

Q1

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2022

NYFOSA



KVARTALET JANUARI–MARS 2022

- Intäkterna uppgick till 714 MSEK (571), en ökning med 25 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 567 MSEK (420), motsvarande en ökning med 35 procent och 2,92 SEK per aktie (2,28).
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 360 MSEK (286), motsvarande en ökning med 26 procent och 1,84 SEK per aktie (1,55).
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 256 MSEK (212), motsvarande en ökning med 21 procent och 1,34 SEK per aktie (1,15).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 323 MSEK (638), motsvarande en ökning med 109 procent och 6,86 SEK per aktie efter utspädning (3,46).

NYCKELTAL

	Jan-mar		Rullande	Helår
	2022	2021	12 månader	2021
Intäkter, MSEK	714	571	2 602	2 459
Driftnetto, MSEK	450	360	1 742	1 651
Överskottsgrad, %	63,1	63,0	66,9	67,1
Förvaltningsresultat, MSEK	567	420	2 120	1 973
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, MSEK	360	286	1 376	1 302
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	256	212	1 480	1 436
Resultat efter skatt, MSEK	1 323	638	3 797	3 112
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	37 811	30 605	37 811	37 147
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, MSEK	19 740	15 496	19 740	18 325
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,4	3,5	3,4
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,4	56,5	53,4	55,2
Nyckeltal per aktie				
Förvaltningsresultat, SEK	2,92	2,28	11,10	10,46
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, SEK	1,84	1,55	7,18	6,90
Utdelningsgrundande kassaflöde, SEK	1,34	1,15	7,80	7,64
Resultat efter skatt efter utspädning, SEK	6,86	3,46	19,89	16,49
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, SEK	103,34	83,99	103,34	95,96

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I februari förvärvades 43 fastigheter i ett flertal kommuner i Finland till ett förvärvspris om 2 109 MSEK. Tillträde genomfördes 1 april 2022.
- I mars tecknades avtal om avyttring av 13 fastigheter till ett försäljningspris om 947 MSEK. Portföljen består av industri, lager, kontor och handel belägna i ett flertal kommuner i Småland och Östergötland. Frånträde är planerat till andra halvåret 2022.
- I januari emitterades obligationer om 100 MSEK inom ramen för de befintliga gröna obligationslånen med förfall i april 2024.

KOMMENTAR FRÅN VD

Nyfosa redovisar ett bra första kvartal 2022. Vi ser en hög aktivitet i vår förvaltning med flera bra större uthyrningar och en fortsatt stabil nettouthyrning. Värdeutvecklingen i portföljen var stark som en följd främst av ökade driftnetton och projektutveckling samt bra försäljningar.

Nyfosa fortsatte under årets första kvartal att växa i Finland samtidigt som vi utnyttjade den fortsatta starka transaktionsmarknaden för att renodla portföljen i Sverige. Vi förvärvade i Finland för 2,1 MDSEK, fastigheter som passar Nyfosa med starka kassaflöden i flera segment såsom bland annat kontor, lågprishandel, lager, sjukvård, skola. Portföljen, som kan se spretig ut på pappret, är till absoluta merparten belägen i tillväxtregioner och har flera typer av verksamheter, vilket skapar diversifiering och stabilitet. Därtill finns möjligheter som vi kommer att utveckla vidare. Det är ett mycket bra tillväxtsteg för oss i Finland.

Under årets första kvartal gick vi in i en tid präglad av krig i Europa och den nya omvärldssituationen påverkar oss genom en ökad osäkerhet på några av de marknader Nyfosa agerar. Vi noterar svårare förutsättningar på kapitalmarknaden, vilket gör bankfinansiering, Nyfosas huvudsakliga finansieringsform, ännu viktigare. Risken för stigande räntor ökar med påverkan på fastighetssektorn. Inflationen påverkar både energipriser och projektkostnader men får begränsad påverkan på Nyfosa då vi inte driver några större projekt och energikostnaderna till stor del tas av hyresgästerna. Våra hyresintäkter är i det närmaste fullt inflationssäkrade. Därtill ger våra starka kassaflöden och en väl fungerande verksamhet förutsättningar för Nyfosa att fortsätta agera i denna nya omvärldssituation. Vi har en affärsidé som fungerar i alla marknader och vi ska förvalta den väl.

Stina Lindh Hök, VD



FORTSATT TILLVÄXT I FINLAND



Under första kvartalet tecknade Nyfosa avtal om förvärv av 43 fastigheter belägna i ett flertal kommuner i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä. Portföljen består av bland annat kontor, handel, skola och sjukvård med en bred hyresgästbas med bland annat Bilhandelskedjan Delta Auto och Helsingfors stad bland de större hyresgästerna.

För Nyfosa är portföljen ett mycket bra komplement när vi fortsätter att bygga starka kassaflöden i Finland. Portföljen har stabila hyresnivåer med fastigheter belägna i attraktiva regionsstäder och externhandelsområden. Det är en diversifierad portfölj med många möjligheter som Nyfosa tillsammans med vår partner Brunswick kommer att utveckla vidare.

Tillträde genomfördes den 1 april 2022.

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.

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

Totalt fastighetsvärde inkl. Nyfosas andel av joint ventures
45,2 MDSEK per 31 mars 2022.

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.

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

Per 31 mar 2022

Soliditet.
Långsiktigt minst 25 procent.

43,5%

Belåningsgrad.
Ej över 65 procent.

57,0%

Räntetäckningsgrad.
Långsiktigt minst 2 ggr.

3,5 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.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Rullande	Helår
	2022	2021	12 månader	2021
Hyresintäkter	699	566	2 554	2 421
Övriga fastighetsintäkter	15	6	48	39
Totala intäkter	714	571	2 602	2 459
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-166	-128	-477	-439
Underhållskostnader	-37	-37	-166	-167
Fastighetsskatt	-32	-26	-118	-112
Fastighetsadministration	-28	-20	-100	-91
Driftnetto	450	360	1 742	1 651
Centraladministration	-36	-35	-129	-128
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	2	3	4	5
Andel i joint ventures resultat	266	188	966	888
Finansiella intäkter och kostnader	-116	-95	-464	-443
Förvaltningsresultat	567	420	2 120	1 973
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures	360	286	1 376	1 302
Värdeförändring fastigheter	863	322	2 193	1 652
Värdeförändring finansiella instrument	110	2	127	19
Resultat före skatt	1 540	744	4 439	3 644
Skatt	-217	-106	-642	-532
Resultat	1 323	638	3 797	3 112
<i>Resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	1 322	638	3 795	3 112
Innehav utan bestämmande inflytande	2	0	2	0
Resultat	1 323	638	3 797	3 112
Resultat per aktie före utspädning, SEK	6,92	3,46	19,99	16,52
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	6,90	3,46	19,95	16,49

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK				
Resultat	1 323	638	3 797	3 112
Omräkning utländska verksamheter	18	0	27	9
Totalresultat	1 342	638	3 824	3 121
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	1 338	638	3 820	3 120
Innehav utan bestämmande inflytande	3	0	4	1
Totalresultat	1 342	638	3 824	3 121

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KVARTALET JANUARI-MARS 2022

Under kvartalet tillträdde det norska delägda bolaget, Samfosa, en fastighetsportfölj med 13 fastigheter och 10 projekt, belägna i den expansiva Grenlandregionen sydväst om Oslo. Det befintliga beståndet har en uthyrningsbar yta på 95 tusen kvm fördelat på kontor, handel, lager samt lätt industri. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 1 603 MSEK, inklusive förvärvskostnader, varav Nyfosas del är cirka 800 MSEK. Årligt hyresvärde uppgår till 119 MSEK och genomsnittlig återstående avtalslängd är 5,0 år. Uthyrningsgraden uppgår till 96 procent. Intjäningen från Samfosa redovisas inom Resultat från andelar i joint ventures i resultaträkningen.

I Finland tecknades avtal om förvärv av en portfölj med 43 fastigheter belägna i ett flertal kommuner i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 2 109 MSEK, inklusive förvärvskostnader. Tillträde genomfördes den 1 april och bidrar med intjäning från detta datum.

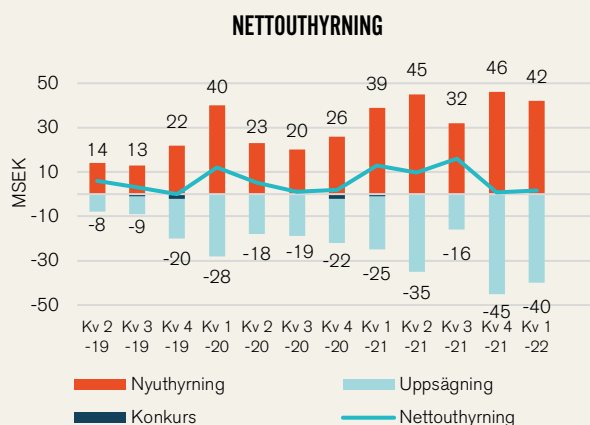
Tidigt i kvartalet tecknades avtal om förvärv av en kontorsfastighet under uppförande i den finska regionsstaden Kuopio. Vid färdigställande kommer fastigheten att miljöcertifieras enligt LEED Gold. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 123 MSEK, med ett årligt hyresvärde motsvarande 10,8 MSEK. Även denna fastighet tillträdde den 1 april.

I slutet av kvartalet tecknades avtal om avyttring av 13 fastigheter till ett försäljningspris om 947 MSEK. Portföljen består av industri, lager, kontor och handel belägna i ett flertal kommuner i Småland och Östergötland. Den totala uthyrningsbara ytan är 111 tusen kvm och det årliga hyresvärdet är 76 MSEK. Genom avyttringen skapas utrymme för nya förvärv med inriktning på starka och stabila kassaflöden. Frånträde är planerat till den 1 september.

Vidare emitterades obligationer om 100 MSEK inom ramen för de befintliga gröna obligationslånen med förfall i april 2024. Emissionen genomfördes till kurs 101,25 procent av nominellt belopp, motsvarande en rörlig ränta på 3M STIBOR +227 baspunkter till första möjliga inlösendag. I samband med emission återköptes 125 MSEK av obligationslån med förfall i maj 2022.

I den befintliga portföljen fortsatte arbetet med att miljöcertifiera byggnader och att utvärdera energiförbrukningen. Uthyrningsverksamheten resulterade i en nettouthyrning på +2 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 42 MSEK, uppsägningar för avflytt uppgick till 40 MSEK. Konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 0,4 MSEK. Bland de större nyuthyrningarna återfinns ett 8-årigt avtal i fastigheten Pentagonen 1 i Huddinge kommun.

Efter flertalet kvartal med positiv nettouthyrning kan vi konstatera att verksamheten inte påverkats av pandemin. Kriget i Ukraina har inte haft någon väsentlig ekonomisk påverkan på de finansiella rapporterna, men det kan inte uteslutas att så sker i framtiden. Organisationen följer marknadsutvecklingen alltjämt noggrant, där vi kan konstatera en stigande inflation och en större osäkerhet om ränteutvecklingen. Majoriteten av hyreskontrakten är kopplade till KPI konsumentprisindex, vilket gör att hyresintäkterna stiger i takt med inflationen. Energipriserna har stigit och påverkat resultatet, men med en marginell effekt då merparten av elkostnaderna debiteras hyresgästerna. Projektkostnader har blivit märkbart högre, men då Nyfosa har få större projekt och merparten redan är upphandlade är påverkan i det korta perspektivet låg. Hyresförlusterna i kvartalet låg på en normalt låg nivå. Hyresfordringar avseende aviserade hyror har reglerats i enlighet med kontraktsvillkoren, med undantag för ett fåtal avier, vilket är normalt. Refinansiering av banklån har fortskridit enligt förväntan med gott resultat.



Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna uppgick till 714 MSEK (571), vilket är en ökning med 143 MSEK, motsvarande 25 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 450 MSEK (360) och överskottsgraden till 63,1 procent (63,0). Högre elpriser i både Sverige och Finland belastade kvartalets driftnetto. Den finska portföljen inkluderar driftnetto från servicetjänster som erbjuds hyresgästerna i Jyväskylä. Överskottsgraden för dessa tjänster är betydligt lägre, men bidrar positivt till att hålla en hög standard för hyresgästerna i de centralt belägna byggnaderna.

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 36 MSEK (35).

Resultat från andelar i joint ventures om 265 MSEK (188) utgörs av Nyfosas andel av kvartalets resultat efter skatt i Söderport och Samfosa. Nyfosas andel av förvaltningsresultatet i joint ventures uppgick till 58 MSEK (54) och värdeförändringar och skatt i Söderport påverkade resultatandelen med 228 MSEK (138).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -116 MSEK (-95). Nettot inkluderar valutakursförlust om -3 MSEK hänförligt till lån i EUR. I övrigt förklaras ökningen av en högre nettoskuld, vilken uppgick till 21 559 MSEK (17 852) på balansdagen.

Förvaltningsresultatet uppgick till 567 MSEK (420). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 360 MSEK (286).

Värdeförändringar

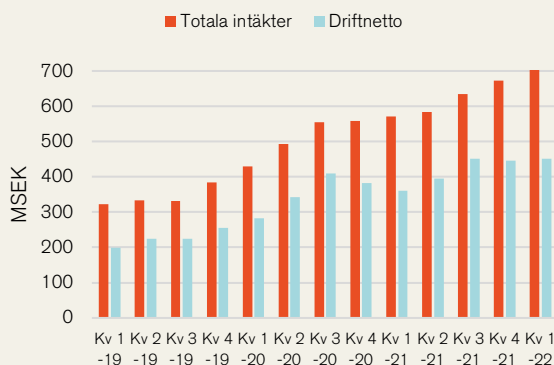
Omvärdering av fastigheter uppgick till 863 MSEK (322) och påverkades främst av genomförda nyuthyrningar och omförhandlade hyresavtal samt bra försäljningar.

Skatt

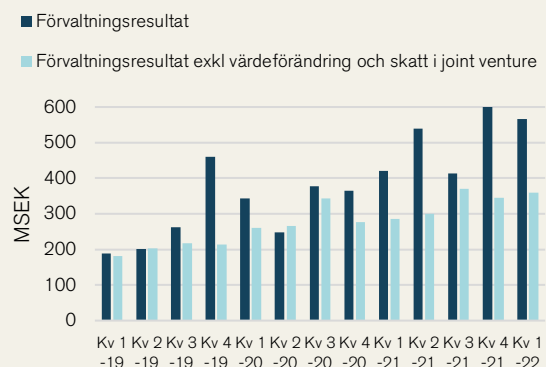
Skattekostnaden för kvartalet uppgick till 217 MSEK (106). Den effektiva skatten uppgick till 14,1 procent (14,3). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror främst på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att eventuella reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

Kvartalets resultat per aktie, efter utspädning, uppgick till 6,90 SEK (3,46).

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	31 mar		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	37 811	30 605	37 147
Tillgångar med nyttjanderätt	243	171	237
Andelar i joint ventures	2 832	2 104	2 490
Derivat	131	5	22
Övriga anläggningstillgångar	37	2	3
Summa anläggningstillgångar	41 054	32 887	39 898
Kortfristiga fordringar	237	204	193
Likvida medel	1 380	552	534
Summa omsättningstillgångar	1 617	756	727
SUMMA TILLGÅNGAR	42 671	33 643	40 626
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹	18 565	13 971	17 236
Innehav utan bestämmande inflytande	35	0	32
Summa eget kapital	18 600	13 971	17 268
Långfristiga räntebärande skulder	17 584	16 921	16 492
Skulder avseende nyttjanderätt	235	165	229
Övriga långfristiga skulder	49	20	48
Uppskjutna skatteskulder	1 447	855	1 252
Summa långfristiga skulder	19 314	17 960	18 021
Kortfristiga räntebärande skulder	3 968	931	4 553
Övriga kortfristiga skulder	788	782	783
Summa kortfristiga skulder	4 756	1 713	5 337
Summa skulder	24 070	19 673	23 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 671	33 643	40 26

1. Varav hybridobligation om netto 790 MSEK (-).

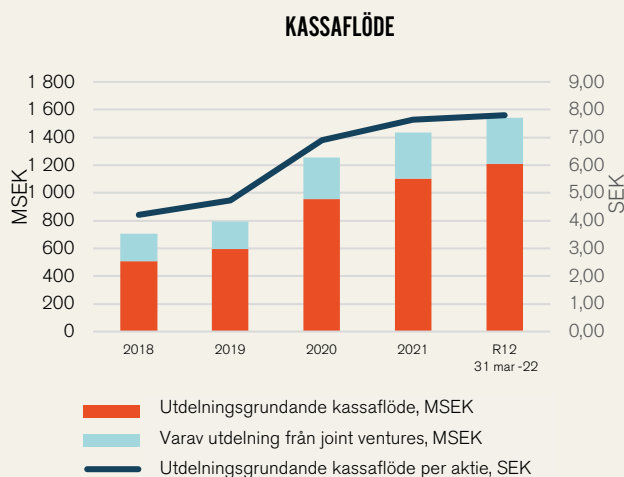
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MSEK	Eget kapital		Totalt eget kapital
	hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2021-01-01	13 333	-	13 333
Totalresultat jan-mar 2021	638	-	638
Utgående eget kapital 2021-03-31	13 971	-	13 971
Emission/återköp av teckningsoptioner	3	-	3
Nyemission aktier	743	-	743
Nyemission hybridobligationer	800	-	800
Emissionskostnader hybridobligationer	-10	-	-10
Utdelning till aktieägare	-753	-	-753
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	31	31
Totalresultat apr-dec 2021	2 481	1	2 482
Utgående eget kapital 2021-12-31	17 236	32	17 268
Ingående eget kapital 2022-01-01	17 236	32	17 268
Ränta till hybridobligationsinnehavare	-9	-	-9
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	0	0
Totalresultat jan-mar 2022	1 338	3	1 342
Utgående eget kapital 2022-03-31	18 565	35	18 600

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Rullande	Helår
	2022	2021	12 mån	2021
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	567	420	2 120	1 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-251	-178	-912	-839
Utdelning från innehav i joint ventures	0	0	332	332
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare	-6	-	-6	-
Betald inkomstskatt	-54	-29	-54	-29
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	256	212	1 480	1 436
– per aktie, SEK	1,34	1,15	7,80	7,64
Förändring rörelsefordringar	-44	-21	-1	22
Förändring rörelseskulder	41	178	-206	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	253	369	1 272	1 389
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-19	-1 025	-5 205	-6 211
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	352	213	794	655
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-88	-103	-460	-475
Investeringar i joint ventures	-75	-	-92	-17
Långfristiga fordringar joint ventures	-23	-	-23	-
Övrigt	-	-	-2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	146	-916	-4 989	-6 051
Finansieringsverksamheten				
Nyemission aktier/tekningsoptioner	-	-1	745	744
Nyemission hybridobligationer	-	-	793	793
Utdelning till aktieägare	-	-	-609	-609
Upptagna låneskulder	1 402	966	8 286	7 849
Amortering låneskulder	-933	-178	-4 679	-3 924
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	30	30
Övrigt	-11	-	-10	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	458	786	4 556	4 884
Periodens kassaflöde	858	240	839	221
Likvida medel vid periodens början	534	312	534	312
Kursdifferens i likvida medel	-13	0	-13	1
Likvida medel vid periodens slut	1 380	552	1 380	534
Erhållna räntor	0	0	0	0
Erlagda räntor	-102	-78	-382	-358

¹ Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.



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

Den mörkblå linjen i grafen visar utvecklingen i kassaflöde per aktie.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen är diversifierad, både avseende geografisk spridning och fastighetskategori. Geografiskt är fastigheterna i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid strategiska lager-/logistiklägen i Sverige samt i regionsstäder i Finland. Den geografiska bredden skapar en god riskspridning samtidigt som lägena utanför storstädernas cityområden har stabila hyresnivåer.

Kontor

Kontorsfastigheterna 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.

Logistik/lager

Logistik- och lagerfastigheterna är belägna i orter 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.

Handel

Handelsfastigheterna 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.

Industri

Industrifastigheterna är belägna i tillväxtregioner på orter såsom Eskilstuna, Tammerfors och Uleåborg. En betydande del av fastigheterna är belägna i attraktiva industriområden med god tillgång till kommunikation och med närhet till centralorter. Fastigheterna utgörs till stor del av moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Hyresgästerna bedriver vanligtvis verksamheter med lätt industri, tillverkning, verkstäder och service.

Övrigt

Till denna kategori hör blandfastigheter utan en tydlig kategorisering. Bland övrigt finns även ett mindre antal fastigheter med hotellverksamhet, skolor, restauranger, vård och bostäder. Fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i tillväxtregioner med positiv befolkningstillväxt, såsom Karlstad, Uppsala, Luleå, Stockholm, Örebro, Växjö och Malmö.

Utöver den helägda portföljen är Nyfosa hälftenägare av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge, som båda utgör joint ventures.

KONTRAKTSTRUKTUR

Hyresvärdet den 1 april 2022 uppgick till 2 984 MSEK, varav vakanshyra, inklusive rabatter, uppgick till 197 MSEK. Andelen årshyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) uppgick 90 procent. Nyfosa hade 6 728 hyresavtal inklusive 2 571 avtal avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga kontraktlängden uppgick till 3,7 år. I den finska portföljen var kontraktlängden 2,3 år. En stor del av hyresintäkterna i den finska portföljen avser löpande hyresavtal som rullar på 12-månadersbasis, vilket är en vanlig avtalsform i Finland. Hyresgästerna har i genomsnitt hyrt sina lokaler under en längre period. I samband med ny- och omförhandlade hyresavtal har drygt 20 gröna bilagor tecknats under kvartalet. De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp olika initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning och belysning.

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 11 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 204 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Transportstyrelsen, Saab, Telia, Försäkringskassan, City Gross och Arbetsförmedlingen, det vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Av totala hyresintäkter utgör skattefinansierade hyror 23 procent.

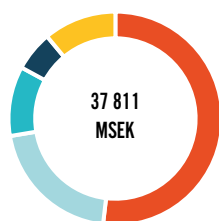
Fastighets-kategori	Värde, MSEK	Andel, %	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde ¹ , MSEK	Årsintäkt ¹ , MSEK	Ek. uthyrningsgrad, %	Kontraktslängd, år
Kontor	19 607	52	18 327	165	1 070	1 516	1 406	93,3	2,7
Logistik/Lager	7 759	21	8 958	122	866	598	544	92,6	4,1
Handel	3 988	11	13 029	61	306	341	324	96,8	5,4
Industri	2 279	6	8 331	54	274	216	209	96,9	4,1
Övrigt	4 178	11	17 671	43	236	313	304	97,7	5,2
Total	37 811	100	13 739	445	2 752	2 984	2 787	94,3	3,7

Region

Finland	3 702	10	20 640	28	179	347	324	93,4	2,3
Stor-Göteborg	498	1	11 121	5	45	44	38	89,7	5,3
Mälardalen	5 897	16	14 173	49	416	462	436	95,6	3,5
Stor-Malmö	3 077	8	11 631	53	265	234	218	95,3	4,3
Norrlandskusten	5 172	14	12 775	65	405	403	377	93,8	3,6
Småland	3 654	10	9 601	66	381	323	296	92,3	4,4
Stor-Stockholm	5 835	15	22 928	49	254	385	361	95,3	4,3
Värmland	3 602	10	16 290	45	221	283	269	95,5	3,1
Övrigt	6 374	17	10 871	85	586	504	468	93,9	3,7
Total	37 811	100	13 739	445	2 752	2 984	2 787	94,3	3,7

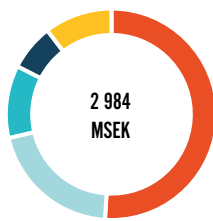
1. Enligt gällande hyreskontrakt per 1 april 2022.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

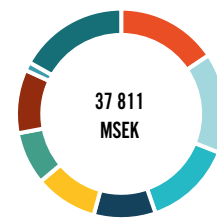


■ Kontor ■ Logistik/Lager ■ Handel ■ Industri ■ Övrigt

HYRESVÄRDE PER KATEGORI

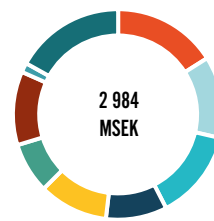


FASTIGHETSVÄRDE PER REGION

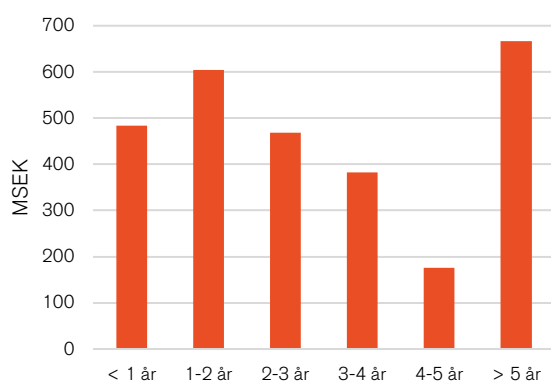


■ Mälardalen ■ Stor-Stockholm ■ Norrlandskusten ■ Värmland ■ Småland
■ Stor-Malmö ■ Finland ■ Stor-Göteborg ■ Övrigt

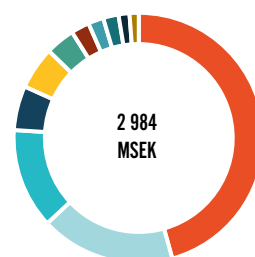
HYRESVÄRDE PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



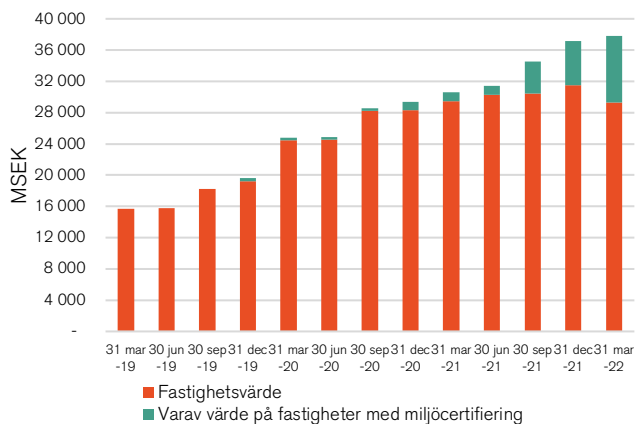
■ Kontor ■ Logistik/lager ■ Handel ■ Utbildning ■ Vård och omsorg
■ Hotell och konferens ■ Restaurang ■ Parkering

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan–31 mar		1 jan–31 dec
	2022	2021	2021
Vid periodens ingång	37 147	29 411	29 411
Förvärvade fastigheter	28	986	6 243
Investeringar i befintliga fastigheter	88	103	475
Avyttrade fastigheter	-352	-217	-663
Realiserad värdeförändring	5	-3	-42
Orealiserad värdeförändring	858	326	1 694
Omräkningseffekt valuta	37	0	28
Vid periodens utgång	37 811	30 605	37 147

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

Förvärvade fastigheter, januari–mars 2022

Under kvartalet tecknades avtal om förvärv av en portfölj med 43 fastigheter belägna i ett flertal kommuner i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 2 109 MSEK, inklusive förvärvskostnader. Tillträde genomfördes den 1 april och fastigheterna är därför inte upptagna i balansräkningen på balansdagen.

Vidare tecknades avtal om förvärv av en kontorsfastighet under uppförande i den finska regionsstaden Kuopio. Vid färdigställande kommer fastigheten att miljöcertifieras enligt LEED Gold. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 123 MSEK, med ett årligt hyresvärde motsvarande 10,8 MSEK. Även denna fastighet tillträdades den 1 april och är således inte upptagen i balansräkningen på balansdagen.

Investeringar i befintliga fastigheter, januari–mars 2022

Arbetet med att miljöcertifiera byggnader pågår och syftar primärt till att skapa bra beslutsunderlag för eventuella investeringar i energioptimeringsåtgärder. Fastigheter med miljöcertifierade byggnader hade på balansdagen ett totalt värde om 8,5 MDSEK, motsvarande 22 procent av det totala fastighetsvärdet.

Specifika insatser för att kostnadseffektivisera driften av lokalerna omfattar bland annat analys för att identifiera investeringar i energioptimeringsåtgärder. En minskad energianvändning ska bidra med, förutom en lägre driftskostnad, ett lägre koldioxidutsläpp. I samband med ny- och omförhandlade hyresavtal erbjuds en grön bilaga, vilket syftar till att identifiera och följa upp olika initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning och belysning.

Investeringar om 87 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen. Majoriteten av investeringarna avsåg projekt, hyresgästanpassningar samt förbättrande åtgärder kopplade till genomförda uthyrningar. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan. I Mården 11 i Luleå pågår en totalrenovering och anpassning av lokalerna till Luleå kommun, vilka tecknat ett 10-årigt avtal med beräknad inflyttning i januari 2023. I Norr 12:5 i Gävle pågår en renovering och anpassning av lokalerna till den befintliga hyresgästen Försäkringskassan. I Snickaren 12 i Växjö utförs en anpassning åt DHL som tecknat ett nytt hyresavtal på 5 år.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställt, år
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	41	69	Q4 2022
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå Kommun	11	19	107	Q1 2023
Växjö	Snickaren 12	Logisitk/Lager	DHL	2	4	16	Q3 2022

Avyttrade fastigheter, januari–mars 2022

I slutet av kvartalet tecknades avtal om avyttring av 13 fastigheter till ett försäljningspris om 947 MSEK. Portföljen består av industri, lager, kontor och handel belägna i ett flertal kommuner i Småland och Östergötland. Den totala uthyrningsbara ytan är 111 tusen kvm och det årliga hyresvärdet är 76 MSEK. Genom avyttringen skapas utrymme för nya förvärv med inriktning på starka och stabila kassaflöden. Frånträde är planerat till den 1 september varför fastigheterna ingår i balansräkningen och bidrar till intjäning på balansdagen.

Under kvartalet frånträddes tre fastigheter, en logistik- och två kontorsfastigheter, i Sverige.

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 31 mars 2022 uppgick till 5,82 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 7,61 procent respektive 7,93 procent. Vid föregående värdering den 31 december 2021 var direktavkastningskravet 5,83 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 7,55 procent respektive för restvärdet 7,86 procent.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

31 mars 2022	%	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5,00	+/- 1 749
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/- 1 656
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,50	+/- 167
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25	+/- 1 253

1. Avser värderingsbyråernas estimerade driftnetto i värderingen.

VÄRDERINGSTEKNIK

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodik, se Not 13, i Nyfosa ABs årsredovisning 2021, på www.nyfosa.se.

Varje kvartal tar bolaget in externa, oberoende, fastighetsvärderare för att kvalitetssäkra verkligt värde-värderingen på bolagets fastigheter. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de fastigheter som tillträtts under innevarande kvartal eller fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns, i dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	1 apr 2022
MSEK	
Hyresvärde	2 984
Vakansvärde	-197
Hyresintäkter enligt hyreskontrakt	2 787
Fastighetskostnader	-760
Fastighetsadministration	-99
Driftnetto	1 928
Centraladministration	-114
Andel i joint ventures resultat	270
Finansiella kostnader	-459
varav tomträttsavgälder	-8
Förvaltningsresultat	1 618
Intjäning per aktie, SEK	8,47
Intjäning med avdrag för ränta på hybridobligation per aktie, SEK	8,27

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 1 april 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, utöver de indexregleringar som finns i befintliga hyreskontrakt. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

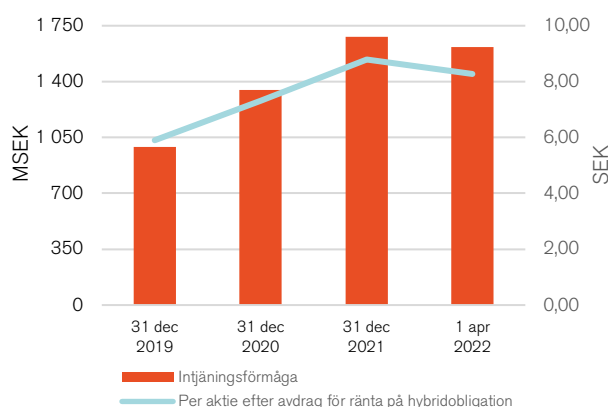
Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

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

NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 mar 2022
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	37 811
	1 apr 2022
Hyresvärde, MSEK	2 984
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 752
Antal fastigheter på balansdagen	445
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,7
Överskottsgrad, %	69,7
Direktavkastning, %	5,1

INTJÄNINGSFÖRMÅGA



ANDELAR I JOINT VENTURES

Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa andelar i andra fastighetsbolag. Andelarna bidrog med 18,28 SEK per aktie (15,07) till Nyfosas EPRA NRV på balansdagen.

SAMFOSA

Nyfosa äger 50 procent av andelarna i det norska fastighetsbolaget Samfosa. Resterande andel av aktierna ägs av Samfunnsbyggeren AS. Innehavet klassificeras som Andelar i joint ventures och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom Nyfosas förvaltningsresultat.

Samfosa är ett nybildat norskt fastighetsbolag som äger kommersiella fastigheter belägna i den expansiva Grenlandregionen sydväst om Oslo. Samfosa har främst egen operativ och administrativ organisation.

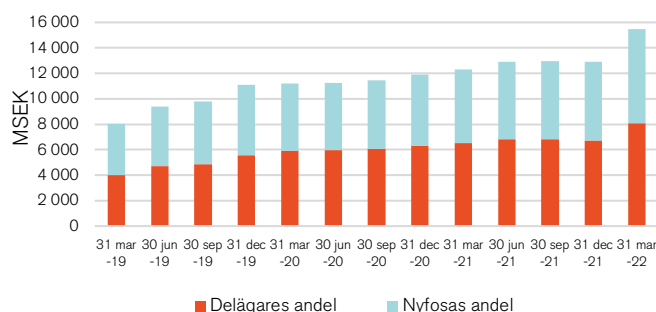
SÖDERPORT

Nyfosa äger 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport. Resterande andel av aktierna ägs av AB Sagax (publ). Innehavet klassificeras som Andelar i joint ventures och Nyfosas andel av Söderports resultat redovisas inom Nyfosas förvaltningsresultat.

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

Söderport äger 78,1 procent av Torslanda Property Investment AB (TPI) som därmed är klassificerat som ett dotterbolag i Söderports koncernredovisning. TPIs aktie är noterad på Nasdaq First North Growth Market.

FASTIGHETSVÄRDE I JOINT VENTURES



MSEK	Söderport Jan-mar		Samfosa Jan-mar
	2022	2021	2022
Hysesintäkter	220	213	28
Förvaltningsresultat	123	117	3
Värdeförändring fastigheter och derivat	603	376	-
Resultat	579	394	3
varav Nyfosas andel	265	188	2
	31 mar		31 mar
Genomsnittlig återstående avtalslängd, år	4,4	4,8	2,6
Uthyrningsbar yta, tkvm	761	782	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	97	96,8
Hysesvärde	947	904	113
Förvaltningsfastigheter	13 850	12 311	1 603
Likvida medel	260	211	37
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 509	4 209	156
varav Nyfosas andel	2 754	2 104	79
Räntebärande skulder	6 606	6 330	1 423
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 327	1 174	-
Derivatskuld, netto	-8	177	-
	31 mar		31 mar
Andelar i joint ventures			
Redovisat värde vid årets ingång	2 490	1 916	0
Erhållen utdelning	-	-	-
Andel i joint ventures resultat	265	188	2
Anskaffning under året	0	-	76
Redovisat värde vid årets utgång	2 754	2 104	79

FINANSIERING

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 18 565 MSEK, varav hybridobligationslån uppgick till 800 MSEK.

Räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad uppgick till 21 649 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 19 776 MSEK och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 873 MSEK.

Av obligationslånen utgör 1 100 MSEK gröna obligationer som emitterats inom ett grönt finansiellt ramverk. Ramverket är upprättat i enlighet med Green Bond Principles framtagna av International Capital Markets Association (ICMA) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green.

Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 53,4 procent (56,5). 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 4 075 MSEK. Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld till fasta villkor för att till exempel finansiera nya förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå den outnyttjade andelen av låneutrymmet ökar. På balansdagen hade bolaget utnyttjat 1 672 MSEK av det totala beviljade beloppet om 1 672 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 2 403 MSEK inom ramen tas säkerhet först ut i nya förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget outnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK.

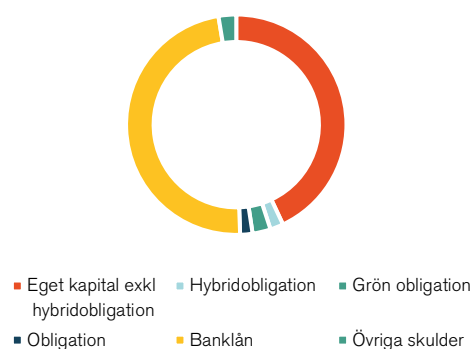
Sammantaget ger den tillgängliga likviditeten och den starka finansiella ställningen goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och en motståndskraft mot möjliga negativa effekter från den geopolitiska osäkerheten, inflation och ränteförväntningar. Bolaget följer kontinuerligt likviditeten i verksamheten för att snabbt kunna parera en eventuell negativ påverkan.

Nyckeltal räntebärande skulder, 31 mars 2022

	31 mar		31 dec
	2022	2021	2021
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,3	1,2
Genomsnittlig ränta ¹ , %	1,9	1,9	1,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,1	1,4	1,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,5	2,6	2,5
Räntesäkrad andel av skulderna, %	47	47	45
Verkligt värde på derivat, MSEK	131	5	22

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

FINANSIERINGSKÄLLOR



Tillgänglig likviditet, 31 mars 2022

	31 mar		31 dec
MSEK	2022	2021	2021
Likvida medel	1 380	552	534
Outnyttjad revolverande kredit ¹	0	545	676
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
Summa	1 580	1 297	1 410

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

Revolverande kreditfaciliteter, 31 mars 2022

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	4 075	1 672	1 672	0

Räntebärande skulder

Under kvartalet emitterades obligationer om 100 MSEK inom ramen de befintliga gröna obligationslånen med förfall i april 2024. Emissionen genomfördes till kurs 101,25 procent av nominellt belopp, motsvarande en rörlig

ränta på 3M STIBOR +227 baspunkter till första möjliga inlösendag. I samband med emission återköptes 125 MSEK av obligationslån med förfall i maj 2022. Vidare refinansierades banklån under kvartalet. I samband med detta tecknades nya tidsbundna lån om totalt 820 MSEK samt omförhandlades revolverande kreditfacilitet. Nyttjandet av revolverande kreditfaciliteter minskade netto med 174 MSEK på balansdagen. Löpande amorteringar av tidsbundna lån genomfördes om 80 MSEK.

Periodens förändring i räntebärande skulder MSEK	Jan–mar		Helår
	2022	2021	2021
Räntebärande skulder vid periodens ingång	21 045	17 055	17 055
Amortering av banklån	-808	-178	-3 297
Emitterade obligationslån	100	-	1 000
Återköp obligationslån	-125	-	-628
Upptagna banklån	1 310	970	6 902
Förändring upplåningsavgifter	8	6	-4
Omräkningseffekt valuta	21	-	17
Räntebärande skulder vid periodens utgång	21 552	17 852	21 045

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

Ränte- och kapitalbindning, 31 mars 2022

År	Räntebindning ¹		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
Inom ett år	13 015	60	3 742	17
1–2 år	1 275	6	2 555	12
2–3 år	5 350	25	9 890	46
3–4 år	1 000	5	3 317	15
4–5 år	1 009	5	2 144	10
>5 år	0	0	0	0
Totalt	21 649	100	21 649	100

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

Exponering mot ränteförändringar

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot ränterisken hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande uteslutande räntetak. I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på resultatet om marknadsräntan förändras och om bolagets genomsnittliga ränta förändras. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i förvaltningsresultatet och förändringar i räntenivåer på marknaden får inte full effekt på bolagets räntekostnader. Den nominella volymen på utestående räntetak uppgick per balansdagen till 10 134 MSEK, vilket motsvarade 47 procent av de räntebärande skulderna.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring	31 mar	
		2022	2021
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1 %-enhet	+187/-20	+166/-15
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1 %-enhet	+/-216	+/-179
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-90	+/-10

1. Med hänsyn till derivatavtal.

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

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

Exponering mot valutaförändringar

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 EUR och NOK 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 EUR och NOK

finansieras genom upplåning i lokal valuta. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Valutaexponeringen utgörs av nettotillgångar i EUR och NOK. Omräkningseffekter för utlandsverksamhet under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 214 MEUR och 3 MNOK per 31 december 2021.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring	31 mar	
		2022	2021
SEK/EUR	+/-10 %	+/-221	–
SEK/NOK	+/-10 %	+/-29	–

ORGANISATION

Nyfosas organisation består av 85 personer, varav 45 kvinnor, som bedriver fastighetsförvaltning, transaktionsverksamhet och administrativa koncerngemensamma tjänster samt tjänster specifika för det börsnoterade moderbolaget. Via interna tjänsteleveransavtal tillhandahålls relevanta tjänster till dotterbolag i Nyfosakoncernen. Förvaltningen av fastighetsportföljen drivs främst med egen personal, men även av väl etablerade samarbetspartners, från våra elva förvaltningskontor i Sverige och ett förvaltningskontor i Finland.

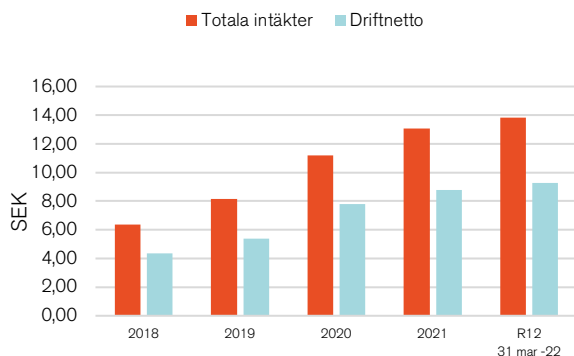
NYCKELTAL

Nedan presenteras nyckeltal som ger en kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, har kompletterats med en avstämning. Se även definitioner av nyckeltal sist i delårsrapporten.

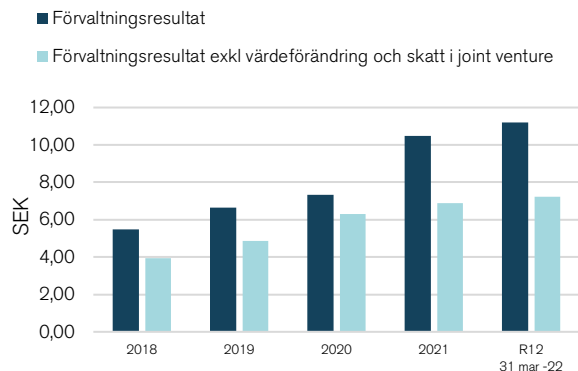
	Apr 2021– mar 2022 ¹	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	2 602	2 459	2 035	1 370	1 064
Fastighetskostnader, MSEK	-761	-717	-557	-415	-300
Fastighetsadministration, MSEK	-100	-91	-63	-50	-37
Driftnetto, MSEK	1 742	1 651	1 415	905	728
Överskottsgrad, %	66,9	67,1	69,5	66,0	68,4
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	37 811	37 147	29 411	19 602	15 582
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	11,10	10,46	7,34	6,63	5,47
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures per aktie, SEK	7,18	6,90	6,31	4,85	3,94
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	7,80	7,64	6,90	4,73	4,21
Resultat per aktie före utspädning, SEK	19,93	16,52	12,24	8,24	9,63
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	19,76	16,49	12,25	8,24	9,63
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie på balansdagen, SEK	103,34	95,93	79,91	65,37	55,36
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie på balansdagen, SEK	96,11	89,76	75,33	60,11	-
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	93,00	86,04	72,27	58,32	50,03
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	23,3	20,4	19,3	15,2	27,2
Soliditet på balansdagen, %	43,5	42,4	41,8	44,1	48,3
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	57,0	56,7	58,0	57,6	52,9
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,4	55,2	56,9	54,6	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,8	4,2	4,9

1. Rullande tolv månader

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Apr 2021– mar 2022 ¹	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Förvaltningsresultat					
Förvaltningsresultat, MSEK	2 120	1 973	1 334	1 112	918
Ränta på hybridobligation, MSEK	-14	-4	0	0	0
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	190	188	182	168	168
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	11,10	10,46	7,34	6,63	5,47
Resultatandel från joint ventures, MSEK	-966	-888	-404	-491	-412
Förvaltningsresultat från joint ventures, MSEK	223	219	217	194	155
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	190	188	182	168	168
Förvaltningsresultat exkl. omvärdering och skatt i joint ventures per aktie, SEK	7,18	6,90	6,31	4,85	3,94

	Apr 2021– mar 2022 ¹	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Utdelningsgrundande kassaflöde					
Förvaltningsresultat, MSEK	1 853	1 973	1 334	1 112	918
Avskrivningar på inventarier, MSEK	1	1	1	0	0
Periodiserad uppläggningsavgift på låneskulder, MSEK	54	48	35	0	0
Resultatandel från joint ventures, MSEK	-700	-888	-404	-491	-412
Erhållen utdelning från joint ventures, MSEK	332	332	300	200	200
Betald inkomstskatt, MSEK	-54	-29	-11	-27	0
Betald ränta hybridobligationer, MSEK	-6	0	0	0	0
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	190	188	182	168	168
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	7,80	7,64	6,90	4,73	4,21

1. Rullande tolv månader

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

	31 mar 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
Substansvärde					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	18 565	17 236	13 333	9 781	8 392
Hybridobligationslån, MSEK	-800	-800	0	0	0
Uppskjuten skatt, MSEK	1 447	1 252	760	627	452
Derivat, MSEK	-131	-22	-3	-2	-9
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	663	596	544	454	339
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	-4	62	110	104	111
Antal aktier, miljontal	191	191	185	168	168
Substansvärde EPRA NRV (net reinstatement value) per aktie, SEK	103,34	95,93	79,91	65,37	55,36
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	-843	-711	-419	-529	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK ¹	-538	-470	-425	-354	-
Substansvärde EPRA NTA (net tangible assets) per aktie, SEK	96,11	89,76	75,33	60,11	-
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 565	17 236	13 333	9 781	8 392
Hybridobligationslån, MSEK	-800	-800	0	0	0
Antal aktier, miljontal	191	191	185	168	168
EPRA NDV (net disposal value), eget kapital per aktie	93,00	86,04	72,27	58,32	50,03

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

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare och värdet kan beräknas på olika sätt beroende av tidsperspektiv och omsättningshastighet i fastighetsportföljen. Substansvärdet EPRA NRV utgår ifrån att bolaget aldrig säljer tillgångar och syftar till att återspegla värdet som krävs för att bygga upp verksamheten igen. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer har justerats för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, både i Nyfosa och Nyfosas andel i joint ventures. Substansvärdet EPRA NTA antar att bolaget gör fastighetstransaktioner och därmed blir betalningsskyldig för viss skatt. Nyckeltalet utgörs av eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer justerat för den del av uppskjuten skatt, både i Nyfosa och Nyfosas andel av uppskjuten skatt i joint ventures, som värderats 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.

	Apr 2021– mar 2022 ¹	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt, MSEK	3 797	3 112	2 225	1 382	1 615
Ränta på hybridobligation, MSEK	-14	-4	0	0	0
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	16 268	15 285	11 557	9 087	5 935
Avkastning på eget kapital, %	23,3	20,4	19,3	15,2	27,2

1. Rullande tolv månader

Nyckeltalet beräknas genom resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, under motsvarande period.

	31 mar 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
Soliditet					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	18 565	17 236	13 333	9 781	8 392
Totala tillgångar, MSEK	42 671	40 626	31 907	22 201	17 355
Soliditet, %	43,2	42,4	41,8	44,1	48,4

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

	31 mar 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	21 552	21 045	17 055	11 282	8 240
Fastighetsvärde, MSEK	37 811	37 147	29 411	19 602	15 582
Belåningsgrad, %	57,0	56,7	58,0	57,6	52,9
Likvida medel, MSEK	1 380	534	312	588	192
Nettobelåningsgrad, %	53,4	55,2	56,9	54,6	51,6

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

	Apr 2021– mar 2022 ¹	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, MSEK	2 120	1 973	1 334	1 112	918
Resultatandel i joint venture, MSEK	966	888	404	491	412
Avskrivningar på inventarier, MSEK	-1	-1	-1	0	0
Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	-464	-443	-327	-195	-131
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,4	3,5	4,2	4,7

1. Rullande tolv månader

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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

AKTIEN OCH ÄGARE

Delårsperiodens sista handelsdag, den 31 mars 2022, uppgick det volymviktade medelpriset till 133,59 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på cirka 25 519 MSEK. Nyfosa hade 18 427 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 68 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	26 955 323	14,1	14,1
Länsförsäkringar fonder	16 838 492	8,8	8,8
Swedbank Robur fonder	14 699 740	7,7	7,7
SEB Fonder	9 200 049	4,8	4,8
Handelsbanken Fonder	9 114 128	4,8	4,8
BlackRock	7 036 144	3,7	3,7
Vanguard	6 956 408	3,6	3,6
Lannebo Fonder	5 545 330	2,9	2,9
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	4 880 014	2,6	2,6
Jens Engwall	4 853 411	2,5	2,5
Övriga	84 943 774	44,5	44,5
Summa	191 022 813	100,0	100,0

ÅRSSTÄMMA

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 19 april 2022

Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

Stina Lindh Hök, VD

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2022	19 april 2022
Delårsrapport Januari–juni 2022	12 juli 2022
Delårsrapport Januari–september 2022	20 oktober 2022

KONTAKTINFORMATION

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

Stina Lindh Hök, VD

Tel: 070 577 18 85
E-post: stina.lindh.hok@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef

Tel: 070 574 59 25
E-post: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

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

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 april 2022 kl. 07.30 CEST.

NOTER

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2021. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Alla belopp i rapporten anges i miljoner kronor ("MSEK") om inte annat anges. Avrundningsfel kan förekomma i tabeller som summerar flera belopp. Belopp inom parentes avser samma period föregående räkenskapsår. Nyckeltal som avser ett resultat- eller kassaflödesmått, som anges per aktie, är beräknat på ett viktat genomsnittligt antal aktier under den period som avses. Nyckeltal som utgår ifrån ett värde i balansräkningen, som anges per aktie, är beräknat på det antal aktier som fanns på balansdagen. Med period R12 menas en rullande tolv månadersperiod.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13 i årsredovisningen för 2021, www.nyfosa.se. Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde, nivå 3 enligt IFRS 13, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna kvartalsvis av externa oberoende värderare. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

Värdering av skattemässiga underskott

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

Klassificering av förvärv

Nyfosas bolagsförvärv under 2022 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

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

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 14,1 procent (14,3). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att eventuella reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter på tillträdesdagen då förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Totalt finns en ej beaktad temporär skillnad om 13 367 MSEK i koncernen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	
Resultat före skatt		1 538
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6%	-317
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	1,5%	24
Resultat från andelar i joint ventures	3,5%	54
Ej skattepliktigt resultat och återläggning uppskjuten skatt vid försäljning av fastigheter	1,6%	24
Övrigt	-0,1%	-2
Redovisad effektiv skatt	-14,1%	- 217

NOT 5 RESULTAT PER AKTIE

Nyfosa har idag två långsiktiga incitamentsprogram, LTIP 2019 och LTIP 2021, baserade på teckningsoptioner. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2021 not 8 på sida 102. Antal utestående optioner vid årets utgång återfinns i tabell nedan.

Utspädningseffekten från befintliga optionsprogram uppgick under perioden till 0,25 procent.

	LTIP2019	LTIP2019	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2021 (II)
	31 mars	31 dec	31 mars	31 dec	31 mars	31 dec
Avstämning optioner	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Utestående optioner årets ingång	1 304 300	1 514 300	325 241	-	325 241	-
Tecknade optioner	-	-	-	325 241	-	325 241
Förverkade optioner	-45 000	-210 000	-	-	-	-
Nyttjade optioner	-	-	-	-	-	-
Utestående optioner periodens slut	1 259 300	1 304 300	325 241	325 241	325 241	325 241

NOT 6 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

	31 mar		31 dec
Verkligt värde, MSEK	2022	2021	2021
Derivat med positivt värde	131	5	22
Derivat med negativt värde	-	-	-

NOT 7 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till avsnittet Finansiering i delårsrapporten.

NOT 8 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen.

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

Hybridobligationer

Nyfosa har emitterat 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 hänförlig till emissionskostnader om netto 5,2 MSEK samt ränta om 4,4 MSEK 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.

NOT 9 NÄRSTÅENDE

Under kvartalet tecknades avtal om avyttring av en portfölj bestående av 13 fastigheter till bolaget Emilshus. Med anledning av att Nyfosas styrelseordförande innehar samma position i Emilshus har ordförande inte varit delaktig i beslutet om transaktionen.

Koncernen äger andelar i joint ventures, se separat avsnitt i denna delårsrapport. 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. Samfosa förvaltas av egen organisation.

Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 mars 2022 fordringar på joint ventures om 23 MSEK. Villkoren för lånet är marknadsmässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna.

Nyfosa har ingått 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 utgår med 1 MSEK.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser.

MODERBOLAGET

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 37,8 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport och Samfosa, som indirekt äger fastigheter för 15,5 MDSEK.

RESULTATRÄKNING

MSEK	Jan-mar		Helår
	2022	2021	2021
Nettoomsättning	29	25	102
Personalkostnader	-24	-26	-97
Övriga externa kostnader	-16	-13	-48
Avskrivningar	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-12	-14	-43
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	1 288
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	874
Ränteutgifter och liknande resultatposter	31	30	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18	-15	-82
Resultat före bokslutsdispositioner	2	1	2 161
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0
Lämnade/erhållna koncernbidrag	0	0	67
Resultat före skatt	2	1	2 228
Skatt	0	-5	-5
Resultat	2	-4	2 223

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

BALANSRÄKNING

MSEK	31 mar		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	-	412	-
Fordringar hos koncernföretag	5 277	5 377	5 277
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 277	5 789	5 277
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	10 980	5 863	11 790
Övriga kortfristiga fordringar	4	5	10
Kassa och bank	115	223	280
Summa omsättningstillgångar	11 099	6 091	12 080
SUMMA TILLGÅNGAR	16 377	11 880	17 357
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	96	92	96
Fritt eget kapital	11 351	8 361	11 368
Eget kapital	11 457	8 453	11 464
Obeskattade reserver	0	0	0
Obligationslån	1 093	1 489	991
Övriga långfristiga skulder	4	3	4
Summa långfristiga skulder	1 097	1 496	995
Obligationslån	748	-	873
Skulder till koncernföretag	3 016	1 865	3 827
Övriga kortfristiga skulder	59	66	197
Summa kortfristiga skulder	3 823	1 931	4 897
Summa skulder	4 920	3 427	5 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 377	11 800	17 357

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 fastigheter*	Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas värde (i balansräkningen). Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Direktavkastning*	Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto*	Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde vid periodens slut. Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastighetsvärde	Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning.
Förvaltningsresultat*	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmåttet innehåller inte effekter från värdeförändringar i helägda förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i resultaträkningen. Däremot ingår värdeförändringar och skatt i resultatandelen från joint ventures i förvaltningsresultatet.
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 fastigheter*	Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen. Syfte: Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Nettouthyrning	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Revolverande kreditfacilitet	En överenskommelse mellan långivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.
Räntetak	Ett räntesäkringsinstrument där långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.
Räntetäckningsgrad*	Förvaltningsresultat före finansiella intäkter och kostnader, avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader. Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Skuldsättningsgrad*	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
Soliditet*	Eget kapital, 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)*	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)*	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)*	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.
Utdelningsgrundande kassaflöde*	Förvaltningsresultatet exklusive poster inom resultatmättet som inte utgör ett kassaflöde, såsom resultatandel från joint venture och avskrivningar på inventarier, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt. Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen 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.
Överskottsgrad*	Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter. Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

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

NYFOSA

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

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