

NYFOSA

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2019

”Det är hög aktivitet i vårt förvärvsarbete och vi börjar nu se frukterna av detta. Efter kvartalet genomförde vi förvärv till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 646 MSEK. Det är fastigheter med god intjäning i bra lägen som kompletterar vårt befintliga bestånd väl. Vi fortsätter att granska intressanta affärer i olika sektorer i högt tempo och ser goda möjligheter för fler avslut under innevarande kvartal.”

Jens Engwall, VD

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Under det första kvartalet tillträdde tre fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 88 MSEK
- Efter kvartalets utgång förvärvades en lagerportfölj till ett värde om 176 MSEK samt handelsfastigheter till ett värde om 470 MSEK

JANUARI-MARS 2019

Intäkter **322** MSEK (247)

Resultat efter skatt **160** MSEK (259)

Resultat efter skatt per aktie **0,96** SEK (1,54)

INNEHÅLL

Kort om Nyfosa	3
Resultaträkning i sammandrag	4
Balansräkning i sammandrag	6
Rapport över förändring i eget kapital	6
Förvaltningsfastigheter	7
Andelar i joint ventures	10
Finansiering	11
Rapport över kassaflöden	13
Nyckeltal och kvartalsöversikt	14
Övriga upplysningar	15
Noter	17
Moderbolaget	20
Ordlista	21



NYFOSA

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

AFFÄRSIDÉ

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

Vidare ska Nyfosa generera en uthållig och hög avkastning samt vara kassaflödesdrivet med ambitionen att växa vad avser både kassaflöde och fastighetsbestånd.

STRATEGI

- Vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden och utvärdera nya affärsmöjligheter på ett kreativt sätt.
- Fokusera på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige.
- Utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd.
- Vara en pålitlig och lyhörd partner med ett långsiktigt agerande och ett stort etablerat nätverk.
- Attrahera de bästa medarbetarna!

MÅL & UTDELNINGSPOLICY

- En genomsnittlig årlig tillväxt i resultat och fastighetsbestånd om minst 20 procent upp till ett totalt fastighetsvärde om 25 MDSEK (exklusive andelar i joint ventures).
- Minst 15 procent avkastning på eget kapital över tid, före betald skatt.
- I huvudsak återinvesteras vinsterna i bolaget för att ta tillvara på affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde om 25 MDSEK. Därefter avses en betydande andel av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.

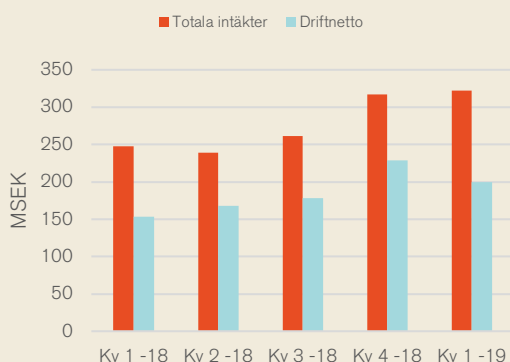
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Helår
	2019	2018	2018
Hyresintäkter	319	244	1 060
Övriga fastighetsintäkter	4	3	4
Totala intäkter	322	247	1 064
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-77	-54	-184
Underhållskostnader	-18	-16	-71
Fastighetskostnader	-13	-11	-46
Fastighetsadministration	-15	-13	-36
Driftnetto	200	153	728
Centraladministration	-22	-2	-52
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-1	2	-39
Andel i joint ventures resultat	51	61	412
Finansiella intäkter och kostnader	-38	-25	-131
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-	-
Förvaltningsresultat	188	189	918
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-13	-2	142
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	13	131	658
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-6	-1	4
Periodens resultat före skatt	182	317	1 722
Skatt	-21	-58	-107
Periodens resultat	160	259	1 615
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	0,96	1,54	9,63

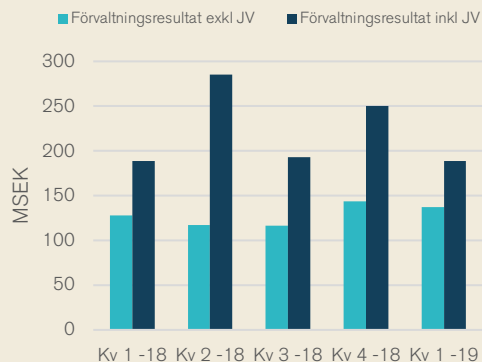
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

MSEK	2019	2018	2018
Periodens resultat	160	259	1 615
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	160	259	1 615

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

Intäkterna uppgick till 322 MSEK (247), vilket är en ökning med 75 MSEK, motsvarande 30 procent. Förändringen är främst ett resultat av en större fastighetsportfölj än föregående år samt avtalade indexuppräknningar av hyror. Den totala uthyrningsbara ytan per den 31 mars 2019 uppgick till 1 575 tusen kvm (1 136) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (93).

Driftnetto

De fastighetskostnader som ingår i driftnettot är främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Därutöver ingår kostnader för underhåll och fastighetsskatt. Fastighetskostnader uppgick till 108 MSEK (81). Kostnaden för fastighetsadministration, främst kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring, uppgick till 15 MSEK (13). Total ökning uppgick till 32 procent, vilket är en följd av en större fastighetsportfölj än föregående år. Förvaltningen av portföljen gav en överskottsgrad om 62,0 procent (61,9).

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 22 MSEK (2). Under det andra kvartalet 2018 etablerade Nyfosa-koncernen en egen organisation, från att tidigare endast haft ett fåtal anställda inom fastighetsförvaltningen, vilket förklarar kostnadsökningen jämfört med föregående år.

Resultat från andelar i joint ventures om 51 MSEK (61) utgör 50 procent av kvartalets resultat efter skatt i Söderport. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -39 MSEK (-25). Ökningen följer av en ökad nettoskuld. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 mars 2019 uppgick till 1,7 procent (1,3).

Förvaltningsresultatet exklusive resultat från andelar i joint ventures uppgick till 137 MSEK (128).

Värdeförändringar

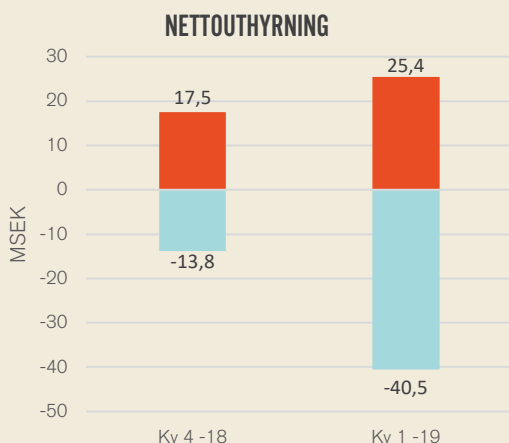
Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 0 MSEK (129) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 13 MSEK (131). De orealiserade värdeförändringarna var främst ett resultat av lägre direktavkastningskrav, genomförda investeringar i befintliga fastigheter samt ett fåtal nedjusteringar på grund av ändrade hyresvillkor. De realiserade värdeförändringarna om -13 MSEK härrör från försäljningarna av två fastigheter. Trollhättan Kugghjulet 2 var en del av en affär innefattande flera fastigheter där helheten gav en positiv realiserad värdeförändring, Malmö Krukskärvan 3 kommer att bli vakant under året med en bedömt svåruthyrd vakans varför beslut tagits att avyttra till ett värde något under senaste värdering.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 21 MSEK (58), varav 20 MSEK (39) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 12 procent (18). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 21,4 procent beror främst på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa, men också av att reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

IFRS 16

Från och med den 1 januari 2019 tillämpas en ny redovisningsstandard för leasingavtal (IFRS 16), se vidare årsredovisningen för 2018. För Nyfosa innebär förändringen främst att nyttjanderätter i form av tomträttsavtal upptagits i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. I resultaträkningen har kvartalets kostnad för nyttjanderätterna redovisats som en finansiell kostnad, till skillnad från tidigare inom driftnettot. Tillämpningen medför ingen påverkan på totalresultatet och har inte tillämpats retroaktivt.



Under kvartalet tecknades hyresavtal till ett hyresvärde om 25 MSEK, vilket är 8 MSEK högre än föregående kvartal. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till -15 MSEK, vilket är ett resultat av en uppsägning för avflytt gällande hyresgästen SKF Sverige AB. Avtalet uppgår till 21,5 MSEK och upphör om cirka två år. Uppsägningen var känd sedan tidigare och utvärdering av potentialen i den framtida vakansen pågår.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	31 mar		31 dec
	2019	2018	2018
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15 683	12 193	15 582
Andelar i joint ventures	1 571	1 376	1 520
Derivat	3	3	9
Tillgångar med nyttjanderätt	31	-	-
Övriga anläggningstillgångar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	17 289	13 573	17 113
Kortfristiga fordringar	62	92	50
Likvida medel	240	148	192
Summa omsättningstillgångar	302	240	242
SUMMA TILLGÅNGAR	17 590	13 813	17 355
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	8 552	3 726	8 392
Eget kapital	8 552	3 726	8 392
Långfristiga räntebärande skulder	7 152	3 597	7 305
Skulder avseende nyttjanderätt	26	-	-
Övriga långfristiga skulder	10	4	10
Uppskjutna skatteskulder	473	442	452
Summa långfristiga skulder	7 660	4 043	7 767
Kortfristiga räntebärande skulder	1 034	2 919	935
Skulder avseende nyttjanderätt	5	-	-
Övriga kortfristiga skulder	339	3 124	262
Summa kortfristiga skulder	1 378	6 043	1 196
Summa skulder	9 038	10 087	8 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 590	13 813	17 355

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	Jan-mar		Helår
	2019	2018	2018
Ingående eget kapital	8 392	3 479	3 479
Transaktioner med ägare			
Nyemission och aktieägartillskott	-	-	3 844
Utdelning	-	-	-530
Övriga transaktioner med ägare	-	-13	-15
Summa transaktioner med ägare	-	-13	3 299
Totalresultat	160	259	1 615
Utgående eget kapital	8 552	3 726	8 392

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2019 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager/logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige. Värdet på portföljen uppgick till 15 683 MSEK. Därutöver ägs fastigheter till ett värde om 7,9 MDSEK via det delägda bolaget Söderport.

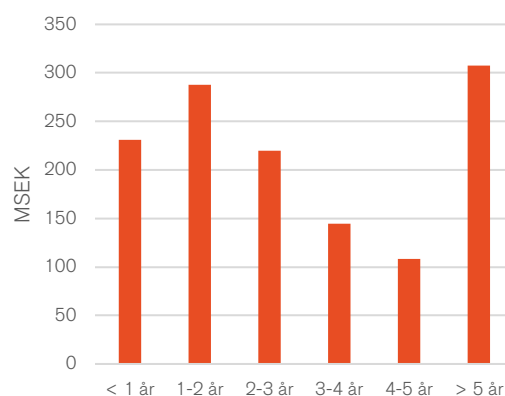
Hyresvärdet uppgick till 1 420 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 121 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 88 procent av totala hyresintäkter. Bolagets affärsinriktning innebär att hyresintäkterna nästan uteslutande härrör från kommersiella hyresavtal. Per den 31 mars 2019 hade Nyfosa 2 624 hyresavtal inklusive avtal avseende garage och p-platser om totalt 905 st. Den viktade genomsnittliga återstående hyrestiden för befintliga hyresgäster uppgick till 3,7 år. Nyfosa är inte exponerad mot ett fåtal stora hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 19 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 139 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Telia, Saab och Förlagssystem JAL.

NYCKELTAL FÖR FASTIGHETSPORTFÖLJEN

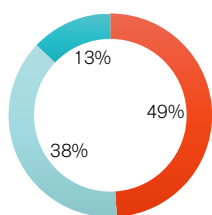
	31 mar		31 dec
	2019	2018	2018
Fastighetsvärde, MSEK	15 683	12 193	15 582
Hyresvärde, MSEK	1 420	1 091	1 404
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 575	1 136	1 577
Antal fastigheter	178	127	177
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹ , %	91,5	93,0	91,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,7	3,3	4,1
Överskottsgrad ¹ , %	68,7	70,5	68,9
Direktavkastning ¹ , %	5,6	5,7	5,6

1. Enligt intjäningsförmågan per balansdagen.

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

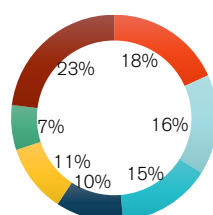


FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



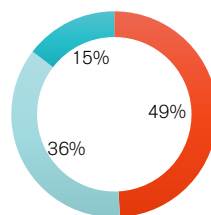
- Kontor, 7 679 MSEK
- Logistik/Lager, 5 983 MSEK
- Övrigt, 2 020 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



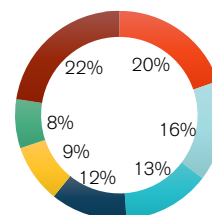
- Småland, 2 861 MSEK
- Norrlandskusten, 2 461 MSEK
- Stor-Stockholm, 2 305 MSEK
- Stor-Göteborg, 1 664 MSEK
- Mälardalen, 1 683 MSEK
- Stor-Malmö, 1 103 MSEK
- Övrigt, 3 606 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor, 698 MSEK
- Logistik/Lager, 516 MSEK
- Övrigt, 207 MSEK

HYRESVÄRDE PER REGION

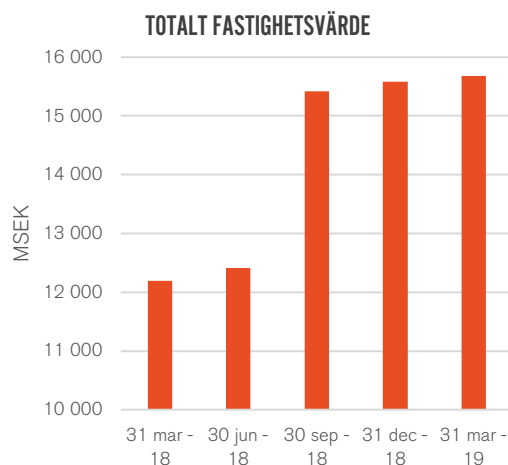


- Småland, 280 MSEK
- Norrlandskusten, 222 MSEK
- Stor-Stockholm, 193 MSEK
- Stor-Göteborg, 169 MSEK
- Mälardalen, 129 MSEK
- Stor-Malmö, 108 MSEK
- Övrigt, 320 MSEK

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan – 31 mar		31 dec
	2019	2018	2018
Vid periodens ingång	15 582	12 090	12 090
Förvärvade fastigheter	85	6	3 729
Investeringar i befintliga fastigheter	62	35	194
Avyttrade fastigheter	-45	-67	-1 230
Realiserad värdeförändring	-13	-2	142
Orealiserad värdeförändring	13	131	658
Vid periodens utgång	15 683	12 193	15 582



TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

Förvärvade fastigheter, januari–mars 2019

Under kvartalet tillträdde tre fullt uthyrda fastigheter i Borlänge; Boktryckaren 17, Gyllehemmet 1 och Torkel 3. Bland hyresgästerna finns Atea AB, Arbetsförmedlingen, en vårdcentral, en psykiatrimottagning och en tandläkarmottagning. Ytorna disponerar främst för kontor och vård, samt en mindre andel för bostäder.

Fastigheterna Torkel 3 och Boktryckaren 17 har ett centralt läge i Borlänge där Torkel 3 ligger på gångavstånd från tågstationen och Boktryckaren 17 ligger med bra skyltläge längs E16. Fastigheten Gyllehemmet 1 ligger längs riksväg 70 och i ett bra upptagningsområde som passar verksamheten.

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm
Borlänge	3 fastigheter	Kontor, vård	10

Investeringar i befintliga fastigheter, januari–mars 2019

Investeringar om 62 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen under kvartalet, där det största projektet är en återuppbyggnad av fastigheten Tyr 8 i Umeå som brandskadades under 2017.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Umeå	Tyr 8	Kontor	Vattenfall	5	90	129	Q2, 2019
Södertälje	Tellus 4	Övrigt	Åhléns	4	38	45	Q2, 2019

Avyttrade fastigheter, januari–mars 2019

Under kvartalet avyttrade Nyfosa två lager/logistik-fastigheter.

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm
Trollhättan	Kugghjulet 2	Lager/logistik	2
Malmö	Krukskärvan 3	Lager/logistik	8
Total			9

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet per den 31 mars 2019 uppgick till 6,35 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 8,30 procent respektive 8,50 procent. Vid föregående värdering 31 december 2018 var direktavkastningskravet 6,39 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 8,24 procent respektive för restvärdet 8,45 procent. Det något lägre direktavkastningskravet förklaras av lägre avkastningskrav för framförallt logistikfastigheter.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

31 mars 2019	%	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5	+/-527
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/-643
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,5	+/-66
Förändring diskonteringsränta	+/-0,25	+/-487

1. Enligt intjäningsförmågan.

VÄRDERINGSTEKNIK

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

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

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	31 mar 2019
Hysesintäkter	1 274
Fastighetskostnader	-361
Fastighetsadministration	-33
Driftnetto	881
Centraladministration	70
Andel i joint ventures resultat	179
Finansiella kostnader	-159
Förvaltningsresultat	830

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 mars 2019. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

- hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt;
- drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder;
- fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde;
- kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek;
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat före värdeförändringar från joint ventures, beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter; och
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2019 som uppgick till 1,7 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

ANDELAR I JOINT VENTURES

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Söderport ägs tillsammans med AB Sagax (publ), 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 klassificeras som Andelar i joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri samt lager- och kontorsfastigheter vilket utgör ett lämpligt komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger 70 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 7,9 MDSEK. Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

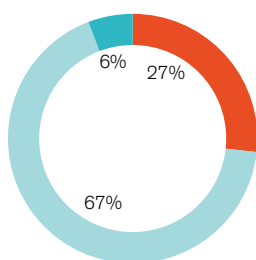
Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj bedöms uppgå till 683 MSEK. Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,9 år. Total uthyrningsbara yta uppgick till 689 tusen kvm, varav 662 tusen kvm var uthyrt vilket motsvarar 96,5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 97 procent.

FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

MSEK	Jan-mar		Helår	MSEK	31 mar		Helår
	2019	2018	2018		2019	2018	2018
Hysesintäkter	162	141	585	Förvaltningsfastigheter	7 853	6 870	7 683
Driftnetto	118	99	441	Omsättningstillgångar	147	152	96
Räntenetto	-36	-39	-156	Eget kapital	3 143	2 709	3 041
Värdetförändring fastigheter	54	76	621	varav Nyfosas andel	1 571	1 355	1 520 ¹
Värdetförändring derivat	-17	17	56	Långfristiga skulder	4 926	4 304	4 823
Skatt	-24	-33	-164	varav uppskjuten skatteskuld	687	535	679
Årets/periodens resultat	102	122	854	varav derivat	239	311	222
varav Nyfosas andel	51	61	427 ¹	Kortfristiga skulder	235	218	189
				Antal fastigheter	70	69	70
				Uthyrningsbar yta, tusen kvm	689	658	686

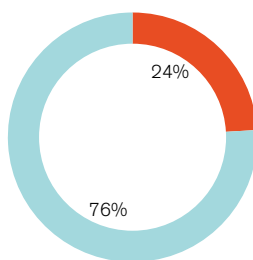
¹ Fram till juni 2018 ägde Nyfosa även andelar i ett annat joint venture, vilket förklarar avvikelserna mellan resultatandelen från Söderport och Nyfosas resultaträkning samt Söderports eget kapital och Nyfosas kapitalandel i balansräkningen.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



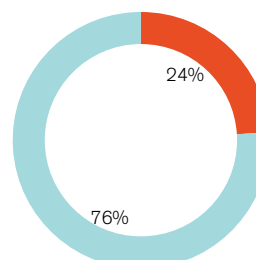
■ Stor-Göteborg, 2 099 MSEK
 ■ Stor-Stockholm, 5 300 MSEK
 ■ Övrigt, 454 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



■ Kontor, 1 891 MSEK
 ■ Industri, 5 962 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



■ Kontor, 164 MSEK
 ■ Industri, 519 MSEK

FINANSIERING

Nyfosa hade per den 31 mars 2019 räntebärande skulder om 8 186 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om 52,2 procent. Nyfosas räntebärande skulder består av banklån med en genomsnittlig ränta om 1,7 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 mars 2019, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 1,5 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år. Per den 31 mars 2019 hade Nyfosa checkkrediter om totalt 200 MSEK samt en revolverande kreditfacilitet om totalt 1 500 MSEK, varav 561 MSEK var utnyttjat.

Eget kapital uppgick till 8 552 MSEK på balansdagen, varav aktiekapitalet till 84 MSEK.

NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

	31 mar		31 dec
	2019	2018	2018
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,7	1,0
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,3	1,6
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,5	- ¹	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,3	- ¹	3,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	54,5	- ¹	54,1
Verkligt värde på derivat, MSEK	3	3	9

1. Nyckeltalet har inte gått att härleda på ett tillförlitligt sätt per 31 mars 2018, då Nyfosa fortfarande var en del av Hemfosakoncernen finansieringsportfölj.

Förändring i låneportföljen

Under kvartalet tecknades inga nya lån. Kontraktuella amorteringar genomfördes om 54 MSEK.

MSEK	Jan-mar		Helår
	2019	2018	2018
Räntebärande skulder vid periodens ingång	8 240	6 582	6 582
Amortering av lån	-54	-66	-1 867
Upptagna lån	-	-	-3 556
Förändring upplåningsavgifter	-2	2	-29
Räntebärande skulder vid periodens utgång	8 186	6 517	8 240

Tillgänglig likviditet, 31 mars

MSEK	31 mar		31 dec
	2019	2018	2018
Likvida medel	240	148	192
Outnyttjade checkkrediter	200	-	174
Summa	440	148	366

Förfallostruktur

Inom kommande 12 månader förfaller banklån om 857 MSEK till betalning. Nyfosa för löpande dialog med främst de nordiska bankerna för att säkerställa refinansieringsbehovet. Utöver goda möjligheter att refinansiera låneförfallet med nya banklån och/eller genom att utge skuld- eller hybridinstrument på kapitalmarknaden, har bolaget en outnyttjad checkräkningskredit och goda kassaflöden från den löpande verksamheten.

Ränte- och låneförfallostruktur, 31 mars 2019

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel %	MSEK	Andel %
Inom ett år	4 366	53	857	10
1-2 år	1 492	18	2 133	26
2-3 år	300	4	766	9
3-4 år	800	10	2 387	29
4-5 år	1 275	15	2 090	25
>5 år	-	-	-	-
Totalt	8 234	100	8 234^{1,2}	100

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

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

Påverkan av ränteförändring

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom derivatinstrument, för närvarande i första hand räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Nyfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Nyfosa har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader som lägst kan vara noll. Dessa låneavtal gör att Nyfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det låga ränteläget. Den nominella volymen på Nyfosas utestående räntetak per den 31 mars 2019, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 4,5 MDSEK.

KÄNSLIGHETSANALYS

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta, MSEK	Förändring, %	31 mar	
		2019	2018
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1%	+70 / 0	n/a
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1%	+/-82	+/-65
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-5	n/a

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.

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Jan-mar		Helår
	2019	2018	2018
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	188	189	918
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-51	-61	-412
Betald inkomstskatt	-17	-4	-4
Delsumma	120	124	502
Förändring rörelsefordringar	-11	-32	43
Förändring rörelseskulder	93	-52	662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202	40	1 207
Investeringsverksamheten			
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-83	-6	-3 721
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	45	66	1 212
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-62	-35	-194
Utdelning från innehav i joint ventures	-	-	200
Övrigt	-	-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100	25	-2 504
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	84
Upptagna låneskulder	-	0	3 530
Amortering låneskulder	-54	-66	-2 262
Övrigt	-	-12	-23
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54	-78	1 329
Periodens kassaflöde	47	-13	32
Likvida medel vid periodens början	192	160	160
Likvida medel vid periodens slut	240	148	192
Erhållna räntor	0	0	0
Erlagda räntor	-34	-25	-99

NYCKELTAL OCH KVARTALSÖVERSIKT

Nedan presenteras nyckeltal som Nyfosa anser ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. I tabellen presenteras nyckeltal och mått som inte definieras enligt IFRS, därför har även avstämning av nyckeltal presenterats. Vidare återfinns även definitioner på sidan 22 i delårsrapporten.

De finansiella riskbegränsningarna som bolaget satt upp finns det en god marginal till. Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent, belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent samt att räntetäckningsgraden inte ska understiga två ggr.

	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
	2019	2018	2018	2018	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	322	317	261	239	247
Fastighetskostnader, MSEK	-108	-80	-75	-64	-81
Fastighetsadministration, MSEK	-15	-8	-8	-7	-13
Driftnetto, MSEK	200	229	178	168	153
Överskottsgrad, %	61,9	72,1	68,3	70,1	61,9
Fastighetsvärde, MSEK	15 683	15 582	15 417	12 407	12 193
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,12	1,49	1,15	1,70	1,13
Kvartalets resultat per aktie, SEK	0,96	1,84	3,89	2,36	1,54
Eget kapital per aktie, SEK	50,99	50,03	48,15	21,82	22,21
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	56,55	55,36	53,61	27,19	27,35
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	24,7	27,2	27,7	36,5	31,3
Soliditet, %	48,6	48,3	46,8	25,1	27,0
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	50,7	51,6	49,7	47,8	52,2
Belåningsgrad fastigheter, %	52,2	52,9	51,7	53,9	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,6	4,9	4,3	6,2
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	1,20	-1,60	4,86	1,34	0,24

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	2019	2018	2018	2018	2018
Eget kapital, MSEK	8 552	8 392	8 077	3 661	3 726
Uppskjuten skatt, MSEK	473	452	478	461	442
Derivat, MSEK	-3	-9	-2	-2	-3
Uppskjuten skatt i joint venture, Nyfosas andel, MSEK	343	339	308	292	268
Derivat i joint venture, Nyfosas andel, MSEK	119	111	132	148	155
Antal aktier, miljontal	168	168	168	168	168
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	56,55	55,36	53,61	27,19	27,35

Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) räknas fram genom att utgå från eget kapital i balansräkningen. Sedan återläggs värdet av derivat och uppskjuten skatteskuld, både i Nyfosas balansräkning och Nyfosas andel av derivat och uppskjuten skatt i joint ventures balansräkning. Summan anges som ett värde per aktie i Nyfosa.

	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018	Kv 1 2018
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt de senaste fyra kvartalen, MSEK	1 516	1 614	1 584	1 224	1 113
Genomsnittligt eget kapital de senaste fyra kvartalen, MSEK	6 139	5 936	5 712	3 357	3 557
Avkastning på eget kapital, %	24,7	27,2	27,7	36,5	31,3

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

	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018	Kv 1 2018
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	8 186	8 240	7 977	6 689	6 517
Fastighetsvärde, MSEK	15 683	15 582	15 417	12 407	12 193
Belåningsgrad, %	52,2	52,9	51,7	53,9	53,4
Likvida medel, MSEK	240	192	316	759	148
Nettobelåningsgrad, %	50,7	51,6	49,7	47,8	52,2

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

	Kv 1 2019	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018	Kv 1 2018
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, MSEK	188	250	193	285	189
Resultatandel i joint venture, MSEK	51	107	76	168	61
Avskrivningar, MSEK	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	-38	-40	-30	-36	-25
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,6	4,9	4,3	6,2

Räntetäckningsgraden beräknas genom att från förvaltningsresultat exkludera resultatandelar i joint ventures, avskrivningar och finansiella intäkter och kostnader. Nyckeltalet hanterar tomträtsavgälder 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 29 mars 2019 uppgick det volymviktade medelpriset till 55,7 kronor, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 9 342 MSEK. Nyfosa hade 19 361 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 69,0 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	12 168 914	7,3	7,3
Swedbank Robur Fonder	10 426 122	6,2	6,2
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 716 274	5,2	5,2
Handelsbanken Fonder	7 520 000	4,5	4,5
ICA-handlarnas förbund	7 395 213	4,4	4,4
Vanguard	5 433 570	3,2	3,2
Fjärde AP-Fonden	5 276 323	3,1	3,1
Norges Bank	4 904 534	2,9	2,9
SEB Fonder	4 803 306	2,9	2,9
AB Sagax	4 700 000	2,8	2,8
Övriga	96 383 993	57,5	57,5
Summa	167 728 249	100,0	100,0

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma för aktieägare i Nyfosa AB (publ) kommer att hållas den 9 maj 2019 klockan 15:00 på Vasateatern, Vasagatan 19 i Stockholm. Stämmohandlingar med information om styrelsens förslag återfinns på bolagets webbplats 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 9 maj 2019

Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Jens Engwall

Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2019	9 maj 2019
Delårsrapport januari–juni 2019	15 juli 2019
Delårsrapport januari–september 2019	23 oktober 2019

KONTAKTINFORMATION

Nyfosa AB
 Telefon +46 (0) 8 406 64 00
 Besöksadress Hästholmsvägen 28
 Postadress Box 4044,
 131 04 Nacka
www.nyfosa.se

Jens Engwall, VD

Tel: +46 (0)70 690 65 50.
 Mail: jens.engwall@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef

Tel: +46 (0)70 574 59 25.
 Mail: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

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

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 maj 2019 kl. 07:30 CET.

NOTER

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Utöver tillämpningen av IFRS 16 har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

IFRS 16 Leasingavtal

Den 1 jan 2019 trädde IFRS 16 Leasing ikraft. Retroaktiv tillämpning har inte skett. IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning eller kassaflödesanalys. En detaljerad genomgång och analys har gjorts av Nyfosa i egenskap av leasetagare. Tomträttsavtal identifierades som det mest väsentliga leasingavtalet. Utöver detta finns endast mindre, ej väsentliga, leasingavtal avseende exempelvis fordon och kontorsutrustning. I och med tillämpningen av IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip då denna redovisades som en driftskostnad inom driftnettot. Nyttjanderätten i tomträttsavtalen, som per den 31 mars 2019 uppgick till 31 MSEK, har redovisats som en tillgång och som en skuld i balansräkningen.

En analys av koncernen, i egenskap av leasegivare, resulterade i slutsatsen att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13 i årsredovisningen för 2018, www.nyfosa.se. Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna kvartalsvis av externa oberoende värderare. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

Värdering av skattemässiga underskott

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Nyfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Nyfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialog med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplexa. Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Nyfosa följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklARATIONstillfälle. Nyfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle. Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Underskotten som är föremål för process har, i redovisningen, värderats till 250 MSEK, vilket motsvarar 20,6 procent av de totala tvistiga underskotten om 1 215 MSEK. Nyfosa har inte reserverat för beloppet eftersom Nyfosas bedömning är att det är övervägande sannolikt att yrkade avdrag medges efter domstolsprövning.

Klassificering av förvärv

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

NOT 3 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 högste verkställande beslutsfattare som underlag för uppföljning av resultat och för fördelning av resurser.

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för året uppgick till 11,8 procent (18,4). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 21,4 procent beror främst på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 6 929 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 4 837 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK

Resultat före skatt		182
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4%	-39
Resultat från andelar i joint ventures	6,0%	11
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,2%	0
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	-0,4%	-1
Övrigt	3,8%	7
Redovisad effektiv skatt	-11,8%	-21

NOT 5 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Verkligt värde, MSEK	31 mar		31 dec
	2019	2018	2018
Derivat med positivt värde	3	3	9
Derivat med negativt värde	-	-	-

NOT 6 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 11-12 i delårsrapporten.

NOT 7 EGET KAPITAL

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	-	-	50 000,00	500
21 maj 2018	Delning av aktier	-	99 500	50 000,00	100 000
21 maj 2018	Nyemission	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 augusti 2018	Nyemission	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249

NOT 8 NÄRSTÅENDE

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 10 i denna delårsrapport. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom fastighetsförvaltningen i Göteborg och på sju mindre orter som ombesörjs av Nyfosa. Förvaltningsarvoden mellan de två delägarna baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår till 2 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 mars 2019 inga fordringar på joint ventures.

NOT 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Nyfosa har tecknat avtal om förvärv av en lagerportfölj till ett värde om 176 MSEK. Fastigheterna är belägna i södra Sverige och omfattar en total uthyrningsbar yta om 32 tusen kvm med årliga hyresintäkter om 19 MSEK. Uthyrningsgraden uppgår till 97 procent och den genomsnittliga återstående kontraktstid uppgår till 4,9 år.

Nyfosa har tecknat avtal om förvärv av en handelsportfölj till ett värde om 470 MSEK. Fastigheterna är belägna i Västerås och Borås och omfattar en total uthyrningsbar yta om 40 tusen kvm med årliga hyresintäkter om 43 MSEK. Uthyrningsgraden uppgår till 95 procent och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgår till 5,1 år. Bland hyresgästerna återfinns HG Citygross, Ahlsell och Plantagen.

För utförligare information om förvärven hänvisas till pressmeddelande på www.nyfosa.se.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING

MSEK	Jan-mar		Helår
	2019	2018	2018
Nettoomsättning	8	0	22
Övriga externa kostnader	-12	0	-65
Personalkostnader	-12	-	-22
Avskrivningar	0	-	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-15	0	-65
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	500
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-	1
Resultat före bokslutsdispositioner	-16	0	436
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	68
Resultat före skatt	-16	0	504
Skatt	0	-	-1
Periodens resultat	-16	0	503

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

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat. Resultat från andelar i koncernföretag avser en utdelning från dotterföretag.

BALANSRÄKNING

MSEK	31 mar		31 dec
	2019	2018	2018
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	412	-	412
Fordringar hos koncernföretag	90	0	90
Summa anläggningstillgångar	502	0	502
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	6 170	-	6 367
Övriga kortfristiga fordringar	3	0	6
Kassa och bank	5	0	4
Summa omsättningstillgångar	6 178	1	6 377
SUMMA TILLGÅNGAR	6 680	1	6 879
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	84	0	84
Fritt eget kapital	4 248	0	4 263
Eget kapital	4 332	0	4 347
Långfristiga räntebärande skulder	1	-	-
Summa långfristiga skulder	1	-	-
Skulder till koncernföretag	2 332	0	2 460
Övriga kortfristiga skulder	16	0	72
Summa kortfristiga skulder	2 348	0	2 532
Summa skulder	2 349	1	2 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 680	1	6 879

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital	Resultatet för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna
Belåningsgrad fastigheter*	Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas värde (i balansräkningen) Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag
Direktavkastning*	Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde
Driftnetto*	Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Eget kapital per aktie	Eget kapital i relation till antal aktier vid periodens utgång Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde vid periodens slut Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastigheternas verkliga värde	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning
Förvaltningsresultat*	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i resultaträkningen och ingår inte i det utdelningsgrundande resultatet.
Hyresintäkt	Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.
Hyresvärde	Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Nettobelåningsgrad fastigheter*	<p>Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen</p> <p>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</p>
Nettouthyrning	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt
Räntetak	Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken
Räntetäckningsgrad*	<p>Förvaltningsresultat före finansiella intäkter och kostnader, avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader</p> <p>Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten</p>
Skuldsättningsgrad*	<p>Räntebärande skulder i relation till eget kapital</p> <p>Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar</p>
Soliditet*	<p>Eget kapital i relation till totala tillgångar</p> <p>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</p>
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)*	<p>Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen</p> <p>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</p>
Uthyrningsbar yta	<p>Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut</p> <p>Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut</p>
Vakanshyra	<p>Bedömd marknadshyra för vakanta ytor</p> <p>Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor</p>
Överskottsgrad*	<p>Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter</p> <p>Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag</p>

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

NYFOSA

Telefon: +46 8 406 64 00 | Besöksadress: Hästholmsvägen 28
www.nyfosa.se | Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka