	559276-2537	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 135 AB	559276-2545	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 145 AB	559276-2685	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 155 AB	559279-3797	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 157 AB	559279-3813	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 158 AB	559279-3821	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 159 AB	559279-3839	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 160 AB	559279-3847	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 80 AB	559248-4314	Nacka	25 000	100
Nyfosa Nyckelharpan 6 Fastighets AB	559199-3166	Nacka	500	100
Nyfosa Olsgård 5 Fastighets AB	556857-6556	Nacka	50 000	100
Nyfosa Orren 2 Fastighets AB	556533-3746	Nacka	5 000	100
Nyfosa Orren 2 HoldCo AB	556851-2106	Nacka	100	100
Nyfosa Passadvinden 3 Fastighets AB	559224-3884	Nacka	50 000	100
Nyfosa Pedalen 2 Fastighets KB	969690-3971	Nacka	100	100
Nyfosa Pigan 1 KB	969651-3747	Nacka	100	100
Nyfosa Pinassen 2 Fastighets AB	559068-5326	Nacka	50 000	100
Nyfosa Plinten 4 Fastighets AB	559036-2314	Nacka	500	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 Polly AB	559272-9353	Nacka	25 000	100
Nyfosa Polly HoldCo 1 AB	559278-2121	Nacka	25 000	100
Nyfosa Polly HoldCo 2 AB	559278-2139	Nacka	25 000	100
Nyfosa Polly HoldCo 3 AB	559248-4249	Nacka	25 000	100
Nyfosa Polly HoldCo 4 AB	559248-4306	Nacka	25 000	100
Nyfosa Polly HoldCo 5 AB	559279-3722	Nacka	25 000	100
Nyfosa Polly TopCo AB	559279-3706	Nacka	25 000	100
Nyfosa Prästgårdsängen 2 Fastighets AB	559079-8459	Nacka	50 000	100
Nyfosa Raseborg 1 Fastighets AB	559110-7403	Nacka	50 000	100
Nyfosa Regnvinden 1 Fastighets AB	559224-3892	Nacka	50 000	100
Nyfosa Respiten 1 Fastighets AB	559118-5441	Nacka	500	100
Nyfosa Riksdalern 3 Fastighets AB	556858-5458	Nacka	50 000	100
Nyfosa Ringerike 1 AB	556837-8045	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 Runstenen 16 Fastighets AB	556690-0873	Nacka	1 000	100
Nyfosa Runö 7:12 Fastighets AB	559126-1796	Nacka	50 000	100
Nyfosa Runö 7:120 Fastighets AB	556342-2079	Nacka	1 000	100
Nyfosa Runö 7:140 Fastighets AB	559126-1804	Nacka	50 000	100
Nyfosa Runö 7:147 Fastighets AB	559126-1812	Nacka	50 000	100
Nyfosa Runö 7:165 Fastighets AB	559126-1820	Nacka	50 000	100
Nyfosa Rutan 1 Fastighets AB	559076-5912	Nacka	500	100
Nyfosa Rydterminalen AB	556679-8723	Nacka	1 000	100
Nyfosa Rydterminalen III AB	556696-6841	Nacka	1 000	100
Nyfosa Samuel 1 Fastighets AB	556676-6449	Nacka	1 000	100
Nyfosa Saturnus 29 Fastighets AB	556961-5429	Nacka	1 000 000	100
Nyfosa Saturnus 7 Handelsbolag	969687-0279	Nacka	1 000	100
Nyfosa Sigvald 6 Fastighets AB	556909-4757	Nacka	500	100
Nyfosa Sjöbocka AB	556652-3501	Nacka	1 000	100
Nyfosa Skarpnäs 6:12 Fastighets AB	559170-5800	Nacka	50 000	100
Nyfosa Skepparen 15 Fastighets AB	559224-3900	Nacka	50 000	100
Nyfosa Skjutsstallslyckan 3 Fastighets AB	559018-0914	Nacka	50 000	100
Nyfosa Skogskarlen 3 Fastighets AB	559126-5771	Nacka	25 000	100
Nyfosa Skruven 3 Fastighets AB	556866-8312	Nacka	500	100
Nyfosa Skåne 7 AB	559194-9713	Nacka	500	100
Nyfosa Slånbäret 1 Fastighets AB	556858-1614	Nacka	1 000	100
Nyfosa Slånbäret 2 Fastighets AB	559052-4426	Nacka	500	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Släggan 13 Fastighets AB	559224-3918	Nacka	50 000	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 Sofiedal 10:2 Fastighets Kommanditbolag	969694-3126	Nacka	1 000	100
Nyfosa Solbacken 10 Fastighets AB	556866-8320	Nacka	500	100
Nyfosa Speditionshuset 1 AB	556742-4568	Nacka	100 000	100
Nyfosa Spillepengsmarken 5 Fastighets Kommanditbolag	969693-9421	Nacka	1 000	100
Nyfosa Spindeln 2 Fastighets AB	556930-8173	Nacka	500	100
Nyfosa Spolaren 4 Fastighets AB	556837-2246	Nacka	500	100
Nyfosa Spärren 7 Fastighets AB	559224-3926	Nacka	50 000	100
Nyfosa Stängården 4:209 Fastighets AB	556514-2899	Nacka	1 000	100
Nyfosa Stenkrossen 1 Fastighets AB	559003-5357	Nacka	1 000	100
Nyfosa Stensholm 1:754 Fastighets AB	556971-2929	Nacka	500	100
Nyfosa Stensholm 1:755 Fastighets AB	556971-2895	Nacka	500	100
Nyfosa Stolpen 1 Fastighets AB	559224-3934	Nacka	50 000	100
Nyfosa Stolpen 6 Fastighets AB	559224-3942	Nacka	50 000	100
Nyfosa Stora Mans 1 Fastighets AB	556849-7704	Nacka	50 000	100
Nyfosa Storheden Fastighets AB	559042-3678	Nacka	500	100
Nyfosa Stranden AB	556942-4640	Nacka	100	100
Nyfosa Styrmannen 5 Fastighets AB	559224-3959	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sun HoldCo AB	559212-9091	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sunaman 5 Fastighets AB	559124-9056	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sundsvall Fastighets AB	556676-6415	Nacka	1 000	100
Nyfosa Sunnanå 12:33 Fastighets AB	556536-4717	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 1 Fastighets AB	559224-3967	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sågen 2 AB	559138-8425	Nacka	500	100
Nyfosa Sågen 2 Fastighets AB	559224-3975	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sågen 6 AB	559138-8433	Nacka	500	100
Nyfosa Sågen 9 Fastighets AB	559224-3983	Nacka	50 000	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 Tackan 9 Fastighets AB	556797-3051	Nacka	1 000	100
Nyfosa Takläggaren 2 Fastighets AB	559277-1538	Nacka	250	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 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 Tetis HoldCo 1 AB	559138-8516	Nacka	500	100
Nyfosa Tetis HoldCo 2 AB	559138-8540	Nacka	500	100
Nyfosa Tetis HoldCo 3 AB	559221-7664	Nacka	50 000	100
Nyfosa Torbornahögen 3 Fastighets AB	556796-5909	Nacka	1 000	100
Nyfosa Torlunda 1:278 HoldCo AB	556983-3634	Nacka	1 000	100
Nyfosa Tornadon 2 Fastighets Kommanditbolag	916572-9667	Nacka	100	100
Nyfosa Tornadon Holding AB	559224-3652	Nacka	50 000	100
Nyfosa Totte HoldCo 1 AB	559231-4735	Nacka	500	100
Nyfosa Totte HoldCo 2 AB	559231-4743	Nacka	500	100
Nyfosa Totte HoldCo 3 AB	559231-4750	Nacka	500	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Totte HoldCo 4 AB	559231-4768	Nacka	500	100
Nyfosa Totte HoldCo 5 AB	559231-4719	Nacka	500	100
Nyfosa Totte HoldCo 6 AB	559231-4727	Nacka	500	100
Nyfosa Totte HoldCo AB	559231-4701	Nacka	500	100
Nyfosa Traktorn 11 Fastighets AB	556366-7665	Nacka	2 000	100
Nyfosa Tranbäret 3 Fastighets AB	559015-2343	Nacka	500	100
Nyfosa Tranbäret 4 Fastighets AB	556840-3926	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 Tuve 85:9 Fastighets Kommanditbolag	916834-9596	Nacka	100	100
Nyfosa Tuvängen 5 Fastighets AB	556924-7496	Nacka	500	100
Nyfosa Tyra Fastighets AB	559070-4549	Nacka	50 000	100
Nyfosa Tyska Bryggaregården AB	559138-8458	Nacka	500	100
Nyfosa Tången 15 Fastighets AB	559224-3991	Nacka	50 000	100
Nyfosa Uddevalla I AB	556694-7841	Nacka	1 000	100
Nyfosa Ugnen 1 Fastighets AB	559224-4007	Nacka	50 000	100
Nyfosa Ugnen 5 Fastighets AB	556923-1425	Nacka	500	100
Nyfosa Umeå Fastighets AB	556676-6423	Nacka	1 000	100
Nyfosa Unaman 8 Fastighets AB	556911-2906	Nacka	500	100
Nyfosa Uroxen 15 Fastighets AB	559260-1867	Nacka	25 000	100
Nyfosa Vagnmakaren 8 Fastighets AB	556970-6129	Nacka	500	100
Nyfosa Valhall 2 Fastighets AB	559171-0925	Nacka	50 000	100
Nyfosa Valhalla 1:6 Fastighets AB	556983-3626	Nacka	500	100
Nyfosa Valsta 3:29 AB	556800-2884	Nacka	1 000	100
Nyfosa Vega AB	559262-7474	Nacka	25 000	100
Nyfosa Vega HoldCo 1 AB	559034-1540	Nacka	1 000	100
Nyfosa Vega HoldCo 2 AB	559239-2962	Nacka	500	100
Nyfosa Vega HoldCo 3 AB	559034-1557	Nacka	1 000	100
Nyfosa Vega HoldCo AB	559011-4418	Nacka	20 000	100
Nyfosa Vega TopCo AB	559262-7482	Nacka	25 000	100
Nyfosa Verkstaden 8 AB	559138-8441	Nacka	500	100
Nyfosa Verkstadshuset 6 AB	556742-7710	Nacka	100 000	100
Nyfosa Viljan 2 Fastighets AB	556866-3818	Nacka	500	100
Nyfosa Vilunda 6:59 Fastighets AB	556814-7952	Nacka	500	100
Nyfosa Vindhjulet 3 Fastighets Kommanditbolag	969633-4367	Nacka	100	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 Vinkelhaken 5 Fastighets AB	556970-6111	Nacka	500	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	559279-3714	Nacka	25 000	100
Nyfosa Wera HoldCo 5 AB	559138-8581	Nacka	50 000	100
Nyfosa Wera HoldCo 6 AB	559226-9848	Nacka	50 000	100
Nyfosa Wera HoldCo 7 AB	559196-1106	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 8 AB	559209-4394	Nacka	50 000	100
Nyfosa Åby 20:3 Fastighets AB	559063-6758	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

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Finland AB	559313-6327	Stockholm	1 743 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 161 AB	559315-8677	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 162 AB	559315-6960	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 163 AB	559317-7792	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 164 AB	559317-7784	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 165 AB	559317-7776	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 167 AB	559333-2173	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 168 AB	559335-1405	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 169 AB	559332-8353	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 170 AB	559333-7933	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 171 AB	559333-7941	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa Finland NYAB 172 AB	559335-3781	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa J1 AB	559317-7750	Stockholm	3 000	98,26
Nyfosa J2 AB	559130-4679	Stockholm	6 500	98,26
Nyfosa J3 AB	559129-4250	Stockholm	6 500	98,26
Kampus Skinnarila Oy	2792456-1	Helsingfors	187439	98,26
Kielo AR Service Oy	2865529-5	Helsingfors	100	98,26
Kielo Office Solutions 2 Oy	2955559-5	Helsingfors	100	98,26
Kielo Office Solutions Oy	2865525-2	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Ideakulma	2347493-8	Uleåborg	2995	98,26
Kiinteistö Oy Innova 1	2865527-9	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Innova 2	2959945-9	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Innova 4	2488224-7	Helsingfors	810	98,26
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kävelykatu 18	2375896-5	Jyväskylä	1000	98,26
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kävelykatu 37	2121169-1	Jyväskylä	2 805 000	98,26
Kiinteistö Oy Jyväskylän Mattilanniemi 6	1503558-0	Helsingfors	6250	98,26
Kiinteistö Oy Jyväskylän Mattilanniemi 8	2119236-3	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50	2290712-1	Jyväskylä	6412	98,26
Kiinteistö Oy Kauppakatu 18	2375897-3	Helsingfors	1000	98,26
Kiinteistö Oy Nuottasaarentie 5	3249495-7	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Ohjelmakaari 2&10	2865528-7	Helsingfors	200	98,26
Kiinteistö Oy Suomen Autohuolto	2398832-2	Helsingfors	41538	98,26
Kiinteistö Oy Survontie 9	2959950-4	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Tampereen Hautalankatu 32	3249512-4	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Voudintie 2	1795710-8	Uleåborg	100 000	98,26
Kiinteistö Oy Voudintie 4	3215318-3	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Ylistönmäentie 24	2959947-5	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Ylistönmäentie 26	2959948-3	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Ylistönmäentie 31	2959949-1	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy Yrittäjänkulma 5	3215310-8	Helsingfors	100	98,26
Kiinteistö Oy ZateellitPark	2068845-5	Kempele	21483	98,26
Kiinteistöyhtiö Suomen Autokauppa Hyvinkää Oy	2992493-6	Helsingfors	41538	98,26
Kiinteistöyhtiö Suomen Autokauppa Oulu Oy	2994267-5	Helsingfors	1000	98,26
KOy IVH Kampus Skinnarila	2516146-8	Helsingfors	273440	98,26
KOy Varikkokatu 2	3215316-7	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 1 Oy	3215315-9	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 10 Oy	3250382-5	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 11 Oy	3250381-7	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 12 Oy	3250379-6	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 2 Kiinteistö Oy	3249533-5	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 3 Oy	3215311-6	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 5 Oy	3215313-2	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 6 Oy	3215312-4	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 7 Oy	3215317-5	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 8 Oy	3250386-8	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Finland NewCo 9 Oy	3250380-9	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Jyväskylä HoldCo Oy	2865523-6	Helsingfors	100	98,26
Nyfosa Jyväskylä Oy	2874585-6	Helsingfors	100	98,26

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.

Koncernen

MSEK	2021	2020
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	22 776	17 920
Andelar i koncernföretag	4 832	3 371
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	–	–

Moderbolaget

Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för koncernföretag	21 079	17 813

NOT 26

EGET KAPITAL

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring antal aktier	Kvotvärde, kronor	Förändring i aktiekapital, MSEK
Nybildning	17 oktober 2017	500	100,00	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
Nyemission	17 februari 2020	6 462 824	0,5	3
Nyemission	9 mars 2020	10 310 000	0,5	5
Nyemission	9 juni 2021	6 521 740	0,5	3
Summa		191 022 813	0,5	96

Varje aktie berättigar till en röst.

Utdelning

För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om en ordinarie utdelning om 3,80 SEK per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,95 SEK per aktie.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital, MSEK	2021-12-31
Balanserat resultat	7 077
Överkursfond	2 069
Årets resultat	2 223
Summa fritt eget kapital	11 369

Till årsstämmans förfogande stående medel

Utdelning till aktieägare	726
Balanseras i ny räkning	10 643
Summa	11 369

NOT 27

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN

I februari tecknades avtal om förvärv av totalt 43 fastigheter belägna i ett flertal kommuner i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä. Förvärvspriset uppgår till 200,0 MEUR, motsvarande 2 109 MSEK, inklusive förvärvskostnader. Fastigheterna har en yta om 222 tusen kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om 29,3 MEUR, motsvarande 311 MSEK. Tillträde är planerat till den 1 april 2022.

I januari tillträdde Nyfosas joint venture Samfosa fastigheter i Norge till ett värde om 1 550 MNOK, motsvarande cirka 1 560 MSEK. Förvärvet innefattade bolaget Bratsberg AS, med fastigheter huvudsakligen belägna i de norska städerna Skien och Porsgrunn.

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 20 mars 2022
Nyfosa AB
(org.nr. 559131-0833)

Johan Ericsson
Styrelseordförande

Marie Bucht Toresäter
Styrelseledamot

Lisa Dominguez Flodin
Styrelseledamot

Jens Engwall
Styrelseledamot

Mats Andersson
Styrelseledamot

Per Lindblad
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–75. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 68–75 och 81–119 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 2021 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 2021 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 68–75. 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 93–97, 104–105 och 108–109 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 37 147 MSEK per den 31 december 2021.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det fjärde kvartalet 2021 och de fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall har det överenskomna fastighetsvärdet använts.

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 beaktat effekter på såväl kassaflöden som avkastningskrav sett till efterdyningarna av Covid-19.

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 93–97, 104–105 och 108–109 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2021 investerat i fastigheter för totalt 6 718 MSEK, varav 6 243 MSEK avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 663 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-67, 76-80 och 124-149. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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. Risken 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

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 2021 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 revisionssed 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 fortlopande 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Nyfosa AB för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #4Cok7QiDfBuct9Y= upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisorssed 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 (Esef-förordningen) och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar samt kassflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68-75 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 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 revisorssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar 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 23 april 2020.
KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den 21 mars 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

HÅLLBARHETSREDOVISNING

GRI-INDEX

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
102	Organisation		
102-1	Organisationens namn	81	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	19-29	
102-3	Lokalisering organisationens huvudkontor	81	
102-4	Verksamhetsländer	29-31	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	81	
102-6	Marknader	29-31	
102-7	Organisationens storlek	81	
102-8	Beskrivning av personalstyrka	81, 132	
102-9	Beskrivning av leverantörskedja	134	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	81, 134	
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur miljöarbetet har utformats
102-12	Externa initiativ	48	
102-13	Medlemskap i organisationer		Bland annat UN Global Compact, EPRA
102	Strategi		
102-14	Uttalande från VD	8-9, 46	
102	Etik och integritet		
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införs i organisationen	48-49	
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.	48-49	
102	Styrning		
102-18	Styrningsstruktur	48-49, 68-75	
102	Intressentengagemang		
102-40	Intressentgrupper	56	
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	56	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	56	
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	56	
102	Redovisningsprofil		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen		Nyfosa AB och dess dotterbolag, ej delägda bolag, förutom GRI 201-1
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	56	
102-47	Identifierade väsentliga områden	56	
102-48	Reviderad information från tidigare redovisningar		Ej tillämplig
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningar	132	Ny indikator 401 Anställningsförhållanden. borttagen indikator 404 Utbildning. Miljöindikatorer redovisas inte per fastighetskategori.
102-50	Redovisningsperiod		Kalenderåret 2021
102-51	Datum för senaste redovisning		Mars 2021
102-52	Redovisningscykel		Årligen i anslutning till årsredovisning
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll		Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standards	56	
102-55	GRI-index	124-125	
102-56	Externt bestyrkande	135	
103	Ledningsstrategi		
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	10-13, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrning	49-51	
103-3	Uppföljning	50-51, 126-134	

GRI-referens	Beskrivning	Sida	SDG delmål	Kommentar
Ekonomiskt ansvar				
201	Ekonomiskt resultat			
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	126	17.1	
205	Antikorruption			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	126	16.5	
Miljöansvar				
301	Material			
301-1	Använt material i vikt	127	12.2	
302	Energi			
302-1	Energiförbrukning	128	7.2, 7.3,	
CRE1	Energiprestanda i byggnader	128	7.4	
303	Vatten			
303-1	Vattenanvändning	129	6.3, 6.4	
CRE2	Vattenintensitet, byggnader	129		
305	Utsläpp			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	130	9.4, 12.2,	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	130	12.6, 13.1,	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	130	13.3	
CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	130		
306	Avfall			
306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	131	11.6, 12.4, 12.5	
CRE8	Produktmärkning miljö			
CRE8	Andel miljöcertifierade fastigheter	131	12.6	
Socialt ansvar				
401	Anställningsförhållanden			
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	132		
403	Hälsa och säkerhet			
Egen indikator	Olyckor och sjukfrånvaro	132	3.4, 3.6	403-2 har ersatts med en egen indikator.
405	Mångfald och lika möjligheter			
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	133	5.1, 5.5, 10.3	
406	Icke-diskriminering			
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	133	5.1, 5.5, 10	
414	Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter			
414-1	Andel leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	134	12.6	
416	Kunders hälsa och säkerhet			
Egen indikator	Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	134	3.4, 3.6, 3.9, 8.8	416-1 har ersatts med en egen indikator.

EKONOMISKT ANSVAR



201-1, SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Grundförutsättningen för att uppnå Nyfosas finansiella mål att skapa en årligt tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent samt 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 skapats inom Nyfosa och i dess joint venture, Söderport och Samfosa.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målet inom ramarna för vad bolagets policyer medger. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter.

Utfall

Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 5 022 MSEK (3 533) under 2021 och utgörs av hyresintäkter och räntetäkter, förvaltningsresultat från andelar i joint ventures samt värdeförändringar i koncernen och i joint ventures.

SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

MSEK	2021	2020
Skapat ekonomiskt värde		
Hyres- och övriga intäkter	2 462	2 065
Förvaltningsresultat i joint ventures	888	404
Värdeförändringar	1 671	1 064
Summa	5 022	3 533
Fördelat ekonomiskt värde		
Leverantörer m.m. ¹⁾	-1 194	-884
Medarbetare	-78	-66
Kreditgivare inkl. hybridobligation	-439	-357
Samhället ²⁾	-442	-412
Aktieägare ³⁾	-753	-
Kvar i företaget	2 093	1 794

1) Fastighetskostnader exkl. fastighetsskatt och administrationskostnader exkl. personalrelaterade kostnader, investeringar i befintliga fastigheter.

2) Aktuell och uppskjuten skatt, fastighetsskatt, tomträttsavgälder och sociala kostnader.

3) Fastställd utdelning på årsstämmen samt utdelning till under året nyemitterade aktier.



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

Nyfosas organisation ska alltid 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 allvarliga misstankar om bedrägeri, korruption eller liknande inom koncernens verksamhet, träder fram och berättar om dessa misstankar.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder inom Nyfosa AB och dess dotterbolag.

Styrning och uppföljning

Nyfosas hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktion är exempel på verktyg som styrelsen använder för att främja god affärsetik och för att motverka alla former av korruption.

Anmälan av misstanke om missförhållanden görs anonymt genom en visselblåsarfunktion, som nås via bolagets webbsida och intranät. Misstankar som anmäls kan antingen utredas internt eller överlämnas till polisen.

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

Utfall

Under 2021 anmäldes inga misstankar om bedrägeri eller korruption.

MILJÖANSVAR

Förklaringsnyckel

Med rådighet menas att Nyfosa har möjlighet att påverka genom att till exempel välja avtal eller leverantör. Med yta avses uppvärmd yta i byggnaderna. Jämförbart bestånd avser fastigheter som ägts under två hela räkenskapsår per 31 december 2021, 2020 respektive

2019 och Nyfosa har rådighet över minst ett av energislagen el, fjärrvärme eller fjärrkyla. Det är således tre delvis olika portföljer vars utfall redovisas i tabellerna nedan. Se i fastighetslistan på sidorna 136–146 vilka fastigheter som ingår per 31 december 2021.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	31 dec 2021		31 dec 2020		31 dec 2019	
	Antal fgh	Yta, tkvm	Antal fgh	Yta, tkvm	Antal fgh	Yta, tkvm
Kontor	79	693	63	603	56	567
Logistik/Lager	56	583	45	562	22	227
Handeln	18	198	16	128	16	118
Övrigt	22	210	10	88	11	96
Total	175	1 684	134	1 381	105	1 008



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 hyresgästanpassning utreds möjligheter till minimerade ingrepp och återbruk av byggnadsmaterial och produkter.

Avgränsning

Som fastighetsägare ansvarar Nyfosa för de förändringar som sker inom fastigheterna. Större om- och anpassningsprojekt projektleds eller utförs alltid på uppdrag av Nyfosa, medan mindre ingrepp kan utföras av hyresgästerna själva. Målsättningen är att rapporteringen ska avse de större projekten som Nyfosa har rådighet över. Under 2021 genomfördes en pilotstudie för att följa upp materialanvändning och avfall kopplat ombyggnationer och hyresgästanpassningar, pilotstudien omfattade nio stycken projekt av varierad storlek och karaktär, vilket utgör en mindre del av det totala antalet ombyggnationer och hyresgästanpassningar som Nyfosa utförde under föregående år.

Styrning och uppföljning

Genom att implementera system för dokumentation av förbrukat material vid ombyggnationer och hyresgästanpassningar i våra lokaler kan vi sätta fokus på hur vi använder material och sätta mål för en minskad förbrukning. Inför ett ombyggnadsprojekt eller en hyresgästanpassning går projektansvarig igenom en checklista för att säkerställa att projektet utförs på ett så resurseffektivt som möjligt. När projektet är genomfört rapporteras både materialanvändning och avfall.

Utfall

Under 2021 gjordes uppföljning av materialanvändning i nio projekt som totalt omfattade 3 575 kvm.

ANVÄNT MATERIAL

Typ av material	Ton	CO ₂ e
Betong	16,52	2,74
Plast	0,07	0,22
Trä	7,11	0,49
Gips	13,05	2,04
Metall	1,45 (0,2 ¹⁾)	6,22
Elektronik	0,35	0,39
Kemiskt material	0,00	–
Övrigt material	2,15	0,15

1) Avser andel återvunnet material



302-1, ENERGIFÖRBRUKNING

CRE1, ENERGIPRESTANDA I BYGGNADER

Som fastighetsägare strävar vi efter att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Det ökar värdet på vårt fastighetsbestånd och sänker vår negativa klimatpåverkan.

Avgränsning

Nyfosa kan påverka energianvändningen i de byggnader vars förbrukning går igenom Nyfosas huvudabonnemang. Rapporteringen omfattar ett jämförbart bestånd där varje specifik byggnad som ägts av Nyfosa under de två senaste kalenderåren mäts över perioden, samt de huvudabonnemang där Nyfosa har rådighet över minst ett av energislagen el, fjärrvärme eller fjärrkyla. Rådighet kan variera mellan energislag och fastigheter. För 2021 års rapportering motsvarar detta 49 procent (42) av det totala beståndet och innefattar både fastighets- och verksamhetsenergi.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för minskad energiförbrukning med 10 procent per kvadratmeter mellan år 2020 och 2025. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten. Nyfosa köper främst el från Vattenfall, som är 100 procent miljömärkt och förnyelsebar, och har därmed ett lågt koldioxidutsläpp.

De hyresgäster som tecknat ett grönt hyresavtal med oss bidrar bland annat genom att vi gemensamt kartlägger energiförbrukningen i byggnaden samt använder miljövänliga material vid ombyggnad och renhållning.

Nyfosa utför löpande en energi- och miljöinventering av fastighetsportföljen i syfte att identifiera energibesparingspotentialen. Löpande följs energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

Utfall

Energianvändningen per kvadratmeter i det jämförbara beståndet per 31 dec 2021 uppgick till 112,6 kWh/kvm (110,0), vilket är en ökning med 2 procent.

Den totala energiförbrukningen i det jämförbara beståndet per 31 dec 2021 uppgick till 136,8 GWh (133,0).

ENERGIPRESTANDA

kWh/kvm	Jämförbart bestånd 31 dec 2021 ¹		Jämförbart bestånd 31 dec 2020 ¹		Jämförbart bestånd 31 dec 2019	
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
Kontor	121	123	114	128	138	151
Logistik/Lager	72	65	68	68	52	51
Handeln	91	66	142	147	149	147
Övrigt	165	146	78	85	87	91
Total	113	110	101	109	125	101

1) Se definition av jämförbart bestånd under Förklaringsnyckel.

ENERGIFÖRBRUKNING JÄMFÖRBART BESTÅND

GWh, 31 dec 2021	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
El	25,4	25,4	12,4	12,4	5,2	4,9	10,1	5,5	52,2	48,1
Fjärrvärme	42,2	42,2	16,4	17,4	7,1	6,0	15,7	16,1	81,3	81,7
Fjärrkyla	2,4	2,6	0,0	0,0	0,3	0,5	0,6	0,6	3,3	3,1
Total	70,0	70,2	28,8	29,8	12,6	11,4	26,4	22,1	136,8	133,0

GWh, 31 dec 2020	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
El	21,2	20,2	10,3	9,3	4,3	4,0	2,0	2,1	37,8	35,6
Fjärrvärme	37,8	34,9	14,6	13,5	8,3	8,5	3,9	4,8	64,6	61,7
Fjärrkyla	1,0	1,2	0,0	0,0	0,5	0,6	0,0	0,0	1,6	1,7
Total	60,0	56,3	24,9	22,8	13,1	13,0	5,9	6,9	104,0	99,0

GWh, 31 dec 2019	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	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, VATTENANVÄNDNING

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 stor betydelse för att bidra till en hållbar infrastruktur.

Avgränsning

Nyfosa har möjlighet att påverka vattenförbrukningen i byggnaderna genom investeringar i de tekniska systemen och nya vattenarmaturer. Rapporteringen omfattar den totala vattenanvändningen i samtliga dokumenterade fastigheter i det jämförbara beståndet för 2021, 2020 och 2019, som utgör 49 procent av det totala beståndet, samt med ett genomsnitt per kvm. Den omfattar inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent.

Styrning och uppföljning

Nyfosa har som mål att 100 procent av fastighetsvärdet ska ha en miljöcertifiering år 2030. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg vilket sätter fokus på förbrukningen. Nyfosa erbjuder hyresgästerna gröna hyresavtal som utgör en startpunkt för att tillsammans minska vattenförbrukningen – såväl i byggnaderna som i hyresgästernas verksamheter. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Nyfosa följer löpande energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

Utfall

Den totala vattenförbrukningen i det jämförbara beståndet per 31 dec 2021 uppgick till 240 tusen kubikmeter (225).

Vattenintensiteten uppgick till 0,18 kubikmeter/kvm (0,18).

VATTENANVÄNDNING

m³/kvm	Jämförbart bestånd 31 dec 2021		Jämförbart bestånd 31 dec 2020		Jämförbart bestånd 31 dec 2019	
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
Kontor	0,24	0,22	0,40	0,39	0,26	0,26
Logistik/Lager	0,09	0,09	0,10	0,08	0,05	0,08
Handeln	0,14	0,15	0,22	0,22	0,22	0,22
Övrigt	0,29	0,31	0,15	0,20	0,19	0,16
Total	0,18	0,18	0,25	0,25	0,22	0,21



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 utsläpp av växthusgaser som orsakas av uppvärmning och nedkylning av samt elanvändning i våra byggnader.

Avgrensning

Rapporteringen fokuserar på direkta utsläpp från persontransporter, köldmedier och fossila bränslen (Scope 1). Utsläpp kopplade till köldmedia är första gången vi redovisar i rapportform. Indirekta utsläpp som sker genom uppvärmning, nedkylning och varmvatten i fastigheterna, liksom elanvändningen i Finland (Scope 2). Förnyelsebar el, tjänsteresor, pendlingsresor och avfall från hyresgäster (Scope 3). Rapporteringen av koldioxidutsläpp kopplat till värme, kyla och el avser samtliga dokumenterade fastigheter i det totala beståndet där Nyfosa har rådighet över abonnemanget, vilket motsvarar 81 procent (81) av det totala beståndet. Rapporteringen av persontransporter avser tjänstebilar och driftbilar. Rapportering av köldmedier avser rapporteringspliktig utrustning för år 2020 enligt svensk lag. Rapportering av fossila bränslen avser det som förbränns i någon av Nyfosas fastigheter. Rapportering av tjänsteresor avser resor som Nyfosas anställda har genomfört i tjänsten.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för minskad energiförbrukning, miljöcertifiering av våra byggnader samt att alltid sträva efter att minska koldioxidutsläppen från verksamheten. Uppföljning sker i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Nyfosa utför löpande en energi- och miljöinventeringar av fastighetsportföljen i syfte att identifiera energibesparingspotentialen. Löpande följs energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

Köldmedia, fossila bränslen och avfall från hyresgäster rapporteras årligen av respektive leverantör. Tjänsteresor följs upp årligen genom rapport från bolagets tjänstebilsleverantör. Nyfosa klimatkompenserar för flygresor och biltransport i tjänsten.

Föregående års uppsatta mål att öka antalet gröna hyresavtal har bidragit till ett ökat fokus på att minska koldioxidutsläppen genom att fokusera på minskad elförbrukningen, hög andel förnyelsebar el samt att avfall hanteras på ett effektivt och säkert sätt.

Utfall

Beräkningar kommer från energiuppföljningssystemet Mestro och är baserat på schablonberäkningar. CO₂-utsläpp från elproduktion inom Scope 3 utgår från Nyfosas elhandelsavtal med Vattenfall och beräknat på livscykel för elproduktionen, 8,45 g/kWh (8,45). Utsläpp från elproduktion inom Scope 2 avser den finska portföljen som förvärvades under 2021. Elproduktionen till dessa fastigheter

har inte kommit från förnyelsebara källor. Under 2022 kommer elhandeln i Finland ersättas av mer klimatvänliga alternativ. 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. För fjärrkyla används emissionsfaktorn för Swedish average district cooling som är 19,96 g/kWh (19,96). För resor används emissionsfaktorer från bolagets leverantörer av resetjänster och tjänstebilar.

Inom Scope 1 redovisas persontransporter och fossila bränslen där 2020 utgör det första mätåret. Rapporterad mängd fossila bränslen avser energibehov för reservkraft.

Inom Scope 2 har summan av totala utsläpp ökat med 75 procent vilket förklaras av ett ökat fastighetsbestånd. Utsläppsintensiteten (kg/kvadratmeter) har ökat från 2,9 till 3,5 vilket motsvarar 21 procent.

Inom Scope 3 har utsläpp från elanvändningen ökat med 32 procent vilket förklaras av ett ökat fastighetsbestånd. Utsläppsintensiteten (kg/kvadratmeter) har ökat från 0,27 till 0,31 vilket motsvarar 15 procent. För tjänsteresor utgör 2020 det första mätåret.

SCOPE 1

Ton CO ₂	2021	2020	2019	2018
Persontransporter	29	112	–	–
Fossila bränslen	0	5	–	–
Köldmedia	118	–	–	–
Total	118	117	–	–

SCOPE 2

Ton CO ₂	2021	2020	2019	2018
Värme	6 573	4 700	3 614	2 347
Kyla	161	50	21	27
El	1 596	–	–	–
Total	8 330	4 750	3 635	2 374

SCOPE 3

Ton CO ₂	2021	2020	2019	2018
El	712	538	382	302
Tjänsteresor	3	3	–	–
Total	715	541	382	302

Källa energiförbrukning: Mestro



306-2, AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

För att minska hyresgästers avfall är det viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme och kår för att sortera avfall i ett centralt läge i fastigheten. Nyfosa arbetar även med att minska avfallet inom ombyggnation och hyresgästpassningar. Det nationella målet för avfall innebär att insatser ska vidtas för att 70 viktprocent av allt icke-farligt byggnads och rivningsavfall ska återvinnas eller återanvändas.

Avgränsning

Rapporteringen avser avfall från hyresgäster uppdelat på farligt avfall, återvunnet avfall samt avfall till förbränning i de fastigheter där Nyfosa har rådighet över avfallshantering. I dagsläget kan inte alla leverantörer av avfallshantering rapportera mängd och typ av avfall. Nyfosa kan i flera fall heller inte byta leverantör. Rapporteringen begränsas till tillgänglig data, vilket motsvarar 549 tusen kvm eller 20 procent av det totala beståndet för sorterat avfall, 517 tusen kvm eller 19 procent av det totala beståndet för restavfall och 113 tusen kvm eller 4 procent av det totala beståndet för farligt avfall. Under 2021 genomfördes en pilotstudie för att följa upp materialanvändning och avfall kopplat ombyggnationer och hyresgästpassningar, pilotstudien omfattade nio stycken projekt av varierad storlek och karaktär, totalt 3575 kvm, vilket utgör en mindre del av det totala antalet ombyggnationer och hyresgästpassningar som Nyfosa utförde under föregående år.

Styrning och uppföljning

Nyfosa arbetar löpande med att förbättra möjligheterna till återvinning och återbruk av avfall. De hyresgäster som idag tecknat ett grönt hyresavtal med oss bidrar till ett större fokus på avfallshantering. I de fall Nyfosa står för avtal med leverantör är det Nyfosas ansvar att möjligheten till återvinning och god avfallshantering finns. Det är också Nyfosas ansvar att se till att utrymmen för avfallshantering håller god standard. Under 2022 kommer arbetet med att rapportera avfall kopplat till ombyggnationer och hyresgästpassningar att fortsätta. Uppföljning av arbetet med indikatorn sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Utfall

Utfallet baseras på rapporter från Nyfosas leverantörer. Rapporterat avfall under 2021 bestod av 542 ton sorterat avfall, 1414 ton restavfall samt 4 ton farligt avfall. Sorterat avfall motsvarade 1,0 kilo per kvm, restavfall 2,7 kilo per kvm och farligt avfall 0,04 kilo per kvm. I pilotstudien för avfallsrapportering kopplat till ombyggnationer och hyresgästpassningar rapporterades totalt 65 ton avfall

AVFALLSVIKT PER TYP

Ton	2021	2020
Sorterat avfall	542	611
Restavfall	1 414	194
Farligt avfall	4	2
Total	1 960	807

AVFALL OMBYGGNATIONER OCH HYRESGÄSTPASSNINGAR

Typ av material	Ton	Varav avfall till återvinning
Betong	8,3	8,2
Plast	<0,1	<0,1
Trä	11	10,4
Gips	11,9	11,6
Metall	3,8	3,8
Elektronik	0,4	0,2
Farligt avfall	0,1	0
Avfall asbest	0,2	–
Övrigt material	29,4	19,6
Total	65,2	53,9



CRE8, ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Genom att arbeta med olika miljöcertifieringar av våra byggnader säkerställer vi att hållbarhetsfrågorna får ett tydligt fokus i organisationen. En certifiering ger möjlighet till grön finansiering och det ger en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden, under tiden vi äger den men också i en försäljningsprocess.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för miljöcertifiering av våra byggnader. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

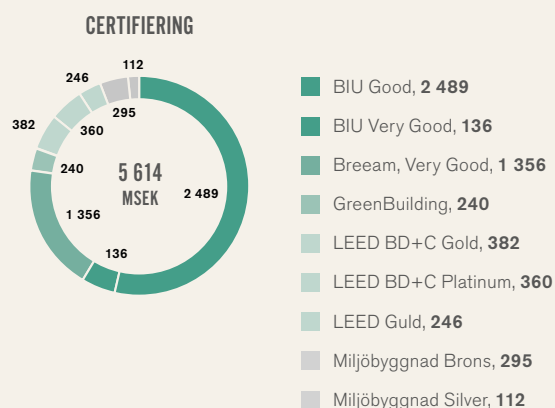
Mål

År 2025 ska 50 procent av fastighetsvärdet ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.

Nyfosa inventerar löpande möjligheten att miljöcertifiera byggnad, vilket miljöcertifieringssystem som är aktuellt samt vilken nivå på certifieringen som kan uppnås för respektive byggnad.

Utfall

Ett stort fokus under 2021 resulterade i att fastigheter med en miljöcertifiering utgjorde 15 procent av det totala fastighetsvärdet på balansdagen.



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.

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 relativt få, genomsnitt 70, rapporteras endast den totala sjukfrånvaron, ej indelad på kön eller arbetskategori.

Styrning och uppföljning

Personalhandboken och Arbetsmiljömanualen som finns tillgängliga på bolagets intranät, sammanfattar vilka hälsofrämjande förmåner som erbjuds personalen, bland annat hälsokontroller, samt vad som erbjuds i form av rehabilitering vid sjukdom. Alla Nyfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring.

Uppföljning av sjukfrånvaro görs månadsvis och över rullande tolv månader. Antalet arbetsolyckor följs upp årligen.

Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2021 till 2,32 procent. Under 2021 anmäldes tre olycksfall bland Nyfosas anställda.

TOTAL SJUKFRÅNVARO

%	2021	2020	2019
Total	2,32	0,92	0,94



401-1, NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

Nyfosa arbetar aktivt med att vara en attraktiv arbetsplats för att behålla och utveckla våra medarbetare samt locka till oss ny kompetens oavsett ålder, kön och familjesituation.

Avgränsning

Då antalet anställda är relativt få, genomsnitt 70, rapporteras endast det totala antalet nyanställningar och den totala personalomsättningen.

Styrning och uppföljning

Nyfosa erbjuder samma villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter till samtliga inom företaget, vilket tydliggörs i vårt rekryterings- och introduktionsarbete. Nyfosa har fokus på delaktighet och personlig utveckling genom en kontinuerlig dialog mellan chef och medarbetare, vilket följs upp i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Nyfosas kultur präglas av en öppen och stimulerande arbetsmiljö med flexibla arbetsätt och möjlighet att påverka sin egen situation.

Utfall

Totala antalet nyanställningar 2021 var 26 stycken och personalomsättningen var 10 procent.

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

	2021 ¹⁾	2020	2019
Total nyanställningar	26	24	19
Total personalomsättning	10%	6%	7%

1) varav 12 personer i Finland.



405-1, SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTFRÅN 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 ålder. Under 2021 uppgick antal anställda till i genomsnitt 70 stycken (63). All personal är tillsvidareanställda, 3 procent har en deltidsanställning, varav samtliga är kvinnor och har själva önskat en deltidssysselsättning.

Nyfosa har valt att outsourca större delen av den ekonomiska förvaltningen till externa tjänsteleverantörer. Fastighetsskötseln är till stor del outsourcad till flertalet lokala tjänsteleverantörer.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Nyfosa.

Styrning och uppföljning

Valberedningen ansvarar för att styrelsen har en jämställd sammansättning av ledamöter. Bolagets ledning ansvarar för jämställdhetsarbetet inom bolaget och följer upp statistik över ålders- och könsfördelning årligen. Upptäcks fall av diskriminering uppmanas att detta anmäls till närmaste chef, HR-ansvarig eller i Nyfosas visselblåsarfunktion.

Utfall

Antalet kvinnor i styrelsen var 43 procent (43), i ledningsgruppen 60 procent (75) och bland medarbetare 52 procent (48).

ÅLDERSFÖRDELNING

Antal	2021	2020	2019
20–29	7	5	13
30–39	28	18	22
40–49	27	23	35
50–59	20	15	17
60–69	5	6	13

KÖNSFÖRDELNING

%	2021		2020	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	57	43	57	43
Ledningsgrupp	40	60	25	75
Medarbetare	48	52	52	48



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 rapporteringen avser.

Styrning och uppföljning

Nyfosa har noll tolerans mot all form av diskriminering. Arbetet mot diskriminering styrs genom Nyfosas visselblåsarfunktion och uppförandekod. Under 2021 kompletteras styrningen med en uppförandekod för leverantörer och de största leverantörerna har bekräftat den. Nya leverantörer kommer framgent att uppmanas att bekräfta uppförandekoden som en del i upphandlingen.

I den egna organisationen uppmanas att all form av upplevd diskriminering rapporteras till sin närmsta chef, HR-ansvarig eller i visselblåsarfunktionen.

Utfall

Under 2021 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, fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel och reparation står för en stor andel. Den ekonomiska förvaltningen utförs främst av externa tjänsteleverantörer i Sverige och Finland och fastighetsskötseln utförs av flertalet lokala tjänsteleverantörer. Totala inköp av material och tjänster, såväl kostnadsförda som aktiverade i balansräkningen, uppgick till 1 160 MSEK. De externa tjänsteleverantörernas uppdrag ökar i takt med att fastighetsportföljen växer. Leverantörerna ses som en förlängning av den egna verksamheten. Att anta en uppförandekod för leverantörer syftar till att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Nyfosas krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt.

Styrning och uppföljning

Styrelsen fastställde ett mål för 2021 att uppförandekod för leverantörer ska antas och att de största leverantörerna ska bekräfta den. Uppföljning sker årligen i samband med årsredovisning och hållbarhetsrapport.

Utfall

Uppförandekoden är antagen och de största leverantörerna, motsvarande 20 procent av inköp av varor och tjänster, har bekräftat den.



EGEN INDIKATOR, ÅTGÄRDER SOM VIDTAS I SYFTE ATT UPPRÄTTHÅLLA EN HÖG TRYGGHET OCH SÄKERHET I OCH OMRING 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.

Styrning och utfall

Under 2021 togs beslut om upphandling av ett system för att på ett strukturerat sätt kunna följa upp att besiktningar av olika säkerhetssystem i fastigheterna blir genomförda på rätt sätt och i rätt tid.

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV NYFOSA ABS HÅLLBARHETSREDOVISNING SAMT YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till Nyfosa AB org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Nyfosa AB att översiktligt granska Nyfosa ABs hållbarhetsredovisning för år 2021. Nyfosa AB har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 45–65 och 124–135 i detta dokument vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidorna 56 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information (omarbetad). En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 21 mars 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETSFÖRTECKNING

KONTOR

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Borlänge Boktryckaren 17	Bygatan 35	J	1990		1 829	
Borlänge Torkel 3	Borganäsvägen 12	J	1986		2 883	
Borlänge Tyra 13-14	Hagavägen 2-6, Jussi Björlings Väg 19-23, Vasagatan 24		1983		6 469	
Enköping Centrum 20:1	Källgatan 6, Eriksgatan 23, Kryddgårdsgatan 22-24	J	1981	2008	3 947	
Eskilstuna Vagnmakaren 8	J A Selanders Gata 1		1967	2016	3 406	
Eskilstuna Viljan 2	Careliigatan 8		1976		9 162	
Eskilstuna Vinkelhaken 5	Fristadstorget 4		1954	2000	3 860	
Gnosjö Marås 1:12	Maråsliden 7		1960		1 140	
Gävle Norr 12:5	Nygatan 13	J	1978		15 848	
Gävle Norr 25:5	Hattmakargatan. 7-9, Drottninggatan 29-31, Norra Kopparslagargatan. 8-10, Nygatan 30-32	J	1929	1950, 2003	8 910	
Gävle Söder 18:19	Slottstorget 3, Västra Islands- gatan 2, Källgränd 2	J	1964	2001	4 869	
Halmstad Klingberget 6	Brogatan 1	J	1929	1960, 2003, 2011	10 996	
Halmstad Rudan 6	Bredgatan 1	J	1906	2014, 2016	838	
Halmstad Svartmunken 2	Karl Xl:s väg 61	J	1986	2012, 2015	5 147	
Helsingborg Asien 20	Kvarnstensgatan 11, Verkstads- gatan 2	J	1972	1989	2 548	
Helsingborg Köpingetrakten 1	Trintegatan 9	J	1990	2005	905	
Huddinge Cirkeln 2	Ellipsvägen 12		1990		3 559	
Härnösand Lärkan 21	Artillerigatan 2, Tullportsgatan 2	J	1969	1978	7 062	
Härnösand Rådmannen 6	Backgränd 9	J	1981		4 546	
Härnösand Torsvik 5	Järnvägsgränd 2, Nattviksgatan 6-8	J	1993		8 607	
Jyväskylä Innova 1	Piippukatu 11		2002		8 678	
Jyväskylä Innova 2	Lutakonaukio 7		2012		7 140	
Jyväskylä Innova 4	Lutakonaukio 1		2013		7 766	
Jyväskylä Kauppakatu 18	Kauppakatu 18		1915		3 827	
Jyväskylä Kävelykatu 18	Kävelykatu 18		1939		2 921	
Jyväskylä Mattilanniemi 6	Mattilanniemi 6		1999		5 435	
Jyväskylä Mattilanniemi 8	Mattilanniemi 8		2000		11 102	
Jyväskylä Ohjelmakaari 2&10	Ohjelmakaari 2& 10		2000 - 2009		9 654	
Jyväskylä Survontie 9	Survontie 9		1997		2 990	T
Jyväskylä Vapaudenkatu 48-50	Vapaudenkatu 48-50		1975		6 180	
Jyväskylä Ylistönmäentie 24	Ylistönmäentie 24		1991		1 894	
Jyväskylä Ylistönmäentie 26	Ylistönmäentie 26		1999		3 446	
Jyväskylä Ylistönmäentie 31	Ylistönmäentie 31		1989		2 026	
Järfälla Jakobsberg 2:2583	Järfällavägen 100-106	J	1982		22 195	
Jönköping Stensholm 1:754	Stensholmsvägen 20		2017		8 500	
Karlskrona Möllebacken 15	Högbergsgatan 3-5 m.fl	J	1929	1969	7 202	
Karlskrona Sparre 3	Drottninggatan 18 A-F		1920		11 454	
Karlskrona Stumholmen 2:1,2:21	Bastionsgatan 18		1750		4 103	
Karlskrona Tyska Bryggare- gården 6	Saltsjöbadsvägen 1A m.fl	J	1929	1993, 2001	6 847	

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Karlstad Barkassen 7	Lagergrens gata 2-4		1990		12 338	
Karlstad Barkassen 9	Lagergrens gata 8a-b		1991		7 045	
Karlstad Björnen 13	Fredsgatan 10/Älvgatan 5		1906	1953, 1962	7 453	
Karlstad Blåsten 4	Stormgatan 8		1975		2 416	
Karlstad Brisen 4	Stormgatan 18		1973		1 045	
Karlstad Bälgen 9, 10, 11	Sågverksgatan 35, 37		1968		2 843	
Karlstad Druvan 13	Tingvallagatan 17		1947		4 239	
Karlstad Ekorren 11	Malmtorgsgatan 4		1929	1959	6 651	
Karlstad Fjädern 16	Bromsgatan 4		1991		4 332	
Karlstad Freja 13	Drottninggatan 6		1965		6 830	
Karlstad Grästegen 2	Strågatan 3		1990		2 523	
Karlstad Hybelejen 17	Verkstadsgatan 20		1929		2 921	
Karlstad Kanoten 10	Lagergrens gata 7		1989		10 073	
Karlstad Monitorn 9	Östra torggatan 2		1993		3 399	
Karlstad Pinassen 2	Gustav Lovens Gata 17		2017		14 514	
Karlstad Regnvinden 1	Bidevindsgatan 7		1990		9 983	
Karlstad Spärren 7	Rattgatan 6		1968		1 908	
Karlstad Stolpen 1	Ventilgatan 5a		1964		4 122	
Karlstad Stolpen 6	Ventilgatan 1a		1991		598	
Karlstad Styrmannen 5	Hamntorget 1-3		1991		7 388	
Karlstad Sågen 1	Industrigatan 1		1986		3 213	T
Karlstad Sågen 2	Faktorigatan 15		1988		1 611	
Karlstad Sågen 9	Lantvärnsgatan 8		1972		2 037	
Karlstad Tången 15	Gjuterigatan 28		1991		1 960	
Kiruna Grävmaskinen 1	Lastvägen 18	J	1991		3 419	
Kristianstad Hunden 12	Götgatan 6		1944		6 017	
Kristianstad Södra Kasern 2	S kaserngatan 7		1793/1981		26 206	
Kristinehamn Uroxen 15	Kungsgatan 30		1975		6 950	
Kungälv Skruven 3	Bultgatan 40	J	1990		8 041	
Köping Botulf 4	Hultgrensgatan 4		1960		3 065	
Lappeenranta Laserkatu 6	Laserkatu 6		1986-2007		21 254	T
Linköping Idéhuset 2	Diskettgatan 4				2 000	
Luleå Bergnäset 3:44	Maskinvägen 31		1979		652	
Luleå Bergnäset 3:49	Maskinvägen 20		1990	2009	988	T
Luleå Haren 15	Kungsgatan 31		1970		8 179	
Luleå Hermelinen 15	Kungsgatan 29		1952		7 562	
Luleå Mården 11	Skeppsbrogatan 21, Magasin- sgatan 6	J	1950	1985, 1995	11 342	
Luleå Plogen 4	Depåvägen 6	J	1966	2008	5 295	
Luleå Porsön 1:403	Laboratoriegränd 11		1976/8/90/97/98		9 556	
Luleå Spiggen 4	Kungsgatan 5-7		1981		6 506	
Malmö Brudbuketten 10	Russgatan 6	J	1988		750	
Malmö Brudbuketten 11	Derbyvägen 24	J	1988		1 346	
Malmö Brudbuketten 13	Derbyvägen 20	J	1988		1 063	
Malmö Bryggeriet 2	Jespersgatan 23	J	1950	1978	25 750	
Malmö Byrådirektören 3	Von troils väg 1		1972-1974		13 910	T
Malmö Böttö 5	Kosterögatan 5, Öckerögatan 2	J	1964	1980	11 666	
Malmö Domkraften 5	Lockarpsvägen 6A, 6B	J	2019		4 751	
Malmö Flygkameran 2	Höjdrodergatan 7		1991		1 429	
Malmö Rosenbuketten 4	Höjagatan 1	J	1987	1990	4 322	
Malmö Spillepengsmarken 5	Strömgatan 15				4 595	
Malmö Spindeln 2	Singelgatan 2D	J	1961	2001	7 232	T
Malmö Sämjan 2	Sofielundsvägen 55, Rolfsgatan 5	J	1850-1950		9 437	
Malmö Vårsången 7	Gånglättsvägen 87-89	J	1963		1 544	T
Motala Kassetten 1	Medevivägen 63		1988		5 558	
Motala Läraren 6	Långbackagatan 1		1983		2 660	
Motala Telegrafan 2	Poppelgatan 3		1900		996	
Nacka Sicklaön 358:1	Hästholmsvägen 26-32	J	1987		16 681	
Norrköping Spolaren 4	Linnegatan 28		1961		7 392	

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Norrälje Förrådet 9	Diamantgatan 10 / Rubingatan 2		2010		3 182	
Norrälje Orren 2 & 3	Roslagsgatan 6		1970		1 551	
Nynäshamn Alkotten 2	Lövlundsvägen 3		1984		4 126	
Oskarshamn Snickeriet 14	Förrådsgatan 6		1977	2002	2 198	
Oulu Voudintie 4	Voudintie 4		1962		1 242	T
Skellefteå Lärkan 10	Storgatan 50		1975/1984		5 407	
Sollentuna Tackan 9	Bygdevägen 16,18		1979		5 938	
Solna Skogskarlen 3	Pipers väg 2a-c		1971		9 950	
Stockholm Knarrarnäs 8	Knarrarnäsgatan 13	J	1984		3 087	T
Stockholm Malax 3	Raseborgsgatan 9		1988		6 658	T
Stockholm Prästgårdsängen 2	Solberga Ångsväg 1-3, Götalandsvägen 216-218	J	1986		6 595	T
Sundsvall Granlo 3:220	Kalmarvägen 48	J	1960	1995	539	
Sundsvall Högom 3:178	Mejselvägen 9-14	J	1970	2002	5 264	
Sundsvall Köpstaden 24	Bultgatan 14	J	1986	2011	1 420	
Sundsvall Köpstaden 25	Bultgatan 10	J	1975	2002	9 713	
Sundsvall Köpstaden 26	Bultgatan 8	J	1965	1998	1 855	
Sundsvall Ljusta 7:2	Antennvägen 2	J	1980	2013	9 045	
Sundsvall Norrmalm 4:6	Heffnersvägen 22	J	1970	1989	1 974	T
Sundsvall Saturnus 7	Bankgatan 13	J	1912	2014	9 202	
Sundsvall Öskaret 10	Skepparegatan 3	J	1989	2004	11 915	
Södertälje Halvmånen 3	Morabergsvägen 33 A	J	2018		10 095	
Uddevalla Hvitfeldt 22	Norrtullsgatan, Bagges gränd, Lilla norrgatan, Västerlånggatan 20-22,		1980		10 071	
Uddevalla Solbacken 10	Silentzvägen 6		1980		1 790	
Umeå Formen 1	Formvägen 5	J	1986	2004	7 513	
Umeå Tyr 8	Östra Esplanaden 3, Storgatan 69	J	1997	2014, 2019	8 627	
Upplands Väsby Vilunda 6:59	Dragonvägen 86		1972		5 658	
Uppsala Boländerna 21:4	Verkstadsgatan 10-14				10 068	
Uppsala Boländerna 5:2	Bolandsgatan 16		1973		8 475	
Värnamo Bodarna 2	Myntgatan 8- 10	J	1934	1991	1 773	
Värnamo Bokbindaren 20	Västbovägen 56	J	1975	1991	2 561	
Värnamo Gamla Gåsen 4	Boagatan 1, Myntgatan		1907		200	
Värnamo Gillet 1	Flanaden 3-5	J	1974	2003	5 228	
Värnamo Lejonet 11	Lasarettsgatan 1-5, Storgats- backen 23	J	1961	1987, 2005	5 014	
Värnamo Mon 13	Karlsdalsgatan 2		1982		1 976	
Värnamo Plattläggaren 1	Silkesvägen 18	J	1989	2014	1 798	
Värnamo Rågen 1	Expovägen 6	J	1965	1990, 2011	4 828	
Värnamo Vindruvan 15	Storgatsbacken 12	J	1989		1 990	
Värnamo Värnamo 14:11	Jönköpingsvägen 41-43	J	1917	1940, 1966, 1982, 2012	4 030	
Västerås Kungsängen 12	Pilgatan 8		1990		12 272	
Västerås Lea 15	Stora gatan 58		1971		23 427	
Västerås Samuel 1	Sigurdsgatan		1920		6 735	
Västerås Sigurd 5	Sigurdsgatan 21		1991		13 264	
Västerås Sigvald 6	Sigurdsgatan 7		1875/1936		3 643	
Västerås Sågen 2	Ångsgårdsgatan 4	J	1992		3 458	
Västerås Sågen 6	Ångsgårdsgatan 12a	J	1987		6 046	
Västerås Sägklingen 10	Ångsgårdsgatan 13	J	1990		1 709	
Västerås Verkstaden 6	Glödargränd 1-3, Metallverks- gatan 2-10, Varmvalsvägen 1-3	J	1866	2006	16 492	
Västerås Verkstaden 8	Östra Ringvägen 2	J	1936	1951, 1977	20 008	
Växjö Bagaren 10	Ljungadalsgatan 2, Hejarega- tan 10	J	1987	2015	30 028	
Växjö Båken 1	Systratorpsvägen 16	J	1983		1 496	
Växjö Garvaren 4	Hjalmar Petris väg 32	J	1981	2010	2 570	
Växjö Glasmästaren 1	Arabygatan 80	J	1966, 1988	2005	6 199	
Växjö Illern 5	Isbjörnsvägen 11-13	J	1987	2014	2 146	
Växjö Plåtslagaren 4	Verkstadsgatan 5	J	1967, 1988	2013	5 602	
Växjö Sotaren 4	Arabygatan 82	J	1992		2 979	

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Växjö Svea 8	Lineborgsplan 3	J	1982	2014	2 160	
Växjö Unaman 8	Klostergatan 6, Kungsgatan 3, Sandgårdsgatan 6-8	J	1969	2009	5 609	
Växjö Ödman 15	Storgatan 29	J	1972	2015	4 321	
Örebro Barkenlund 11	Vasastrand 11	J	1934	1989	2 819	
Örebro Forskarbyn 2	Forskarvägen 1-3	J	1998		5 535	
Örebro Fåraherden 1	Riagatan 1-3	J	1992		2 948	
Örebro Karossen 5	Bettorpsgratan 12 B-C	J	2004	2009	5 127	
Örebro Oxbacken 7	Krontorpsgratan 1	J	1981	1988	2 942	
Örebro Pigan 1	Riagatan 53	J	1992		931	
Örebro Vindhjulet 3	Tunnlandsgatan 1-5		1970		19 415	
Örebro Vindtunneln 1	Skäpplandsgatan 1A-C	J	1989		3 369	
Örnsköldsvik Handformaren 2	Sjögatan 4	J	1969	1998	17 007	
Örnsköldsvik Kraften 4	Sjögatan 1	J	1958, 1969	2009, 2016	11 967	
Örnsköldsvik Köpmannen 1	Trädgårdsgatan 1		1968	1989, 2016, 2017	6 872	
Örnsköldsvik Strandskajen 7	Järnvägsgatan 3	J	1991	1993, 2003	28 782	

LAGER/LOGISTIK

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Borås Bockasjö 1	Bockasjögatan 12	J	1987		23 841	
Borås Rydahög 1	Almenäsvägen 7, 10	J	1962	2006	39 652	
Borås Rydasklätt 1	Almenäsvägen 16	J	1986		13 767	
Borås Träskruven 1	Sandlidsgatan 6	J	1973		15 539	
Botkyrka Genetikern 2	Alfred Nobels Alle 109		2001, 2011	2019	11 857	
Botkyrka Hantverkaren 1	Segersbyvägen 2-4	J	1974		9 776	T
Burlöv Sunnanå 12:33	Terminalgatan 5-7		2020		6 094	
Burlöv Sunnanå 6:40	Terminalgatan 5-7	J	2015		1 401	
Eskilstuna Grönsta 2:52	Svista Lagerväg 8		2006		13 780	
Eskilstuna Valhalla 1:6	Bredängsgatan 55-57	J	1976, 1984, 1991, 2009		9 016	
Falköping Alunskeffern 1	Agnestadsgatan 2		2012		12 015	
Falköping Eldaren 1	Energigatan 6	J	2018		5 148	
Falun Nedre Gruvriset 33:278	Tunavägen 90		2010	2012	44 312	
Göteborg Kobbegården 6:136	Datavägen 25		1980		13 605	
Haninge Jordbromalm 6:16	Lagervägen 28	J	1977	2003	7 121	
Haninge Jordbromalm 6:60	Rörvägen 4-8	J	1983		6 605	
Haninge Åby 1:152	Rörvägen 62	J	1989	1991, 2003	4 255	
Helsingborg Dolken 3	Mörsaregatan 12	J	1995		3 845	
Helsingborg Kniven 9	Mörsaregatan 21	J	1988	2004, 2015, 2016	7 583	
Helsingborg Revolvern 1	Mörsaregatan 25	J	1988	2008	3 360	
Helsingborg Torborna- högen 3	Stenbrovägen 15	J	1981	1987, 2000	12 839	
Huddinge Cirkelsågen 2	Slipstensvägen 16		2011		6 725	
Huddinge Gjutformen 1	Betongvägen 10		2015		4 528	
Härryda Håltås 1:18	Kurirvägen 1		2010		13 316	
Hässleholm Stoby 24:9	Krossgatan 1, 26, 28, 30A-F & 32		2018		5 466	
Jönköping Backen 9:29	Mekanikervägen 5				2 725	
Jönköping Hedenstorp 2:1	Mogölsvägen 14		2011		9 000	
Jönköping Stensholm 1:755	Stensholmsvägen 24		2015		3 100	
Karlstad Blåsten 3	Stormgatan 6		1975		2 088	
Karlstad Bromsen 6	Ramgatan 7		1967	1973	3 606	
Karlstad Gångjärnet 2	Blockgatan 29		1964		3 069	T
Karlstad Hammaren 21	Gjuterigatan 27-29		1990		1 946	
Karlstad Kulingen 4	Östanvindsgatan 17		1976		8 165	

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Karlstad Passadvinden 3	Regnvindsgatan 17		1990		3 684	
Karlstad Regnvinden 14	Regnvindsgatan 8	J	1991		9 129	
Karlstad Släggan 13	Sågverksgatan 20		1981		1 757	
Karlstad Tornadon 2	Blekegatan 9		1975		13 226	
Karlstad Ugnen 1	Sågverksgatan 32		1989		1 687	
Kumla Oxen 11	Västra Drottninggatan 40		1972		2 451	
Kungälv Försäljaren 9	Filaregatan 17-19	J	1974		8 525	
Lidköping Axet 1	Skogsvaktarevägen 2		1962	2000	22 655	
Linköping Antennen 10	Alkagatan 2	J	1948		7 375	
Linköping Glasberget 5	Roxtorpsgatan 13		1974	1985	8 400	
Linköping Glasburken 1	Roxtorpsgatan 3				7 042	
Linköping Gumsen 45	Floragatan 13		1946	2005	3 410	
Linköping Navhålet 2	Låsblecksgatan 3	J	1992		7 513	
Ljungby Vagnen 6	Långgatan 20	J	1972		2 340	
Luleå Bergnäset 2:608	Industrivägen 2 K		2017		660	
Luleå Bergnäset 2:624	Industrivägen 2		1982		520	T
Luleå Bergnäset 3:17	Fabriksvägen 10		1975		1 417	
Luleå Bergnäset 3:18	Maskinvägen 17		1989		1 950	
Luleå Bergnäset 3:21	Fabriksvägen 12		1976	2005	2 514	
Luleå Bergnäset 3:26	Fabriksvägen 7-9		1985		366	
Luleå Bergnäset 3:33	Industrivägen 24		1977		1 042	T
Luleå Bergnäset 3:34	Maskinvägen 16		1975		861	
Luleå Bergnäset 3:40	Maskinvägen 9-11		1974		1 902	
Luleå Bergnäset 3:5	Fabriksvägen 2		1975		925	
Luleå Storheden 1:13	Handelsvägen 15-17		1973	1976	1 781	
Luleå Storheden 1:84	Murbruksvägen 20		1989		1 800	
Lund Saturnus 29	Tellusgatan 15		2000		3 487	
Malmö Eggegrund 6	Hemsögatan 10	J	1983		7 886	
Malmö Firman 2	Firmagatan 2, 4, 6	J	2016		2 263	
Malmö Firman 4	Firmagatan 8	J	2019		1 090	
Malmö Flygledaren 7	Höjdrodergatan 22		1991		1 971	
Malmö Getingen 5	Sallerupsvägen 90	J	1962		8 344	T
Malmö Grophuset 3	Långhusgatan 5B	J	2019		3 610	
Malmö Holmögådd 3	Bjurögatan 26	J	1970	2000, 2009	11 360	
Malmö Holmögådd 4	Bjurögatan 28, Flintrännegatan 24	J	1970	1999	14 165	
Malmö Kamaxeln 7	Vevaxelgatan 17	J	2006		1 920	
Malmö Lillgrund 5	Borrgatan 31		1952	2005	4 430	
Malmö Måseskär 6	Kosterögatan 6A-C, Väderögatan 5A-C	J	1964		13 333	
Malmö Noshjulet 2	Pilotgatan 3		1983		1 397	T
Malmö Olsgård 5	Olsgårdsgatan 13A-13E		2019		5 136	
Malmö Sadelknappen 1	Galoppsgatan 5		1979		2 000	
Malmö Sadelknappen 4	Galoppsgatan 8		1988		1 505	
Malmö Speditionen 1	Lodgatan 19-23	J	1993		5 189	T
Malmö Storbådan 2	Hemsögatan 22, Ulvögatan 10	J	1972	1992	3 248	
Malmö Storbådan 4	Hemsögatan 18	J	1974	1990, 2011	2 590	
Malmö Storbådan 5	Hemsögatan 14-16	J	1978	1992	12 606	
Malmö Stångbettet 1	Skrittgatan 11		1989		1 643	
Malmö Svinbådan 4	Brännögatan 9A-9B, Tärnögatan 1	J	1961	1992, 2012	1 597	
Malmö Svinbådan 5	Tärnögatan 3, Flintrännegatan 10	J	1963	2010	2 656	
Motala Vägen 8	Vintergatan 1, 7	J	1960		12 195	
Nacka Lännersta 15:33	Telegramvägen 101				832	
Nacka Skarpnäs 6:12	Timmermansvägen 2				1 965	
Norrköping Industrien 17	Exportgatan 28 - 30	J	1965		5 863	
Norrköping Plinten 4	Malmgatan 35				5 450	
Norrköping Tråden 11	Malmgatan 5	J	1967		19 772	
Norrtälje Knutby 2	Viktor Karlssons väg 2				2 762	
Nässjö Svedjan 2	Svedjegatan 2, Vallgatan 2	J	1975	1987	6 878	
Oskarshamn Blåbäret 4	Sörviksvägen 11		1964		15 549	

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Skurup Företagaren 9	Norra Industrigatan 5				8 496	
Stockholm Furudal 7	Fagerstagatan 16		1986		3 300	T
Stockholm Raseborg 1	Malaxgatan 1		1991		6 976	
Sundsvall Högom 3:106	Mejselvägen 6				2 623	
Söderhamn Björnänge 8:1	Skäftgatan 3				801	T
Södertälje Hantverkaren 1	Hantverkarsvägen 1	J	1977		10 630	
Södertälje Traktorn 11	Åkerivägen 20				3 259	
Södertälje Tuvängen 5	Tävängen 2				3 102	
Uppsala Danmarks-Säby 10:2	Åkaregatan 8-10	J	2010	2012	10 355	
Vimmerby Plåtslagaren 1	Äläragatan 4-6		2008		10 259	
Värnamo Armaturen 1	Armaturgatan 2	J	1987		18 370	
Värnamo Rödspåttan 1	Runemovägen 10	J	1973		4 705	
Värnamo Rödspåttan 4	Runemovägen 4	J	1980	2000	2 960	
Värnamo Sandskåddan 4	Margretelundsvägen 7-9	J	1982		2 780	
Värnamo Sjötungan 3	Margretelundsvägen 6	J	1989		2 570	
Värnamo Takläggaren 2	Rörläggarevägen 7				2 990	
Värnamo Takläggaren 4	Rörläggarevägen 8, Silkesvägen 39	J	1991	2000	9 067	
Värnamo Yxan 4	Fabriksgatan 10-12	J	1975	2006, 2008	5 595	
Värnamo Yxan 6	Fabriksgatan 4	J	1978	1990, 2009	1 477	
Västerås Energin 7	Omformargatan 18A	J	1990	2013	3 444	
Växjö Plåtslagaren 6	Mörners väg 116		2004		5 592	
Växjö Snickaren 12	Smedjegatan 10-20	J	1976, 1989	2001	24 010	
Växjö Terminalen 1	Öjaby Nylanda 1		2010		21 662	
Örebro Elektrikern 5	Bistagatan 8-10		1967	1970, 1976, 1982, 2019	47 898	
Örebro Importören 2	Skvadronvägen 5	J	1970		2 565	
Örebro Karossen 32	Bettorpsgratan 10	J	2018		2 530	
Örebro Ånsta 20:262	Lastgatan 2		2006		21 916	
Örnsköldsvik Bromsen 7	Bromsvägen 1	J	1971		4 160	
Örnsköldsvik Gjutaren 3	Sjögatan 5	J	1962		5 308	
Östersund Sprinten 1	Trådvägen 6	J	1974		2 928	
Österåker Bolby 16:1 & 10:6	Mjölmarströmsvägen 21				983	

INDUSTRI

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Falkenberg Mekanikern 2	Åkarevägen 12		1984	2003	764	
Göteborg Tuve 85:9	Hildedalsgatan 28C		1976	2017	1 276	
Habo Kämparp 1:8	Klingekärrsgatan 10				8 080	
Halmstad Kuggen 2	Kristinehedsvägen 22-24	J	1975	2002	1 675	
Helsingborg Bandsågen 1	Depågatan 85		1986	2012, 2015	1 083	
Hässleholm Ekstaven 3	Industrigatan 10		1959	1966	4 932	
Kuopio Varikkokatu 2	Varikkokatu 2		1924, 1927, 2016, 2019	1974	23 044	
Köping Köpings-Ullvi 6:11	Volvogatan 4B				5 439	
Landskrona Björnen 11	Lodjursgratan 3				8 797	T
Ludvika Aspen 10	Gonäsvägen 8		1987		142	
Luleå Bergnåset 3:25	Fabriksvägen 7-9		1978		3 100	
Luleå Bergnåset 3:41	Fabriksvägen 16		1985		1 312	T
Luleå Storheden 1:56	Betongvägen 16		1983		1 449	
Malmö Bronsyxan 9	Agnesfridsvägen 185		1974		688	T
Malmö Flintkärnan 2	Agnesfridsvägen 194		1972		4 871	
Malmö Runstenen 16	Käglingevägen 39		1979		3 068	
Malmö Skjutstallslyckan 3	Lundavägen 62		1958		3 096	
Malmö Skogholm 5	Kantyxegatan 17		1977		3 354	
Norrköping Katten 18	Vagngratan 15				7 300	

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Norrköping Nyckelharpan 6	Moa Martinsson gata 34		1995	2000, 2005	3 544	
Oskarshamn Ratten 18	Primovägen 1, Väderumsvägen 12		1988		1 615	
Oskarshamn Snickeriet 4	Be-Ge:s Väg 20, Förrådsgatan 8		1976	1982, 2013	5 939	
Oulu Nuottasaarentie 5	Nuottasaarentie 5		1972	1998 & 2000	17 882	
Oulu Portinkaarre 4	Portinkaarre 4		2021		1 496	T
Oulu Visiolinja 4	Visiolinja 4		2008		1 803	T
Oulu Visiolinja 9	Visiolinja 9		2011		1 136	T
Piteå Öjebyn 119:1	Skylvägen 1	J	1956		19 816	
Sandviken Murängen 2	Hammarbyvägen 4	J	1971		9 553	
Sandviken Åttersta 6:28	Bultvägen 1, Persbackavägen 29, Persbackavägen 33		1953	1970	11 695	
Skellefteå Transistorn 1	Svedjevägen 12	J	1968	1985	9 320	
Sollentuna Rutan 1 & 5	Kappetorpssvägen 3		Mark		0	
Söderköping Gjutaren 1	Ringvägen 40-42				9 097	
Södertälje Industrin 8	Fläktvägen 4				1 900	
Tampere Hautalankatu 32	Hautalankatu 32		2008 & 2013		8 607	T
Tampere Yrittäjänkulma 5	Yrittäjänkulma 5		1960-2005		14 549	
Trollhättan Drivhulet 3	Kardanvägen 65	J	1989	1999	1 680	
Uppsala Danmarks Kumla 8:12	Grafikgatan 28 mfl		2019		2 582	
Uppsala Danmarks Kumla 8:13	Grafikgatan 28 mfl		2019		4 590	
Varberg Pedalen 2	Motorstigen 3		1976	2003	1 018	
Värnamo Flundran 4	Runemovägen 1	J	1963	1992, 2008	11 416	
Värnamo Mattläggaren 1	Silkesvägen 24	J	1997	2000	2 700	
Värnamo Posten 4	Postgatan 3-5	J	1929	1940, 1968, 1989, 2015	4 174	
Värnamo Takläggaren 8	Silkesvägen 43	J	1999	2008	6 995	
Växjö Fläkten 7	Lantmannavägen 3	J	1957, 1959	1963, 1993	7 773	
Växjö Isbjörnen 4	Isbjörnsvägen 6	J	1993	2014	10 933	
Växjö Sjömärket 3	Annavägen 3	J	1989	2000	9 495	
Örebro Karossen 15	Bettorpsgratan 16		1973	1999, 2005, 2012	1 672	
Örebro Karossen 16	Bettorpsgratan 24A		1987	1998, 2011, 2014	1 160	
Örebro Karossen 22	Bettorpsgratan 14B		1950	1965, 1977	894	
Österåker Runö 7:12	Rallarvägen 19		1947		137	
Österåker Runö 7:120	Rallarvägen 19		1988		708	
Österåker Runö 7:140	Rallarvägen 21		2003		425	
Österåker Runö 7:147	Rallarvägen 14		1991		1 178	
Österåker Runö 7:165	Rallarvägen 23		2005		3 012	

HANDEL

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Borås Filtret 6	Göteborgsvägen 181-187, 181A, 183A	J	2011	2013	16 605	
Filipstad Trasten 12	Stora Torget 4 B	J	1980		1 891	
Gislaved Filen 5	Mårtensgatan 23a	J	1973		1 643	
Huddinge Pentagonalen 1	Gamla Södertäljevägen 216, Smista Allé 3	J	2008		12 095	
Hudiksvall Sofiedal 10:2	Kungsgatan 59-61				4 012	
Hyvinkää Helleforpankatu 3	Helleforpankatu 31		2019		1 499	
Härjedalen Funäsdalen 26:57	Rörosvägen 80				3 556	
Härnösand Saltvik 8:25	Saltviksvägen 13				4 800	
Jyväskylä Kävelykatu 37	Kävelykatu 37		1965	2016	6 120	
Karlstad Björnen 7	Drottninggatan 24		1965		3 324	
Karlstad Bromsen 1	Blockgatan 6A		1967		1 220	

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Karlstad Fjädersn 14	Bromsgatan 2		1966		3 901	
Karlstad Mercurius 21	Drottninggatan		1929		1 052	
Karlstad Mercurius 3	Västra torggatan 10-12		1929		2 605	
Karlstad Riksdalern 3	Ullebergsleden 8-10	J	2001		6 723	
Linköping Valbrevet 1	Norrmalmsvägen 11		1983	1997	1 650	
Ljungby Gänget 14	Fabriksgatan 7	J	1974		2 639	
Luleå Storheden 1:37	Storhedsvägen 1-3, Besiktningvägen 14	J	1975, 1993, 2000, 2017		26 573	
Luleå Storheden 1:40	Betongvägen 14		1978		1 048	
Malmö Fibulan 1	Hornyxegatan 4		1973		1 945	T
Malmö Hangaren 2	Flygplansgatan 1-3		1975		2 177	T
Malmö Ringerike 1	Drakagatan 10A-C, 12		2020		3 752	
Malmö Valhall 2	Hyllie Allé 3 C				6 858	
Motala Blåbäret 2	Moränvägen 3		2008		1 288	
Motala Lingonet 2	Mineralvägen 1, 3		2007		3 318	
Motala Lingonet 3	Mineralvägen 5		2007		1 500	
Motala Slånbäret 1	Moränvägen 1, Mineralvägen 13		2012		2 000	
Motala Slånbäret 2	Mineralvägen 9		2016		3 000	
Motala Tranbäret 3	Mineralvägen 16		2011		2 360	
Motala Tranbäret 4	Mineralvägen 12, 14		2012		3 536	
Norrköping Uggen 5	Skarphagensgatan 29		1962		2 727	T
Norrköping Åby 20:3	Norrköpingsvägen 28-30		1994		1 522	
Norrtälje Gördelmakaren 5	Baldersgatan 25, Estunavägen 20, 20B				5 208	
Norsjö Norrmalm 20	Storgatan 73				2 756	
Oulu Ideakulma	Idealinja 13		1975-1996		1 527	T
Oulu Portinkaarre 3	Portinkaarre 3		2020		3 519	T
Oulu Voudintie 2	Voudintie 2		2011-2012		1 033	T
Oulu Zatiitintie 17	Zatiitintie 17		2007-2013		1 953	
Sandviken Milröken 1	Västerled 2 & 5				4 183	
Sigtuna Märsta 21:66	Servogatan 22				2 178	
Sigtuna Märsta 23:4	Servogatan 20				3 190	
Sigtuna Valsta 3:29	Valstavägen 2		1972		6 136	
Skara Bocken 1	Munkartorpssgatan 1, Smedstorpssgatan 6A-D		1974, 2018	2019, 2020	13 927	
Sollefteå Hyveln 4	Övergårdsvägen 17				5 779	
Sollentuna Nattskärran 1	Stationsallen 2, Vibyvägen				1 624	
Strömsund Tullingsås 7:8	Harbäcken 315				2 600	
Sundsvall Högom 3:123	Murarvägen 6-8				10 516	
Uddevalla Koch 7	Kochska Gränden 1-7, Kungsgatan 2-8	J	1977	1984, 2008	8 980	
Vilhelmina Granberg 1:73	Sälggatan 6A-B				3 650	
Värnamo Almen 9	Malmövägen 12-14	J	1957	1989, 2009	12 058	
Värnamo Filen 2	Fabriksgatan 3	J	1966	1997, 2003	4 915	
Värnamo Golvläggaren 2	Silkesvägen 30	J	1991	2008, 2010	11 164	
Värnamo Jungfrun 11	Köpmansgatan 3-7, Luddögatan 1	J	1982	2001	4 970	
Värnamo Karpen 3	Jönköpingsvägen 105-107	J	1956	1990	2 670	
Värnamo Linden 1	Malmövägen 3, Växjövägen 24-26	J	1961	1975, 1979, 1990, 2012	6 289	
Värnamo Ljuset 8	Nyodalavägen 1-9	J	2003		2 600	
Värnamo Mattläggaren 2	Silkesvägen 24	J	1991	2008, 2012	3 133	
Värnamo Vindruvan 4	Storgatsbacken 14-16	J	1982	2001	4 001	
Västerås Bladbaggen 1	Glasvingegatan 3-7, Kranbyggargatan 8-12, Ringborregatan 11	J	2004		23 774	
Åre Stamgårde 4:209	Byvägen 141				5 452	
Östersund Långtradaren 2	Hagvägen 12				8 170	

ÖVRIGT

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Arboga Bälgen 9	Skandiegatan 11		2006		18 983	
Borlänge Gyllehemmet 1	Gyllehemsvägen 10	J	1930		5 232	
Enköping Friberg 4:2, 4:16	Kulla Fribergs Herrgård 1-4		1700-1980	2009	4 500	
Filipstad Mejeriet 17	Tinghusgatan 10B		Mark		0	
Filipstad Mejeriet 18	Tinghusgatan 10A		Mark		0	
Hultsfred Hultåsa 1:18	Lindenvägen 1		Mark		0	
Karlskrona Dahlberg 31-33,52,60-61	Högabergsgatan		Mark		0	
Karlskrona Rügen 50	Västra Vittusgatan 4		1992		10 764	
Karlstad Björnen 12	Drottninggatan 26-28		1977	1999	3 753	
Karlstad Herrhagen 1:10	Hamnpirsgatan 2		1986		1 515	T
Karlstad Skepparen 15	Orrholmsgatan 4		1982		22 028	
Kristianstad Fängelset 5	Fästningsgatan 3		1952		5 777	
Kungsör Armaturen 10	Granlidsvägen 3, Kungsgatan 6		1967	2000	11 288	
Landskrona Fläkten 1	Mariebergsgatan 6				5 033	
Luleå Boden 1:167	Rotorvägen 13		1978		695	
Luleå Storheden 1:7	Handelsvägen 19		1972		17 304	
Malmö Bronsdolken 26	Stenyxegatan 25		1995		5 644	
Malmö Bronskragen 3	Bronsåldersgatan 18	J	2014		372	
Malmö Bronskragen 4	Bronsåldersgatan 10-16	J	2015, 2017, 2019		3 698	
Malmö Tankstället 4	Ollebovägen 2		2016		410	
Malmö Vinga 5	Brännögatan 2-6, Hanögatan 14, Ockerögatan 1-7	J	1950, 2017	1991	7 446	
Motala Eken 12	Långbackagatan 2		1925/1945/1969		3 553	
Norrköping Skarphagen 1:40	Skarphagensgatan 29		Mark		0	
Norrköping Skarphagen 1:41	Skarphagensgatan 29		Mark		0	
Norrköping Åby 20:2	Norrköpingsvägen 28-30		1970		2 344	
Nynäshamn Körunda 1:3	Körunda 31		1987		2 908	
Sollentuna Resipiten 1	Kappetorpssvägen 3		Mark		0	
Stockholm Knarrarnäs 10	Isafjordsgatan 7		1987		4 795	T
Stockholm Möllan 1	Rinkebysvängen 70		1991		12 176	
Stockholm Stora Mans 1	Johan Skyttes väg 11, Stora Mans väg 11		1900		7 593	
Sundsvall Nolby 3:40	Rönnvägen 10-12		1950		1 449	
Upplands-Bro Aske 1:2	Aske Alle 2		1970		5 155	
Uppsala Danmarks Kumla 8:31	Grafikgatan 26		2021		21 447	
Uppsala Årsta 68:4	Fyrislundsgatan 81	J	1985		3 014	
Värnamo Bleckslagaren 1	Repslagarevägen 5		Mark		0	
Värnamo Värnamo 14:86	Myntgatan 6		Mark		0	
Västerås Gaslyset 2	Lysgränd 1		1990		2 573	
Västerås Sigvald 5	Sigurdsgratan 21		Mark		0	
Västerås Västerås 1:199	Norra Källgatan		Mark		0	T
Växjö Sunaman 5	Storgatan 10	J	1965		7 826	
Örebro Karossen 19	Bettorpssgatan 10	J	1975	2006	12 760	
Örebro Kitteln 11	Stortorget 7	J	1965		13 721	
Örebro Lantmannen 2	Radiatorvägen 7, Skvadron- vägen 2	J	1972	1974	10 480	
Örebro Vindrutan 1	Västhagagatan 3	J	1975	1992	1 315	

JOINT VENTURES – SAMÄGT MED SAGAX

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg-nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
Administratören 1	Lager	Partihandlarvägen 2	Stockholm	1993		2 961	T
Arbetsbasen 2	Lager	Elektravägen 64	Stockholm	1945	1965	1 797	T
Asea 3	Lager	Västberga allé 60	Stockholm	1929	1980, 1994	73 564	
Bagaren 9	Lager	Radiovägen 7-11	Tyresö	1984	1990	2 300	
Botvidsgymnasiet 3	Lager	Fågelviksvägen 9	Botkyrka	1991		56 680	
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	10 796	
Bulten 6	Lager	Rinkebyvägen 9	Danderyd	2000	2010	1 789	
Dikesrenen 11	Lager	Vretensborgsvägen 15	Stockholm	1947	1970	1 997	T
Elementet 8	Lager	Ullsundavägen 108	Stockholm	1938	2002	6 970	
Filmkameran 3	Industri	Selaövägen 13	Stockholm	1970		3 261	T
Fotografen 1	Lager	Mediavägen 1-5	Tyresö	1976		3 948	
Frukthallen 1	Lager	Brunnbyvägen 10	Stockholm	1967		7 085	T
Förrådet 5	Industri	Skattegårdsvägen 122	Stockholm	1970		2 175	T
Glödlampan 3	Lager	Ranhammarsvägen 3	Stockholm	2002		2 489	
Grävmaskinen 11	Industri	Morabergsvägen 3	Södertälje	1970		1 711	T
Görla 8:60	Industri	Görlavägen 1	Norrtälje	2012		2 900	
Görla 9:40	Industri	Abborrvägen 4	Norrtälje	2009	2014	870	
Görväln 2	Lager	Bränningevägen 10	Stockholm	1963		7 291	T
Haken 15	Industri	Vinkelgatan 1	Malmö	1968		7 187	
Holje 116:116	Industri	Västra Storgatan 2B	Olofstrom	1949	1970	51 631	
Hällsättra 4	Lager	Stensättravägen 9	Stockholm	1975	1985	13 895	T
Importhallen 1	Lager	Importörvägen 23 & 26	Stockholm	1962		4 387	T
Jordbromalm 1:11	Industri	Jordbrotorpsvägen 2	Haninge	1964	1975	900	
Jordbromalm 6:23	Industri	Dåntorpsvägen 11	Haninge	1980	2008	1 776	
Kamaxeln 6	Industri	Truckgatan 20	Kungälv	1976		1 942	
Kansliet 1	Kontor	Signalistgatan 9	Solna	1940	2015	2 200	
Kobbegården 6:249	Industri	Datavägen 27	Göteborg	1976, 1977, 1985, 2000, 2003		8 283	
Kopparen 12	Kontor	Vintervägen 6	Tyresö	1982		1 900	
Kopparen 14	Lager	Vintervägen 8-72, 8K	Tyresö	1963	1979, 1980, 1988, 1999	10 827	
Kopparen 15	Lager	Vintervägen 2 B	Tyresö	1999	2002	1 349	
Kopparen 4	Lager	Industrivägen 6	Tyresö	2006		1 265	
Kopparen 8	Lager	Vintervägen 4	Tyresö	1970	2001	3 870	
Kopparen 9	Lager	Vintervägen 2A, Björk-backsvägen 6	Tyresö	1978		2 425	
Köpingehill 1	Industri	Trintegatan 2	Helsingborg	1991		7 125	
Lagerhuset 3	Lager	Upplagsvägen 21	Stockholm	1929	1954, 1985	10 662	T
Lagret 1	Lager	Upplagsvägen 13	Stockholm	1969		9 271	T
Lexby 2:25	Lager	Brodalsvägen 13 A	Partille	2005		6 646	
Linjen 1	Kontor	Pyramidbacken 3	Huddinge	1989		2 150	
Maden 6	Industri	Madenvägen 11	Sundbyberg	2002		1 590	T
Mälaren 1	Lager	Studiovägen 6	Tyresö	1990	1995	2 410	
Märsta 14:1	Lager	Industrigatan 2	Sigtuna	1967	1980	3 262	
Märsta 15:6	Industri	Industrigatan 10	Sigtuna	1972		1 056	
Mörtö 9	Lager	Frykdalsbacken 38	Stockholm	1978	1983	3 700	T
Nattskiftet 6	Lager	Elektravägen 5	Stockholm	1951		5 714	T
Olhamra 1:82	Industri	Okvistavägen 30	Vallentuna	2005		1 258	

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Ostmästaren 1	Lager	Ostmästargränd 2	Stockholm	1980		15 287	T
Ostmästaren 3	Lager	Ostmästargränd 6	Stockholm	1983		19 725	T
Ostmästaren 4	Lager	Byängsgränd 4	Stockholm	1983	1985	37 962	T
Ostmästaren 5	Kontor	Ostmästargränd 5	Stockholm	1990		10 218	T
Ostmästaren 6	Kontor	Byängsgränd 22	Stockholm	1991		8 552	T
Particentralen 1	Lager	Brunnbyvägen 15	Stockholm	1962		2 545	T
Particentralen 2	Lager	Brunnbyvägen 11	Stockholm	1962		2 863	T
Particentralen 5	Lager	Partihandlarvägen 1	Stockholm	1983		1 228	T
Particentralen 6	Lager	Brunnbyvägen 7	Stockholm	1962		2 448	T
Partihallen 1	Lager	Brunnbyvägen 12	Stockholm	1968		20 711	T
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		1 875	
Runö 7:164	Lager	Näsvägen 19	Österåker	2008		1 450	
Sicklaön 145:16	Kontor	Järlasjöbrinken 3-5	Nacka	1896	2007, 2020	1 384	
Solkraften 17 & 18	Kontor	Vattenkraftsvägen 8	Stockholm	1989, 1991		2 014	T
Stensätra 2	Lager	Strömsätravägen 14	Stockholm	1970		5 325	T
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 mfl.	Göteborg	1967-2017		87 651	
Tjockö 1	Lager	Fryksdalsbacken 40-42	Stockholm	1980		11 675	T
Traktorn 1	Industri	Morabergsvägen 21	Södertälje	1971		4 154	
Varubalen 3	Lager	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	1964		10 356	T
Varuhissen 1	Lager	Upplagsvägen 1	Stockholm	1987	1990	14 992	T
Vindbryggan 3	Industri	Borgens gata 20	Alingsås	1990		1 439	
Vreten 23	Lager	Vretensborgsvägen 8	Stockholm	1984		1 590	T
Vreten 24	Lager	Vretensborgsvägen 6	Stockholm	1945	1974	1 870	T
Västberga Gård 2	Lager	Västberga Gårdsväg 36	Stockholm	1970		4 178	
Östergärde 31:1	Industri	Örnekulans väg 2	Göteborg	1986		7 175	

743 159

ORDLISTA

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

Resultatet för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, under motsvarande period.

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

Belåningsgrad fastigheter¹

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.

Direktavkastning¹

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

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

Driftnetto¹

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.

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 driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet 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.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

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 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.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetak

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

¹) Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

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, hänförligt till moderbolagets aktieägare, 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)¹

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och 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)¹

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och 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)¹

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer, enligt balansräkningen.

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

Revolverande kreditfacilitet

En överenskommelse mellan långgivare och låntagare som ger låntagaren rätt att föfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.

Utdelningsgrundande kassaflöde¹

Förvaltningsresultatet exklusive poster inom resultatmåttet 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 genererar 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.

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 Securities and Markets Authority (ESMA).

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE OM ÅRSSTÄMMA

Årsstämma

Nyfosa AB håller årsstämma tisdagen den 19 april 2022 klockan 15.00 på Vasateatern, Vasagatan 19, i Stockholm. Inregistrering börjar klockan 14.30.

Rätt att delta

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 7 april 2022, dels anmäla sitt deltagande vid stämman senast måndagen den 11 april 2022. Anmälan om deltagande kan ske skriftligen till bolaget på adress Nyfosa AB, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, per telefon 08-401 43 01 vardagar mellan klockan 10.00 och 16.00 eller på bolagets hemsida, 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

För att ha rätt att delta i årsstämman måste en aktieägare som har låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 7 april 2022. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 7 april 2022 beaktas vid framställningen av aktieboken.

Ombud m.m.

Aktieägare som önskar närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud har rätt att medföra ett eller två biträden.

Aktieägare som önskar medföra biträde ska uppge detta i samband med anmälan. Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis, eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling bifogas. För att underlätta registreringen vid stämman bör fullmakt samt registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast den 18 april 2022. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida www.nyfosa.se.

Poströstning

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Nyfosas hemsida, www.nyfosa.se. Poströstningsformuläret gäller som anmälan till bolagsstämman. Det ifyllda formuläret måste vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast måndagen den 11 april 2022. Det ifyllda formuläret ska skickas till Nyfosa AB, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt. Elektroniskt ingivande kan ske antingen genom signering med BankID enligt instruktioner på <https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy> eller genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till GeneralMeeting-Service@euroclear.com (med referens "Nyfosa Årsstämma 2022"). Om aktieägare poströstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.nyfosa.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (d.v.s. poströstningen i sin helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

KALENDER

Årsstämma 2022	19 april 2022
Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2022	19 april 2022
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2022	12 juli 2022
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2022	20 oktober 2022

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

Stina Lindh Hök, VD

Tel: +46 (0)70 577 18 85

Mail: stina.lindh.hok@nyfosa.se

