20230505065592

**Nyfosa Marianne HoldCo AB**
**Org nr 559207-1384**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- rapport över förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9


Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa Marianne HoldCo AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den** 19 april 2023.

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.**

**Nacka den** 19 april 2023

**Stina Lindh Hök**

20230505506593

**Nyfosa Marianne HoldCo AB**
**Org nr 559207-1384**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- rapport över förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9


Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Transaktion 09222115557490765267 Signerat SLH, MK

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar i dotterföretag vars verksamhet i allt väsentligt är inriktad på fastighetsförvaltning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret präglades av krig i Europa med en ökad osäkerhet på marknaden med stigande inflationstakt och därmed stigande marknadsräntor. Bolaget har trots detta upprätthållit en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -6 022 | -3 983 | 107 436 | 7 025 |
| Balansomslutning | tkr | 1 250 162 | 1 268 957 | 1 278 362 | 1 574 290 |
| Räntetäckningsgrad | ggr | 0,8 | 0,8 | 4,9 | 2,1 |
| Soliditet | % | - | 8,4 | 8,7 | 0,3 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen med ökade kostnader och osäkerhet på marknaden, kommer påverka bolaget en tid framöver, även om det är på en begränsad nivå. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde. Hur bolaget kommer att påverkas på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.

Transaktion 09222115557490765267 Signerat SLH, MK

20230505065594

## Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Nyfosa AB (publ.) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning samt i not i denna årsredovisning.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | | |
|---|---|---|
| Balanserade vinstmedel | | 6 936 962 |
| Årets resultat | | -6 936 051 |
| | kronor | 911 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | | |
|---|---|---|
| i ny räkning överförs | | 911 |
| | kronor | 911 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Transaktion 09222115557490765267 Signerat SLH, MK

| **Resultaträkning** | **Not** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | 2 475 | 2 078 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 2 475 | 2 079 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -2 498 | -2 552 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | -2 498 | -2 552 |
| **Rörelseresultat** | 4 | -23 | -473 |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 5 | 5 060 | 6 056 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 18 038 | 12 909 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -29 097 | -22 475 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | -5 999 | -3 510 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -6 022 | -3 983 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | -177 | 1 040 |
| Skatt på årets resultat | 9 | -737 | -1 379 |
| **Årets resultat** | | -6 936 | -4 322 |

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

20230505065595

| **Balansräkning** | **Not** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 10 | 111 219 | 110 769 |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 | 741 459 | 741 459 |
| | | 852 678 | 852 228 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 852 678 | 852 228 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar | 12 | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 388 316 | 398 990 |
| Aktuella skattefordringar | | 860 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 51 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 334 | - |
| | | 389 561 | 398 992 |
| Kassa och bank | | 7 923 | 17 737 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 397 484 | 416 729 |
| **Summa tillgångar** | | 1 250 162 | 1 268 957 |

| **Balansräkning** | **Not** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 6 937 | 110 859 |
| Årets resultat | | -6 936 | -4 322 |
| | | 1 | 106 537 |
| **Summa eget kapital** | | 51 | 106 587 |
| **Obeskattade reserver** | 13 | 671 | 494 |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 14 | 1 863 | 1 260 |
| **Summa avsättningar** | | 1 863 | 1 260 |
| **Långfristiga skulder** | 12, 15 | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 735 479 | 741 772 |
| Skulder till koncernföretag | | 300 000 | 300 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 1 035 479 | 1 041 772 |
| **Kortfristiga skulder** | 12 | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 8 046 | 8 046 |
| Skulder till koncernföretag | | 198 593 | 107 590 |
| Aktuella skatteskulder | | - | 428 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 5 459 | 2 780 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 212 098 | 118 844 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 1 250 162 | 1 268 957 |

20230505065596

# Rapport över förändringar i eget kapital

| | Aktie-kapital | Fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2020-12-31** | **50** | **110 859** | **110 909** |
| Årets resultat | | -4 322 | -4 322 |
| **Eget kapital 2021-12-31** | **50** | **106 537** | **106 587** |
| Utdelning | | -102 000 | -102 000 |
| Aktieägartillskott | | 2 400 | 2 400 |
| Årets resultat | | -6 936 | -6 936 |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **50** | **1** | **51** |

***Klassificering av eget kapital***

*Aktiekapital*
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

*Fritt eget kapital*
Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

| **Kassaflödesanalys** | **Not** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -23 | -473 |
| | | | |
| Erhållen ränta | | 18 038 | 12 909 |
| Erlagd ränta | | -26 418 | -22 519 |
| Betald/Erhållen skatt | | -1 422 | -1 759 |
| | | -9 825 | -11 842 |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar | | 10 291 | 19 353 |
| Ökning/minskning av rörelseskulder | | 90 553 | 13 387 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | 91 019 | 20 898 |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förändringar i fordringar hos koncernföretag | | - | -1 169 |
| Insättningar i och uttag från HB/KB | | 5 060 | 6 056 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | 5 060 | 4 887 |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Förändring skulder till kreditinstitut | 16 | -6 293 | -17 006 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 2 400 | - |
| Utbetald utdelning | | -102 000 | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | -105 893 | -17 006 |
| **Årets kassaflöde** | | -9 814 | 8 779 |
| **Likvida medel vid årets början** | | 17 737 | 8 958 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 18 | 7 923 | 17 737 |

20230505065597

# Noter

## Not 1 Allmän information

Nyfosa Marianne HoldCo AB org nr 559207-1384, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Marianne AB org nr 559207-1376 med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Marianne HoldCo AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833, med säte i Nacka.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

## Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras om inte annat framgår nedan.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.
Koncernredovisningen upprättas av Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833.

**Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter**
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**
Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK.

**Intäkter**
Resultat från försäljning av aktier och andelar redovisas under rubriken Resultat från andelar i koncernföretag. Intäkter från försäljning redovisas på tillträdesdagen om inte kontroll övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas försäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförbara till den gjorda affären.

Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i den takt som arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

**Finansiella intäkter och kostnader**
Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget fastställt sina finansiella rapporter.

**Personal**
Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

**Skatter**
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**
Koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

20230505065598

**Klassificering av tillgångar och skulder**
Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som bolaget per balansdagen har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter balansdagen. Har bolaget inte en sådan rätt eller förväntas skulden regleras inom den normala verksamhetscykeln redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

**Materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

**Nedskrivningar**
Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Beträffande nedskrivningar av finansiella tillgångar, se vidare avsnitt Finansiella instrument nedan.

**Andelar i koncernföretag**
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

**Andelar i joint ventures**
Andelar i joint ventures redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för intresseföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

**Likvida medel**
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Transaktion 09222115557490765267 Signerat SLH, MK

**Avsättningar**
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

**Finansiella instrument**
Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.
För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 31 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för ev reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

**Skulder**
Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske. Eventuella transaktionskostnader redovisas som en minskning av skulden och periodiseras under skuldens löptid. Belåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

**Kassaflödesanalys**
Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

**Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas**
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

20230505065599

**Nyckeltalsdefinitioner**

*Soliditet*
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

*Räntetäckningsgrad*
Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader samt avskrivningar i relation till finansiella kostnader.

## Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

## Not 4 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nyfosa AB (publ.)-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

| | | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Försäljning | (tkr) | 2 474 | 2 078 |
| Inköp | (tkr) | -2 426 | -2 037 |

Transaktion 09222115557490765267 Signerat SLH, MK

## Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag | 5 060 | 6 056 |
| Summa | 5 060 | 6 056 |

## Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 17 672 | 12 909 |
| Ränteintäkter, övriga | 366 | - |
| Summa | 18 038 | 12 909 |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntekostnader, koncernföretag | -9 401 | -7 500 |
| Räntekostnader, övriga | -17 743 | -13 106 |
| Övriga finansiella kostnader | - | -1 |
| Periodisering av anskaffningskostnader | -1 953 | -1 868 |
| Summa | -29 097 | -22 475 |

## Not 8 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Förändring av periodiseringsfond | -177 | 1 040 |
| Summa | -177 | 1 040 |

20230505066600

## Not 9 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt för året | -134 | -305 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på skattemässigt värde på byggnader i HB/KB | -603 | -1 074 |
| Summa | -737 | -1 379 |

*Avstämning av effektiv skatt*

| | | |
|---|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | -6 199 | -2 943 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%) | 1 277 | 606 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -14 | -1 971 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta | -2 276 | - |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | -5 | -14 |
| Skattereduktion inventarier i HB/KB | 281 | - |
| Redovisad skattekostnad | -737 | -1 379 |

Transaktion 09222115557490765267 Signerat SLH, MK

## Not 10 Andelar i koncernföretag

| | Org nr | Säte |
|---|---|---|
| Nyfosa Lantmannen 2 KB | 969651-1998 | Nacka |
| Nyfosa Pigan 1 KB | 969651-3747 | Nacka |
| Nyfosa Barkenlund Oxbacken KB | 969695-6771 | Nacka |
| Nyfosa Marianne Holdco 1 AB | 559207-1392 | Nacka |
| Nyfosa Marianne Holdco 2 AB | 559207-1400 | Nacka |

| | Kapital-andel % | Rösträtts-andel % | Antal aktier | Redovisat värde 22-12-31 | Redovisat värde 21-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nyfosa Lantmannen 2 KB | 99 | 99 | - | 55 842 | 55 842 |
| Nyfosa Pigan 1 KB | 99 | 99 | - | 8 042 | 8 042 |
| Nyfosa Barkenlund Oxbacken KB | 99 | 99 | - | 44 077 | 43 627 |
| Nyfosa Marianne Holdco 1 AB | 100 | 100 | 50 000 | 81 | 81 |
| Nyfosa Marianne Holdco 2 AB | 100 | 100 | 50 000 | 3 177 | 3 177 |
| Summa | | | | 111 219 | 110 769 |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 111 038 | 111 038 |
| Omallokering bokfört värde KB andel | 450 | - |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 111 488 | 111 038 |
| Ingående nedskrivningar | -269 | -269 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -269 | -269 |
| Utgående redovisat värde | 111 219 | 110 769 |

20230505066O1

## Not 11 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 741 459 | 740 290 |
| - Tillkommande fordringar | - | 1 169 |
| Utgående anskaffningsvärden | 741 459 | 741 459 |
| Redovisat värde | 741 459 | 741 459 |

## Not 12 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. I det yttersta moderbolaget, Nyfosa AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. Finanspolicyn anger vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten.

*Finansieringsrisk*
Avser risken att vi någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten.

Skuldernas förfallostruktur framgår av noten Långfristiga skulder.

*Ränterisk*
Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

Bolaget har finansierats med koncerninterna lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsränta med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 3 000 tkr (3 000 tkr).

Bolaget har även finansierats med externt lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter, utan hänsyn tagen till ingångna derivatavtal, beräknas medföra en kostnadsökning om 7 238 926 kr.

Med hänsyn tagen till derivatavtal, som säkrar del av det externa lånets exponering mot STIBOR 3 månader till 2024-07-05, så skulle en ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsminskning om 122 217 kr.

Transaktion 09222115557490765267 Signerat SLH, MK

*Kapitalhantering*
All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på aktieinnehavet och minskade värden på indirekt ägda fastigheter de största potentiella finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

## Not 13 Obeskattade reserver

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Periodiseringsfond | 671 | 494 |
| Summa | 671 | 494 |

## Not 14 Uppskjuten skatt

| 2022-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|---|---|---|
| **Uppskjuten skatt** | | | |
| Uppskjuten skatt hänför sig till följande: | | | |
| Fastigheter i HB/KB | - | 1 863 | 1 863 |
| **Netto uppskjuten skatt** | **0** | **1 863** | **1 863** |

| 2021-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|---|---|---|
| **Uppskjuten skatt** | | | |
| Uppskjuten skatt hänför sig till följande: | | | |
| Fastigheter i HB/KB | - | 1 260 | 1 260 |
| **Netto uppskjuten skatt** | **0** | **1 260** | **1 260** |

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

20230505066602

## Not 15 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 1 035 479 | 1 041 772 |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | - | - |
| Summa | 1 035 479 | 1 041 772 |

## Not 16 Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

| tkr | Checkräknings-kredit | Banklån | Övriga räntebärande skulder | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2021** | **-** | **766 824** | **300 000** | **1 066 824** |
| *Kassaflöden inom finansieringsverksamheten* | | | | |
| upptagna lån | - | -6 805 | - | -6 805 |
| amortering av lån | - | -12 069 | - | -12 069 |
| *Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten* | *0* | *-18 874* | *0* | *-18 874* |
| *Andra förändringar* | | | | |
| Aktiverade låneutgifter | - | 1 868 | - | 1 868 |
| Räntekostnader | - | - | - | - |
| Betald ränta | - | - | - | - |
| **Utgående balans 2021** | **0** | **749 818** | **300 000** | **1 049 818** |
| | | | | |
| **Ingående balans 2022** | **-** | **749 818** | **300 000** | **1 049 818** |
| *Kassaflöden inom finansieringsverksamheten* | | | | |
| upptagna lån | - | - | - | - |
| amortering av lån | - | -8 046 | - | -8 046 |
| *Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten* | *0* | *-8 046* | *0* | *-8 046* |
| Andra förändringar | | | | |
| Aktiverade låneutgifter | - | 1 753 | - | 1 753 |
| Räntekostnader | - | - | - | - |
| Betald ränta | - | - | - | - |
| **Utgående balans 2022** | **0** | **743 525** | **300 000** | **1 043 525** |

Transaktion 09222115557490765267 Signerat SLH, MK

## Not 17 Skulder som redovisas i flera poster

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen: | | |
| *Långfristiga skulder:* | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 735 479 | 741 772 |
| *Kortfristiga skulder:* | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 046 | 8 046 |
| Summa skulder till kreditinstitut | 743 525 | 749 818 |

## Not 18 Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Kassamedel | 7 923 | 17 737 |
| Likvida medel i kassaflödesanalysen | 7 923 | 17 737 |

## Not 19 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **För egna avsättningar och skulder:** | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 741 459 | 741 459 |
| Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag | 3 258 | 3 258 |
| | 744 717 | 744 717 |
| Summa ställda säkerheter | 744 717 | 744 717 |

## Not 20 Eventualförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ansvar som komplementär i kommanditbolag | 5 545 | 4 968 |
| Summa eventualförpliktelser | 5 545 | 4 968 |

20230505506603

## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställelse.

Nacka, dag för undertecknande (se verifikat)

Stina Lindh Hök

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Marianne HoldCo AB, org. nr 559207-1384

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Marianne HoldCo AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa Marianne HoldCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa Marianne HoldCo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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


Transaktion 09222115557490765267 Signerat SLH, MK

20230505066O4

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nyfosa Marianne HoldCo AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor


Transaktion 09222115557490765267 Signerat SLH, MK

# Verifikat

Transaktion 09222115557490765267

## Dokument

**559207-1384_Nyfosa Marianne HoldCo AB _ÅR 2022**
Huvuddokument
23 sidor
*Startades 2023-04-13 12:11:09 CEST (+0200) av Emelie Stenmark (ES)*
*Färdigställt 2023-04-17 18:19:16 CEST (+0200)*

## Initierare

**Emelie Stenmark (ES)**
*emelie.stenmark@nyfosa.se*
+46704585455

## Signerande parter

**Stina Lindh Hök (SLH)**
stina.lindh.hok@nyfosa.se
+46 70 577 18 85

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STINA LINDH HÖK"*
*Signerade 2023-04-14 20:16:39 CEST (+0200)*

**Marc Karlsson (MK)**
KPMG AB
*marc.karlsson@kpmg.se*

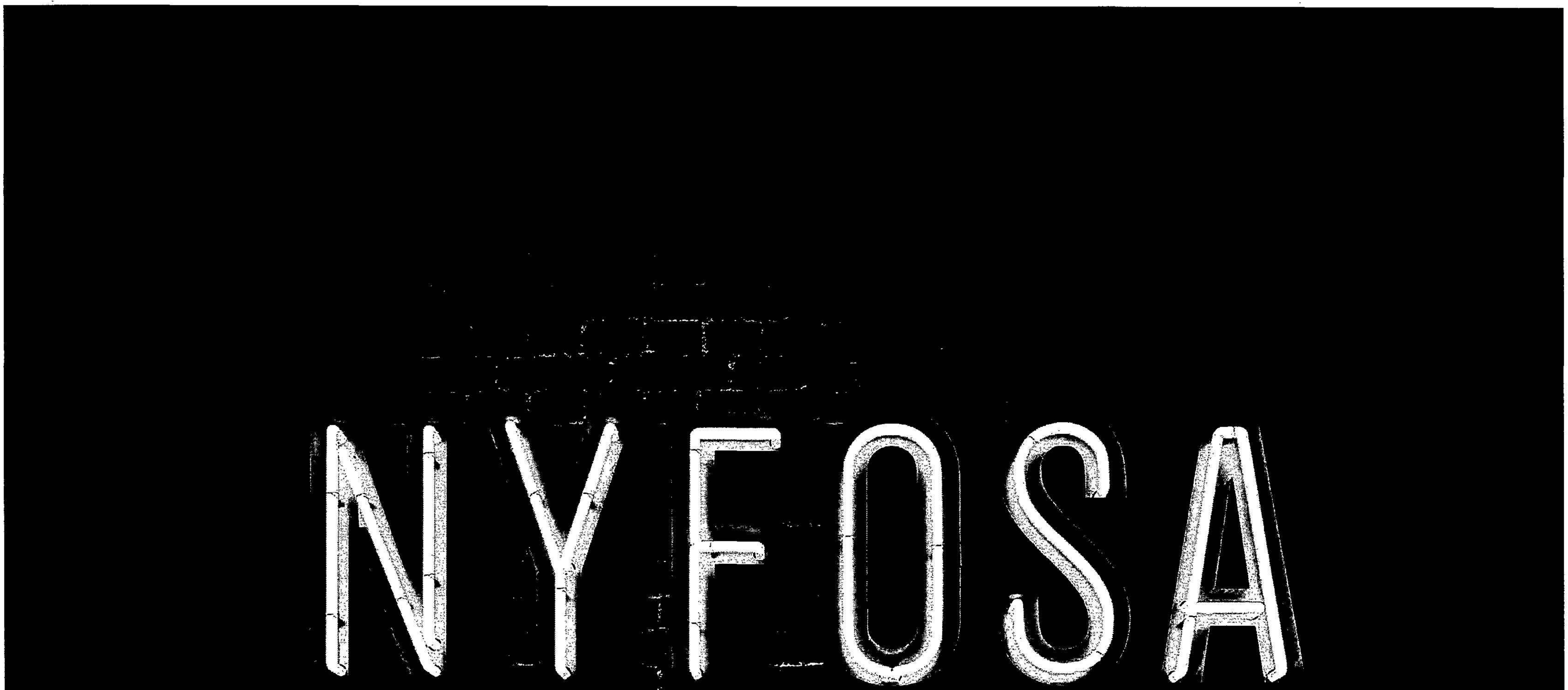
BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARC KARLSSON"*
*Signerade 2023-04-17 18:19:16 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

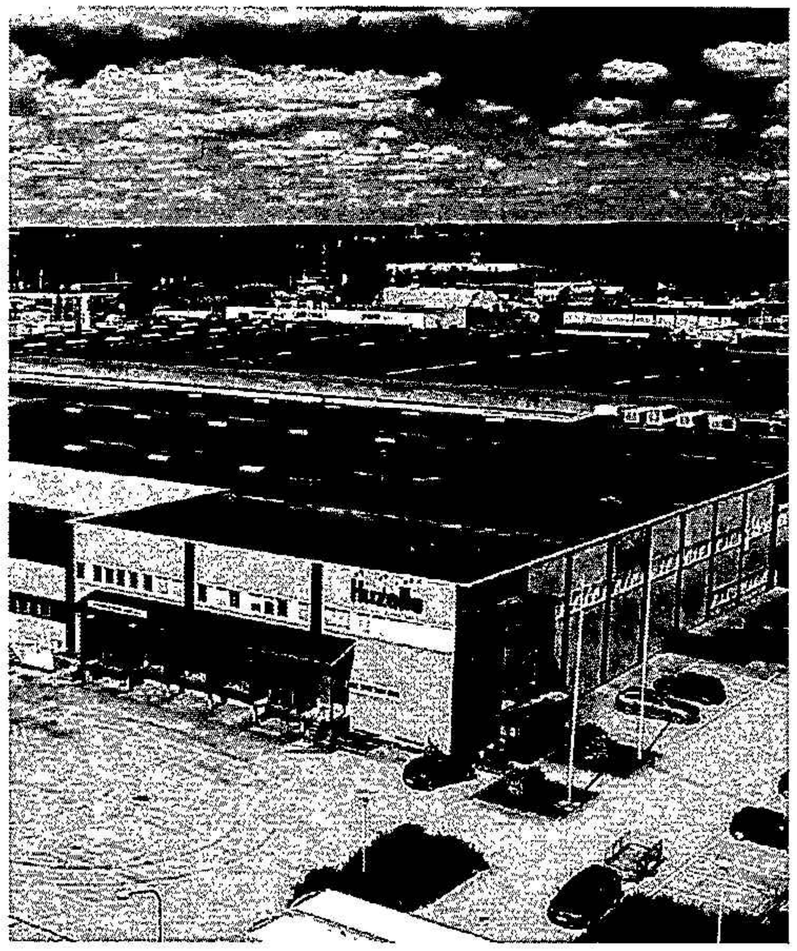


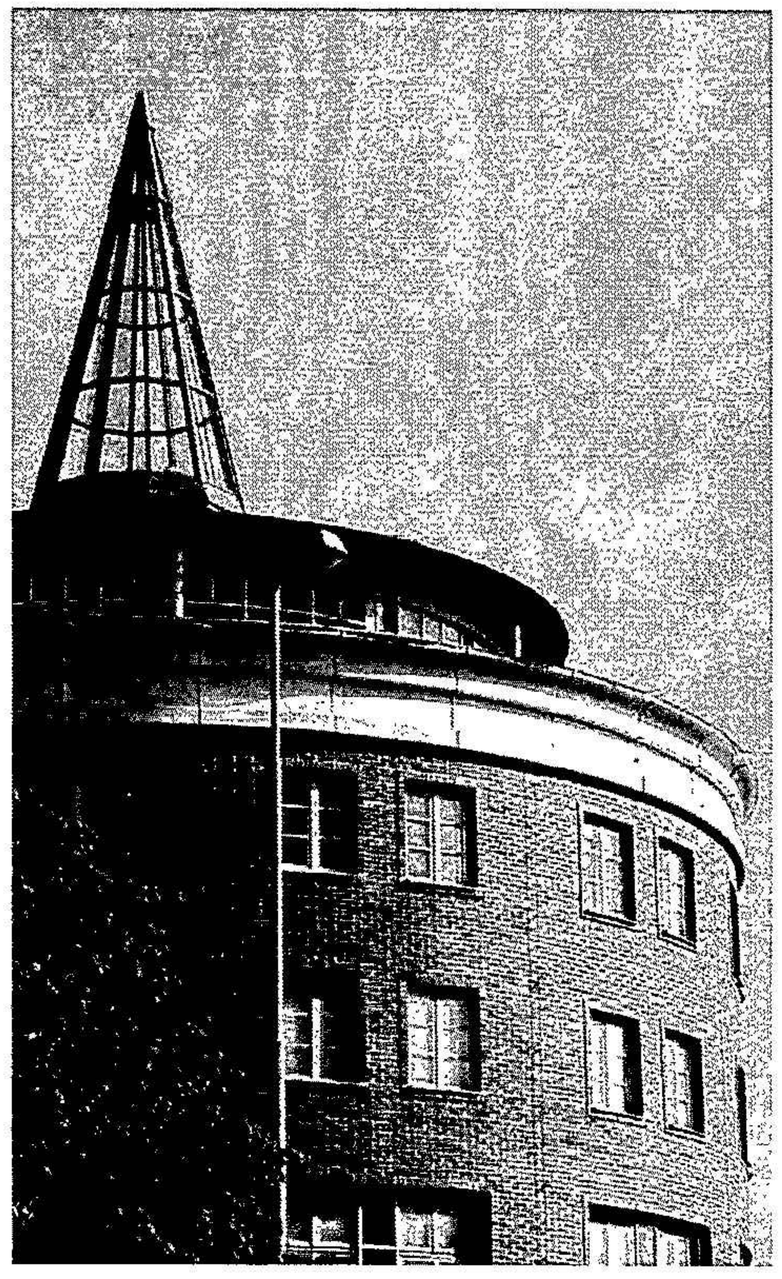
SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

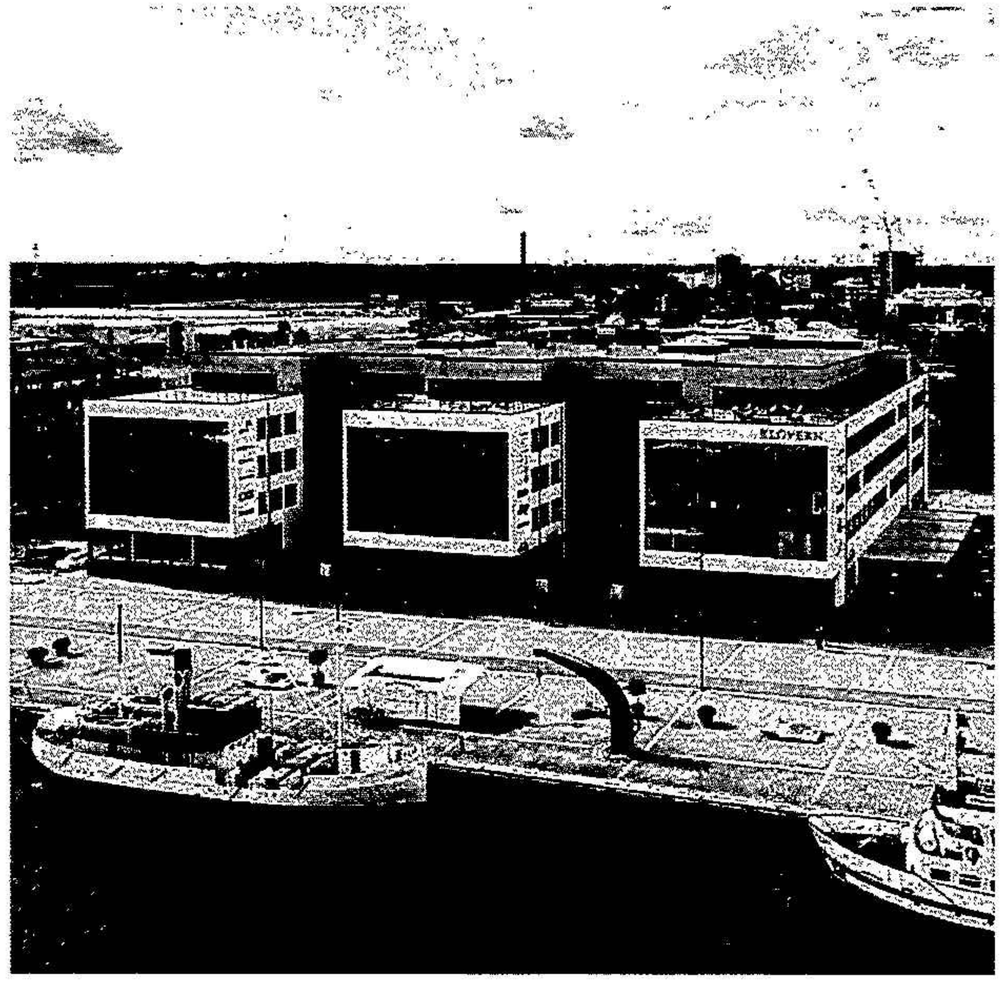


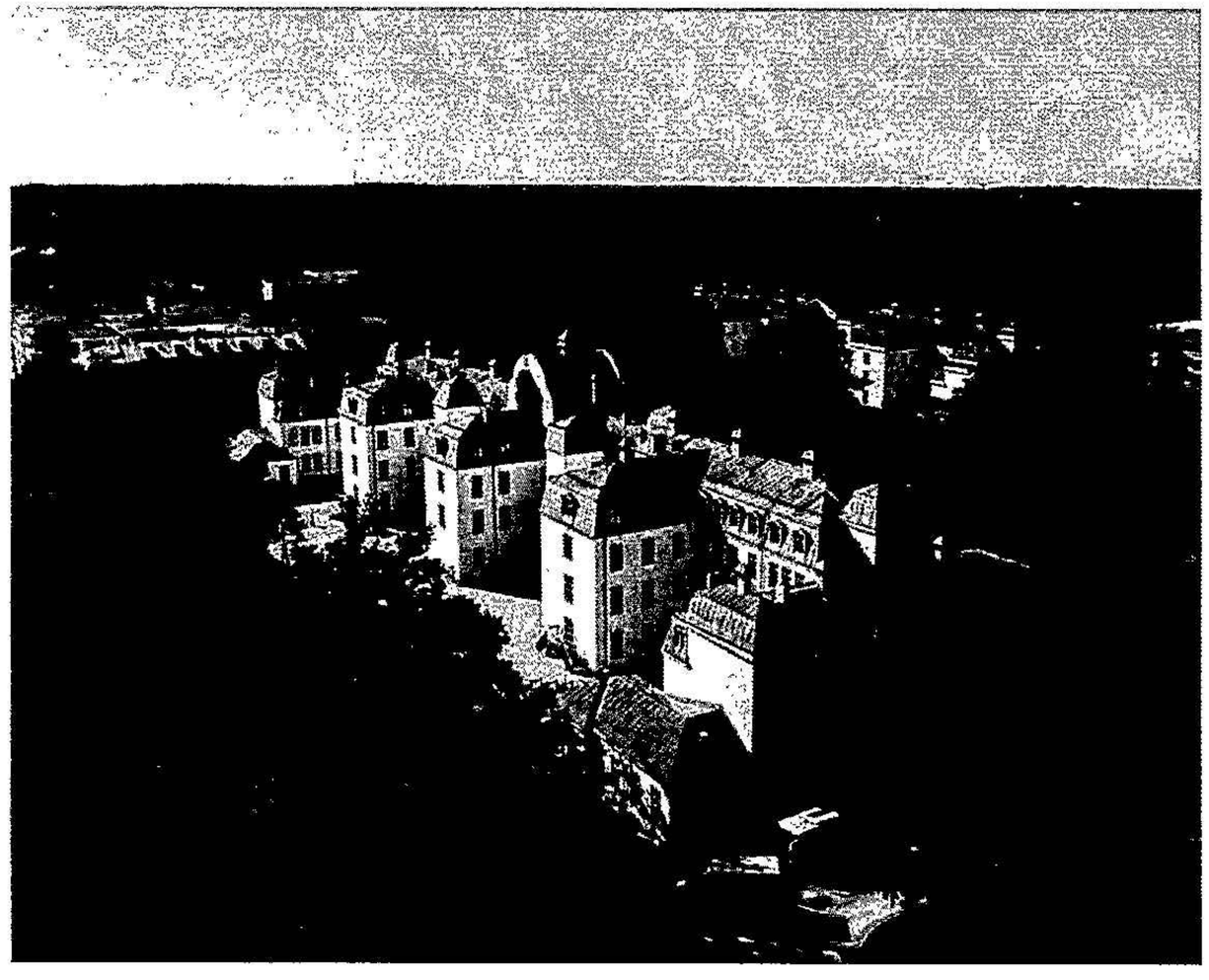

# ÅRSREDOVISNING

# PÅ NYFOSA GÖR VI AFFÄRER VI TROR PÅ OAVSETT FASTIGHETSKATEGORI ELLER GEOGRAFI. VI VET ATT VARJE FASTIGHET ÄR UNIK OCH HAR SINA UNIKA FÖRUTSÄTTNINGAR. VI BYGGER EN DIVERSIFIERAD PORTFÖLJ OCH PÅ DET SÄTTET SKAPAS OCH UTVECKLAS ETT FASTIGHETSBESTÅND MED STARKA, HÅLLBARA KASSAFLÖDEN OCH VÄXANDE VÄRDEN.











Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# NYFOSA

■□□ = Förvaltningsberättelse
□■□ = Räkenskaper
□□■ = Hållbarhetsredovisning

## INNEHÅLL


□□□ 2022 och Nyfosa i korthet 4
□□□ Transaktioner under året 5
□□□ VD-ord 6

**Affärsmodell och strategi**

□□□ Mål och måluppfyllelse 8
■□■ Affärsmodell och strategi 9
□□□ Transaktioner 11
■□□ Fastighetsbestånd 16
□□□ *Intjäningsförmåga* 18
■□□ *Joint ventures* 19
□□■ Förvaltning 20
■□□ Hyresgäster 26
■□■ Organisation 29

**Finansiell utveckling**

■□□ Kassaflöde 33
■□□ Finansiering 34
■□□ Årets resultat 36
■□□ Styrelsens förslag till vinstdisposition 38

■□□ Aktien 39

**Risker och styrning**

■□■ Risker och riskhantering 42
□□■ *Hållbarhetsrisker* 48
■□□ Bolagsstyrningsrapport 52
■□□ *Styrelse* 57
■□□ *Ledning* 58

**Finansiell information**

□■□ Innehåll 62
□■□ Finansiell flerårsöversikt och nyckeltal 63
□■□ Avstämning nyckeltal 64
□■□ Finansiella rapporter koncernen 66
□■□ Finansiella rapporter moderbolaget 70
□■□ Noter till de finansiella rapporterna 74
□■□ Styrelsens försäkran 96
□■□ Revisionsberättelse 97

**Hållbarhetsrapport**

□□■ VD-ord 101
□□■ Ansvar och styrning 102
□□■ Redovisningsprinciper 106
□□■ GRI-index 107
□□■ TCFD 109
□□□ Granskningsrapport hållbarhetsredovisning 112

□□□ Definitioner 113
□□□ Finansiell kalender och kontaktuppgifter 115


**Nyfosa årsredovisning 2022**
Styrelsen och verkställande direktören för Nyfosa AB ("Nyfosa"), med postadress Box 4044, 131 04 Nacka och org.nr 559131-0833, får härmed avge årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2022. Års- och hållbarhetsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska är originalversion.

Förvaltningsberättelsen (avsnitt markerade med ■ i innehållsförteckningen) respektive Räkenskaper (avsnitt markerade med ■ i innehållsförteckningen) är externt granskade av bolagets revisorer.

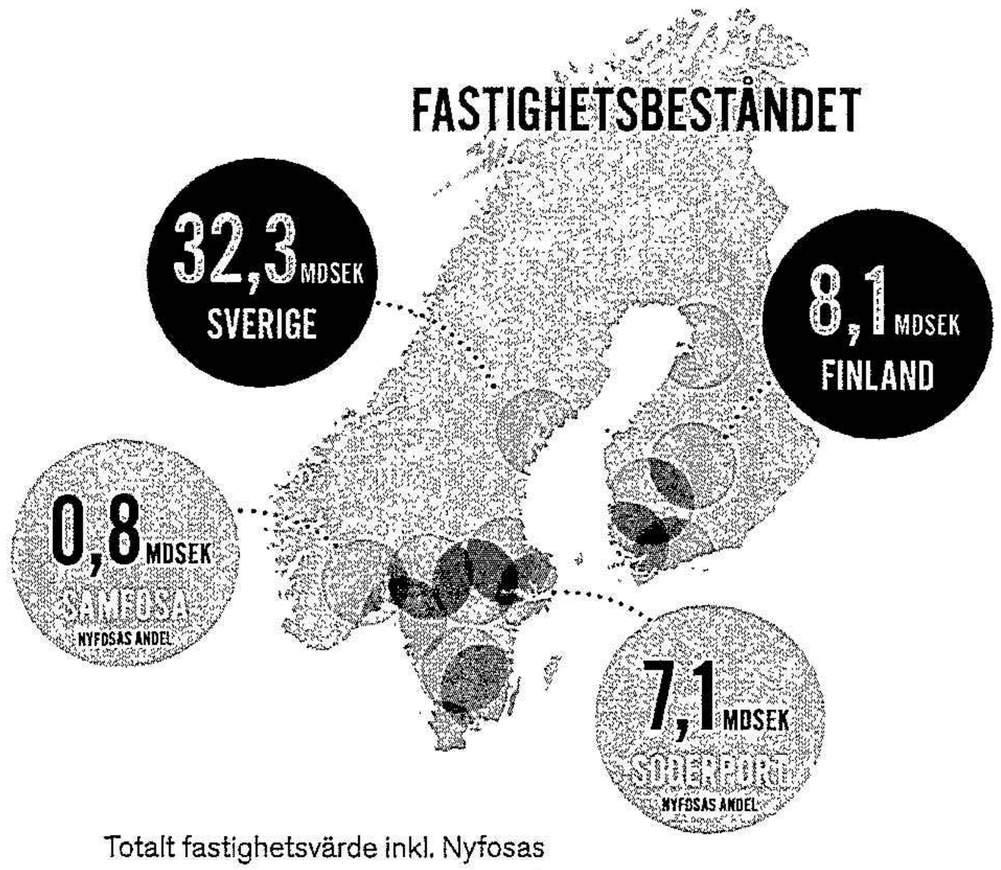
**Hållbarhetsrapport 2022**
I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Nyfosa valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. De avsnitt som är markerade med ■ i innehållsförteckningen utgör Nyfosas hållbarhetsredovisning och lagstadgade hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsrapporteringen är upprättad enligt GRI Standards och är översiktligt granskad av extern hållbarhetsrevisor.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066O6

# NYFOSA SKA VARA DET SVENSKA FASTIGHETSBOLAG SOM ÄR BÄST PÅ ATT SKAPA VÄRDE.

## FASTIGHETSBESTÅNDET




Totalt fastighetsvärde inkl. Nyfosas andel i joint ventures var 48,3 MDSEK den 31 december 2022.

## NYCKELTAL

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Intäkter, MSEK | 3 151 | 2 459 |
| Driftnetto, MSEK | 2 092 | 1 651 |
| Överskottsgrad, % | 66,4 | 67,1 |
| Förvaltningsresultat[1], MSEK | 1 533 | 1 302 |
| Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK | 1 596 | 1 436 |
| Resultat, MSEK | 1 694 | 3 112 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,4 | 4,2 |
| Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK | 40 466 | 37 147 |
| Substansvärde på balansdagen, MSEK | 19 250 | 18 325 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, % | 57,7 | 55,2 |
| **Nyckeltal per aktie** | | |
| Förvaltningsresultat[1], SEK | 7,80 | 6,90 |
| Utdelningsgrundande kassaflöde, SEK | 8,35 | 7,64 |
| Resultat efter utspädning, SEK | 8,61 | 16,49 |
| Substansvärde på balansdagen, SEK | 100,78 | 95,93 |

1) Den tidigare benämningen Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures har ersatts av benämningen Förvaltningsresultat. Se Resultaträkning på sida 66 samt Definitioner på sidorna 113–114.

**+9,3%**

TILLVÄXT UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE PER AKTIE
2022

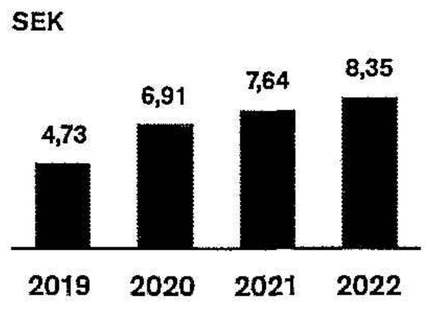
**+28,1%**

TILLVÄXT INTÄKTER
2022

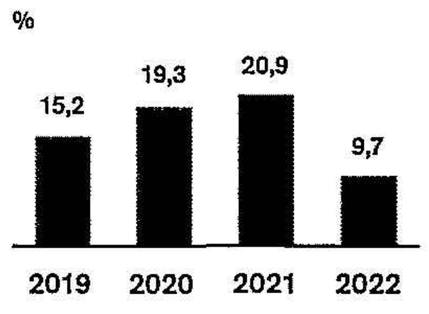
**+26,7%**

TILLVÄXT DRIFTNETTO
2022

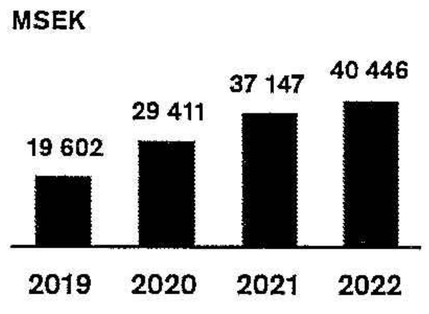
### UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE PER AKTIE



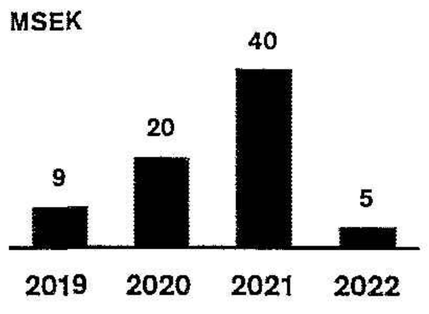

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL




### FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING




### NETTOUTHYRNING



# TRANSAKTIONER UNDER ÅRET

**4,4 MDSEK**
FÖRVÄRVADE FASTIGHETER
2022

**1,7 MDSEK**
AVYTTRADE FASTIGHETER
2022

## FÖRVÄRV AV DIVERSIFIERAD PORTFÖLJ I FINLAND
43 fastigheter i ett flertal kommuner i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä för 2,1 MDSEK. Totalt 222 tkvm med ett årligt hyresvärde om 311 MSEK. Tillträde i april.

## AVYTTRING I SMÅLAND OCH ÖSTERGÖTLAND
13 fastigheter belägna i ett flertal kommuner i Småland och Östergötland för 947 MSEK. Totalt 111 tkvm med ett årligt hyresvärde om 76 MSEK. Frånträde i juni.

## YTTERLIGARE PORTFÖLJFÖRVÄRV I FINLAND
17 kommersiella fastigheter i Helsingforsregionen, Tammerfors och flera större städer runtom i Finland för 1,4 MDSEK. Totalt 100 tkvm med ett hyresvärde om cirka 150 MSEK. Tillträde i april.

## AVYTTRING I SOLNA
Kontorsfastighet i Solna med uthyrningsgrad om 44 procent avyttrades för 400 MSEK. Totalt 10 tkvm och årligt hyresvärde om 20 MSEK. Frånträde i september.

## FÖRVÄRV AV LAGER/INDUSTRI I KALMAR
Åtta fastigheter med lager och lätt industri i Kalmar för 340 MSEK, före avdrag av latent skatt om 20 MSEK. Uthyrningsgrad på 99,5 procent. Totalt 36 tkvm med ett årligt hyresvärde om 26 MSEK. Tillträde i augusti.

## TRE FÖRVÄRV I SVERIGE OCH FINLAND
Förvärv i tre transaktioner av åtta fastigheter belägna i Västervik, Halmstad och finska Åbo för 411 MSEK. Total yta om 37 tkvm och ett årligt hyresvärde om 38 MSEK. Tillträde september–december.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066O7

# KASSAFLÖDE, KASSAFLÖDE, KASSAFLÖDE

Kassaflöde har alltid varit Nyfosas fokus och vikten av den inriktningen har varit tydligare än någonsin under året som gått. Förutsättningarna för fastighetssektorn ändrades extremt snabbt. Ränteläget tillsammans med en avvaktande kapitalmarknad gjorde finansieringen både dyrare och svårare. Trots detta ökade Nyfosa det utdelningsgrundande kassaflödet per aktie med 9,3 procent under året. Intäkterna steg med 28 procent och driftnettot var det högsta i bolagets historia med en tillväxt om 27 procent. Vi är ödmjuka inför den fortsatta osäkerheten 2023, men ser också att det finns mycket för Nyfosa att göra.

Transaktion 09222115557489

Nyfosa har haft en historiskt god tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde, det mått som vi ser som viktigast för vår utveckling. Vårt mål är att nå en tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde om 10 procent per år över tid och under perioden 2018–2022 var den genomsnittliga tillväxten per år 19,6 procent. Mot bakgrund av denna utveckling föreslår styrelsen en ökad utdelning till aktieägarna om 4,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2022.

**Transaktioner**

Merparten av tillväxten i kassaflöden, cirka 70 procent, kommer från de transaktioner vi genomförde under året. I korthet har vi sålt lågavkastande fastigheter i Sverige och förvärvat högavkastande fastigheter i Finland. Vi förvärvade bland annat två större portföljer i Finland med fastigheter som kompletterar vårt bestånd väl. En bra mix av moderna kontor, lätt industri, lager och lågprishandel, men även fastigheter med skattefinansierade verksamheter som sjukvård och skolor. På ett och ett halvt år har vi byggt upp ett fastighetsbestånd i Finland till ett värde om drygt 8,1 MDSEK och har idag en lokalt förankrad organisation på plats, något som stärker våra möjligheter att fortsätta identifiera och genomföra bra affärer på den finska marknaden.

Totalt förvärvade vi fastigheter för 4,4 MDSEK och sålde för 1,7 MDSEK under året. Det är en nivå något lägre än 2022 som en konsekvens av en mer avvaktande marknad med färre förvärvsobjekt som motsvarade våra krav på avkastning och stabila kassaflöden. Vi ser liknande marknadsförhållanden under inledningen av 2023 samtidigt som fastighetsvärderingarna generellt har gått ner vilket kan ge bättre förutsättningar för säljare och köpare att mötas.

Vår första affär 2023 genomfördes i februari i form av ett förvärv av dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri i Sverige. Ett stabilt komplement främst på orter där Nyfosa redan har närvaro. Vi kommer fortsätta att arbeta med vårt bestånd och stärka våra kassaflöden genom att utveckla fastigheterna och vara aktiva i transaktionsmarknaden.

**Förvaltning**

Nyfosa har en bred hyresgästbas inom många olika sektorer och fastigheter på ett flertal regionala marknader i Sverige och Finland. Diversifieringen innebär en riskspridning och med Nyfosas relativt låga hyresnivåer bedömer vi att våra hyresgäster har förutsättningar att klara hyreshöjningarna från den indexjustering enligt KPI som genomfördes vid årsskiftet. Hyreshöjningen med cirka 75 SEK per kvm har hanterats väl från merparten av våra hyresgäster. Nettouthyrningen var positiv även för 2022 och samtliga regioner visar en stark aktivitet. Jag ser positivt på uthyrningsläget i vårt fastighetsbestånd även framgent.

*”Osäkerhetsfaktorerna är många även 2023, men jag är också övertygad om att det kommer att skapas möjligheter.”*

Arbetet i förvaltningen mot våra hållbarhetsmål intensifierades ytterligare under året med fokus på åtgärder som både minskar energianvändning och koldioxidutsläpp samtidigt som de bidrar till lönsamhet och värde i fastighetsbeståndet. Vi har genomfört en mängd både större och mindre projekt i syfte att förbättra vår portfölj på olika sätt, från generell driftoptimering av byggnader till installation av totalt 25 solcellsanläggningar. Vi har stärkt både processer och kompetens vilket ger synliga resultat. Energianvändning per kvm har minskat med 6 procent i jämförbart bestånd sedan 2020, på god väg mot målet om en minskning med 10 procent till 2025. Fastigheter motsvarande 29 procent av fastighetsvärdet är miljöcertifierade. Detta är steg på vägen, och arbetet fortsätter.

**Fastighetsvärderingar**

Med den negativa marknadsutvecklingen under året har uppmärksamhet riktats mot förändringar i fastigheternas värderingar. Med successivt ökade avkastningskrav har fastighetsvärdena, som under lång tid stigit, satts under press. Nyfosa redovisar en mindre negativ värdeförändring om cirka –1 procent för helåret som en konsekvens av stigande avkastningskrav i värderingarna från 5,8 procent till 6,4 procent. Det är i sig positivt att vi fått en relativt stor avkastningshöjning utan att våra fastigheter minskat stort i värde. Att våra fastighetsvärden står sig så pass väl är främst en effekt av Nyfosas positiva utveckling av driftnettot från uthyrningar, värdehöjande projekt och indexuppräkning av hyror.

**Finansiering och kapitalstruktur**

Förutsättningar på kapitalmarknaden har blivit svårare under året, vilket gör bankfinansiering, Nyfosas huvudsakliga finansieringsform, ännu viktigare. Nyfosas låneportfölj utgörs till 93 procent av bankfinansiering med resterande del obligationer. 42 procent av låneportföljen är räntesäkrad med en återstående löptid om 2,2 år och räntetäckningsgraden är 3,4 gånger. Jag kan konstatera att bankmarknaden är fortsatt stabil och noterar signaler om viss ökad aktivitet på obligationsmarknaden vilket är positivt för fastighetssektorn.

När jag blickar framåt tror jag att vi även fortsättningsvis får leva med en mer svårnavigerad och avvaktande marknad. Osäkerhetsfaktorerna är många även 2023, men jag är också övertygad om att det kommer skapas möjligheter. Jag bedömer att det finns förutsättningar för större aktivitet på transaktionsmarknaden under året när fastighetsvärdena har kommit ner något. Räntenivåerna påverkar oss, men vi kommer att vrida och vända på alla möjligheter. Alltid med inriktning på att stärka kassaflödet.

*Stina Lindh Hök, VD*

20230505060608

Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

## FINANSIELLT MÅL

**Tillväxt i kassaflöde per aktie**
Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent över tid.

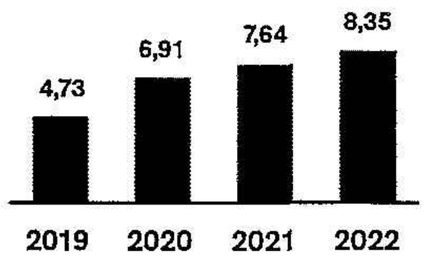
**Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2022**

**+19,6%**

**Tillväxt under 2022**

**+9,3%**

SEK




Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK

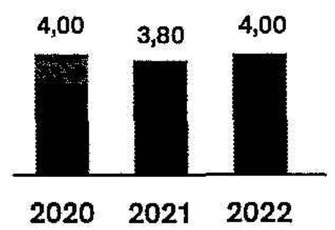
## UTDELNING PER AKTIE

**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.

**Föreslagen utdelning 2022:**

**4,00 SEK**

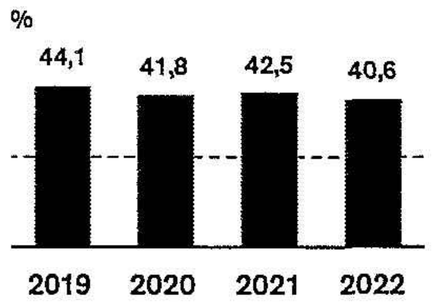
SEK



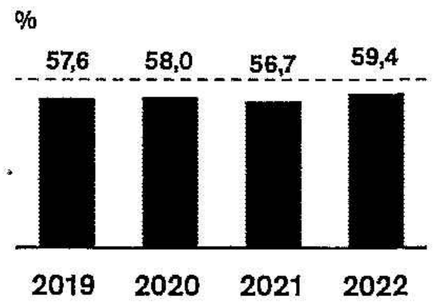

1,00 SEK extrautdelning

## FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

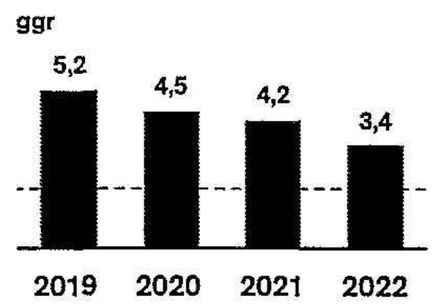
**Soliditet**
Långsiktigt minst 25 procent.




**Belåningsgrad**
Ej över 65 procent.




**Räntetäckningsgrad**
Långsiktigt minst 2 ggr.



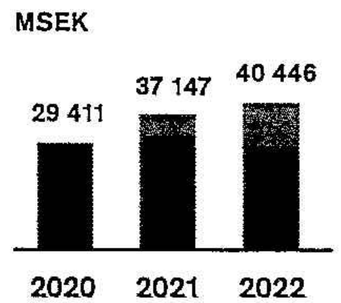

## HÅLLBARHETSMÅL

### MÅL 2025

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

*Utfall 2022*
70 fastigheter med ett värde om 11,8 MDSEK har en miljöcertifiering, motsvarande 29 procent av det totala fastighetsvärdet.

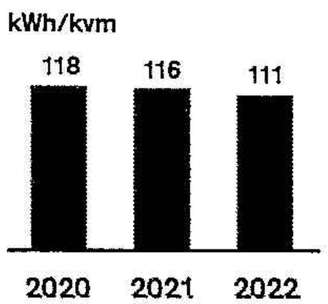
MSEK




**Förbrukningseffektivisering**
År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ha minskat med 10 procent jämfört med 2020.

*Utfall 2022*
Energianvändningen i startportföljen för 2020 uppgick till 117,6 kWh per kvm. Energianvändningen under 2022 uppgick till 110,9 kWh per kvm, vilket motsvarar en minskning med 6 procent för den jämförbara fastighetsportföljen[1].

kWh/kvm




### LÅNGSIKTIGT MÅL

**Koldioxidutsläpp**
Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

*Utveckling 2022*
Koldioxidutsläppen i den jämförbara fastighetsportföljen[1] minskade med 43 procent per kvm, jämfört med 2021. Minskningen var främst en effekt av investeringar i förnybar energi samt ett större fokus på energieffektiviseringar.

1) Med jämförbar fastighetsportfölj menas fastigheter som Nyfosa ägt under ett helt räkenskapsår. Under året köpta och sålda fastigheter exkluderas.

# AFFÄRSMODELL

## STABILA OCH HÅLLBARA KASSAFLÖDEN

Att bygga stabila och hållbara kassaflöden har alltid varit grunden i Nyfosas affärsidé. Det är så en motståndskraftig verksamhet och långsiktigt värde skapas för bolagets aktieägare. Nya affärsmöjligheter utvärderas ständigt, oavsett geografisk spridning eller fastighetskategori.

**Bred investeringsstrategi**
Nyfosa är ett av få svenska börsnoterade fastighetsbolag med en affärsmodell utan begränsningar avseende geografisk spridning eller fastighetskategorier. Det övergripande målet är att skapa god och uthållig tillväxt i kassaflödet och ständigt utvärdera möjligheter på marknaden. Med den breda investeringsstrategin är bolaget alltid redo att ta vara på affärer som uppstår. Möjligheten att genomföra förvärv som ligger vid sidan av vad andra fastighetsbolag och investerare söker skapar förutsättningar för att göra bra affärer.

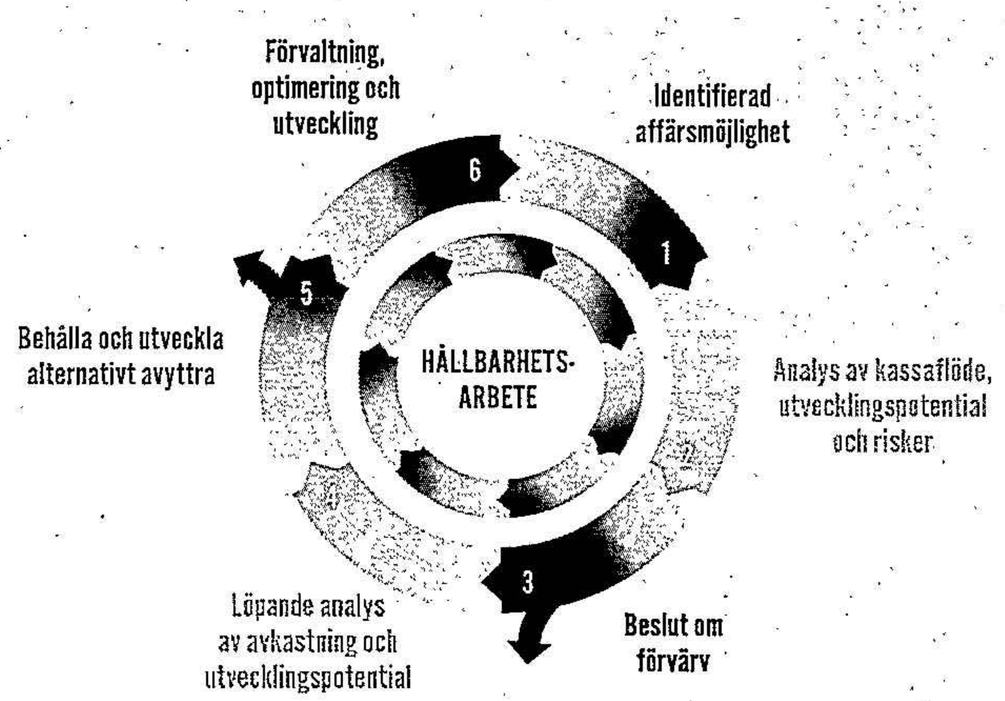
**Utvärderar stort antal affärer**
Nyfosas affärsmodell bygger på att vara aktiv på transaktionsmarknaden, att alltid ha örat mot marken och att löpande utvärdera ett stort antal möjliga affärer. Genom att uppfattas som ett särskilt aktivt fastighetsbolag avseende både förvärv och avyttringar blir Nyfosa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

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

**Utveckling skapar värde**
Nyfosa förvaltar och utvecklar fastigheterna i nära samarbete med hyresgäster och omgivande samhälle med perspektivet att hållbarhet och lönsamhet hör ihop. Som ett led i att stärka kassaflödena och minska miljöpåverkan arbetar Nyfosa kontinuerligt med att utvärdera hur varje fastighet kan optimeras, från stort till smått. Det sker genom en rad olika insatser, från modernisering och optimering av energianvändning till att utveckla detaljplaner och byggrätter.

### AFFÄRSMODELL FÖR VÄRDESKAPANDE

Nyfosas affärsmodell bygger på att vara aktiv på transaktionsmarknaden och att löpande utvärdera ett stort antal möjliga affärer. Fastighetsbeståndet förvaltas och utvecklas med perspektivet att hållbarhet och lönsamhet hör ihop. Så skapas växande kassaflöden och en hållbar utveckling av verksamheten.




**VISION**

**Nyfosa ska vara det svenska fastighetsbolag som är bäst på att skapa värde.**

**AFFÄRSIDÉ**

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066O9

# STRATEGI

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

## Aktiva på transaktionsmarknaden

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

### 2022

Nyfosa har under året utvärderat ett stort antal potentiella affärer och genomfört förvärv för 4,4 MDSEK och avyttringar för 1,7 MDSEK i Sverige och Finland.

## Prioritera kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

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

### 2022

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

## Med hållbarhet addera värde till portföljen

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

### 2022

Fokus på energianvändningen resulterade i att förbrukningen har minskat med 6 procent per kvm i ett jämförbart bestånd sedan 2020. Det löpande arbetet med att miljöcertifiera byggnader resulterade i att andelen fastigheter med en miljöcertifiering uppgick till 29 procent av beståndets totala värde på balansdagen.

## Agera långsiktigt och nära hyresgästerna

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

### 2022

Nyfosa upplevde under 2022 en fortsatt god efterfrågan på bolagets lokaler och hade en positiv nettouthyrning under året. Ett antal värdeskapande investeringar genomfördes i nära samarbete med hyresgäster.

## Attrahera och utveckla de bästa medarbetarna

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

### 2022

Nyfosa har under året nyanställt åtta medarbetare. Bolaget arbetar efter en plan för löpande intern utbildning inom relevanta sakområden. Under året har det genomförts utbildningar inom områden såsom hyresrätt, entreprenadrätt och digitala verktyg.

TRANSAKTIONER s.11 — FASTIGHETSBESTÅND s.16 — FÖRVALTNING s.20 — HYRESGÄSTER — ORGANISATION s.29

2211 B, LDF, CMA, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# TRANSAKTIONER

## AKTIVA PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Nyfosa är alltid rustat för att göra affärer. Med en marknadsnära organisation och transaktionsvana medarbetare finns förutsättningarna som krävs för en transaktionsintensiv affärsmodell med inriktning på starka kassaflöden. Under 2022 gjordes affärer för 6,1 MDSEK, med tyngdpunkt på förvärv i större regionstäder i Finland.

**Kassaflödesfokus**
Transaktioner är basen för att skapa tillväxt i kassaflödet. Nyfosa är väl rustat för att utvärdera ett stort antal potentiella förvärv parallellt vilket möjliggör ett brett urval av transaktioner. Genom att vara aktiva och pålitliga är bolaget en attraktiv partner för fastighetsägare, banker, rådgivare och andra aktörer i branschen. Bolagets bankrelationer innebär generellt goda möjligheter till flexibel finansiering vilket är centralt för transaktionsverksamheten. Nyfosas stabila kassaflöden och finansiella ställning är förutsättningar för att bedriva en snabbfotad transaktionsorganisation.

**Förvärvsstrategi som sticker ut**
Nyfosas förvärvsstrategi är inriktad på att genomföra transaktioner som bidrar till bästa möjliga avkastnings- och risknivå i syfte att nå målet om tillväxt i kassaflöde, utan begränsningar vad gäller geografisk spridning, fastighetskategori eller storlek på förvärv. Fokus ligger på att identifiera affärsmöjligheter som leder till en diversifierad portfölj av fastigheter med god avkastning men också med utvecklingspotential. Mixade fastighetsportföljer med olika kategorier av fastigheter eller geografisk spridning passar Nyfosa väl. Konkurrensen för sådana portföljer kan vara något mindre eftersom färre bolag har strategier som tillåter diversifierade fastighetsbestånd. Därtill utvärderas och omstruktureras det befintliga fastighetsbeståndet löpande för att optimera fastighetsportföljen och utveckla beståndets sammansättning utifrån förändringar på marknaden avseende avkastning och risk.

**Nära marknaden**
Transaktionsorganisationen har kompetens, resurser och kreativiteten för att identifiera och realisera de affärsmöjligheter som uppstår. Stark lokal närvaro och lokalkännedom är en nyckel till fortsatt tillväxt. Det skapar förutsättningar för att bedöma marknadsutvecklingen, tidigt identifiera affärsmöjligheter och fatta välgrundade beslut. Många av transaktionerna sker utanför den öppna marknaden genom direktkontakt med en säljare.

På den finska marknaden bedrivs transaktionsprocessen tillsammans med Brunswick Real Estate, som är minoritetsägare i Nyfosas finska portfölj. Brunswick är, med sin väletablerade position på den finska fastighetsmarknaden, goda lokalkännedom och breda kontaktnät, en viktig del i byggandet av den robusta finska fastighetsportföljen.

Investeringar på den norska marknaden bedrivs i ett samägt bolag där den andra delägaren är fastighetsbolaget Samfunnsbyggeren. Med en samarbetspartner som bidrar med stort kunnande om norsk fastighetsmarknad och en bred erfarenhet av transaktioner skapas goda förutsättningar för tillväxt.

**Effektiv transaktionsprocess**
I verksamheten följs en väl inarbetad transaktionsprocess för att genomföra fastighetstransaktioner på ett affärsmässigt och effektivt sätt. En betydande volym av affärsmöjligheter är alltid under granskning och arbetet med ett förvärv eller avyttring kan pågå från några få veckor upp till flera år, beroende på komplexitet eller andra förhållanden. Inför ett potentiellt förvärv analyseras alltid affären utifrån sina unika förutsättningar. Stor vikt läggs vid att identifiera, analysera och hantera eventuella risker kopplade till fastigheten eller portföljen. Viktiga faktorer som särskilt utvärderas är möjligheten att tillföra ytterligare värde och att minska miljöpåverkan.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 10

TRANSAKTIONER

# MARKNAD OCH TRANSAKTIONER 2022

2022 var ett tudelat år på fastighetsmarknaden. Under det första halvåret uppnåddes i många länder mycket starka transaktionsvolymer, medan det andra halvåret präglades av svagare aktivitet. Sammanfattningsvis blev 2022 således ett relativt starkt år, som dock inte kunde leva upp till rekordåret 2021. Den totala transaktionsvolymen på samtliga av Nyfosas marknader sjönk jämfört med föregående år, med undantag för Finland där volymen var i linje med 2021, men betydligt svagare än rekordåren 2017 och 2018. I Sverige uppgick transaktionsvolymen för fastighetsaffärer över 40 MSEK under 2022 till 219,6 MDSEK, jämfört med 399,7 MDSEK under 2021. I Finland var motsvarande transaktionsvolym 2022 totalt 7,0 MDEUR, jämfört med 7,1 MDEUR under 2021. I Norge uppgick transaktionsvolymen till 101,7 MDNOK under året jämfört med 167,3 MDNOK under 2021. Flest transaktioner genomfördes inom bostäder i Sverige och inom bostäder i Finland, även om antalet transaktioner inom bostadssegmentet sjönk markant under andra halvåret i båda länderna. I Norge var kontor den mest omsatta fastighetskategorin.

(Källa: Newsec)

Under året innebar marknadssituationen dels färre affärsmöjligheter, dels prisnivåer som inte motsvarade bolagets avkastningskrav och förvärvsvolymen minskade jämfört med 2021. I en svagare marknad med färre affärer ute på den öppna marknaden är Nyfosas tydliga transaktionsfokus, lokala förankring och breda kontaktnät ännu viktigare för att kunna identifiera och genomföra bra affärer samt att snabbt kunna agera när möjligheter uppstår.

**Förvärvade fastigheter januari – december 2022**
På balansdagen uppgick värdet på Nyfosas förvärv av fastigheter under året till 4,4 MDSEK.

I mitten av året genomfördes flertalet tillträden på den finska marknaden, varav två större portföljer. Den största portföljen avser fastigheter belägna i ett flertal kommuner i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 2,1 MDSEK och portföljen består av bland annat kontor, handel, skola och sjukvård med en diversifierad hyresgästbas. Bland hyresgästerna återfinns Delta Auto, Senaati, Kesko, Tokmanni och Helsingfors stad. Uthyrningsgraden uppgår till 87 procent, hyresvärdet till 311 MSEK och återstående avtalstid uppgår till 4,7 år.

Den andra portföljen avser fastigheter i Helsingforsregionen, Tammerfors och flera större städer runtom i Finland. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 1,4 MDSEK och portföljen består främst av lätt industri och lager men också en mindre andel lågprishandel och kontor. Bland de större hyresgästerna återfinns välkända företag såsom Rusta, Motonet, Jysk, Senaatti och Kesko. Uthyrningsgraden uppgår till 91,5 procent, hyresvärdet till 150 MSEK och återstående avtalstid uppgår till 3,5 år.

I augusti tillträddes åtta fastigheter med lager och lätt industri i Kalmar. Förvärvspriset uppgick till 320 MSEK. Uthyrningsgraden uppgår till 99,5 procent och total genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 2,3 år. Största hyresgäster utgörs av Prestando Kalmar, Halltorp Rördelar och Kalmar Kommun. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 26 MSEK.

### TILLTRÄDEN 2022 PER REGION OCH FASTIGHETSKATEGORI

| MSEK | Kontor | Logistik/Lager | Handel | Industri | Övrigt | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Finland | 1 374 | 57 | 1 083 | 644 | 768 | 3 926 |
| Småland | – | 218 | – | 110 | – | 328 |
| Övrigt | – | 85 | – | 38 | 17 | 141 |
| **Total** | **1 374** | **360** | **1 083** | **792** | **785** | **4 394** |

### FRÅNTRÄDEN 2022 PER REGION OCH FASTIGHETSKATEGORI

| MSEK | Kontor | Logistik/Lager | Handel | Industri | Övrigt | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mälardalen | –127 | –227 | – | – | – | –354 |
| Småland | –52 | –210 | –151 | – | – | –413 |
| Stockholm | –399 | – | –99 | – | – | –498 |
| Övrigt | – | –395 | – | –74 | – | –469 |
| **Total** | **–577** | **–832** | **–251** | **–74** | – | **–1 735** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

TRANSAKTIONER

I september tillträddes två fastigheter i Halmstad och med Region Halmstad som största hyresgäst. De förvärvade fastigheterna har en total yta om cirka 11 tkvm och utgörs av lager och industri i etablerade industriområden i Halmstad.

I slutet av året tillträddes en mindre portfölj med lager- och logistikfastigheter i Åbo.

**Avyttrade fastigheter januari – december 2022**

Under året genomfördes ett antal fråntråden, dels för att renodla portföljen och dels för att realisera en under lång tid upparbetad värdestegring.

Under det första kvartalet frånträdde två fastigheter i Eskilstuna innehållande bostäder och kommersiella lokaler samt en logistikfastighet i Örebro som ingick i en större portfölj som frånträdde under 2021.

I juni frånträdde en portfölj med 13 industri-, lager-, kontors- och handelsfastigheter belägna i ett flertal kommuner i Småland och Östergötland till ett försäljningspris om 947 MSEK. Portföljen hade ett årligt hyresvärde om 76 MSEK och en uthyrningsgrad om 93 procent.

I september frånträdde kontorsfastigheten Skogskarlen 3 i Solna till ett försäljningspris om 400 MSEK. Fastigheten hade ett årligt hyresvärde om 20 MSEK och en uthyrningsgrad om 44 procent.

I oktober frånträdde en centrumfastighet i Valsta, Märsta, till ett försäljningspris om 101 MSEK. Fastigheten hade ett årligt hyresvärde om 12 MSEK och en uthyrningsgrad om 99 procent.

**Fastighetsvärdering**

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 10.

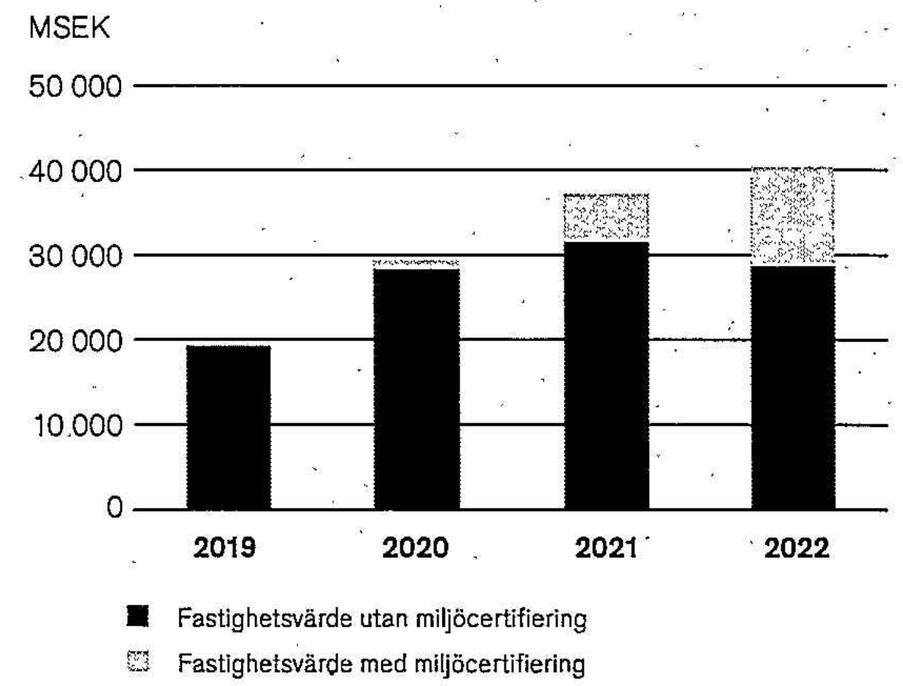
Varje kvartal tar bolaget in externa, oberoende fastighetsvärderare för att kvalitetssäkra verkligt värde-värderingen på bolagets fastigheter. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de fastigheter som tillträtts under innevarande kvartal eller fastigheter där undertecknat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

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**

| | 1 jan–31 dec | |
|---|---|---|
| **MSEK** | **2022** | **2021** |
| Fastighetsvärde vid årets ingång | 37 147 | 29 411 |
| Förvärvade fastigheter | 4 394 | 6 243 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 577 | 475 |
| Avyttrade fastigheter | –1 735 | –663 |
| Realiserad värdeförändring | 225 | –42 |
| Orealiserad värdeförändring | –664 | 1 694 |
| Omräkningseffekt valuta | 503 | 28 |
| **Fastighetsvärde vid årets utgång** | **40 446** | **37 147** |

**ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET MED MILJÖCERTIFIERING**

31 december 2022




**KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING VID ÄNDRADE PARAMETRAR I FASTIGHETSVÄRDERINGEN**

31 december 2022

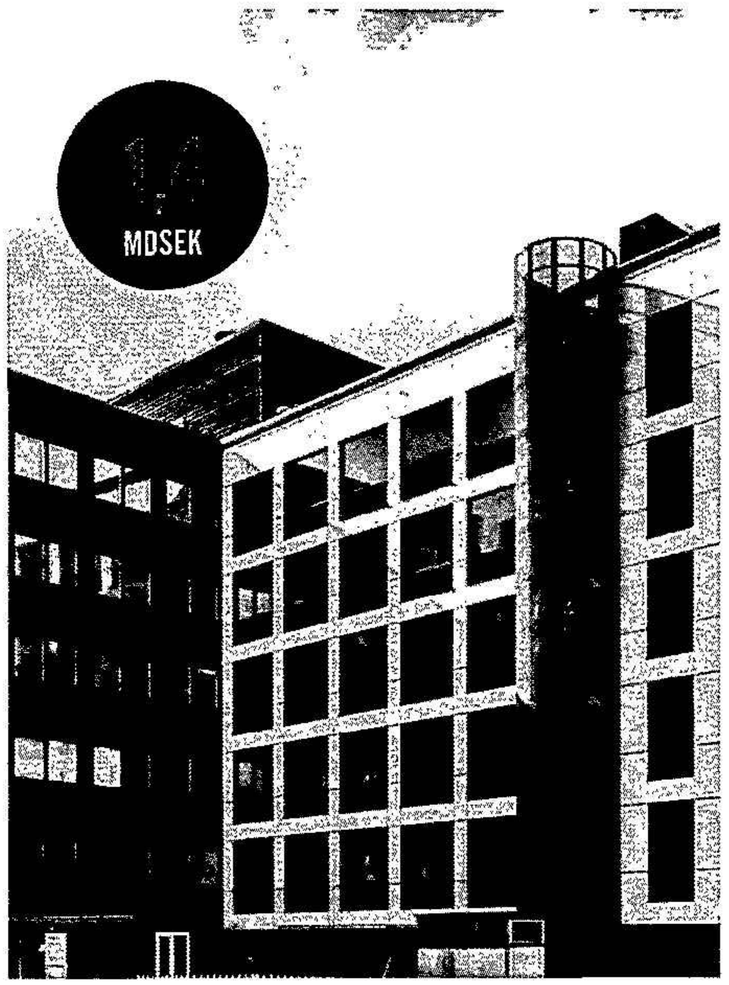
| | %-enheter | MSEK |
|---|---|---|
| Förändring driftnetto[1] | +/– 5,00 | +/– 1 975 |
| Förändring direktavkastningskrav | +/– 0,25 | +/– 1 640 |
| Förändring diskonteringsränta | +/– 0,25 | +/– 1 228 |

1) Avser värderingsbyråernas estimerade driftnetto i värderingen.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 11

# URVAL AV TRANSAKTIONER 2022




## PORTFÖLJFÖRVÄRV I HELSINGFORSREGIONEN

Modernt kontor i centrala Tammerfors med skattefinansierad hyresgäst samt en portfölj med lätt industri och lågprishandel i bra lägen runt Helsingforsregionen.

**Förvärv** 1,4 MDSEK

**Hyresvärde** cirka 150 MSEK

**Yta** 100 tkvm

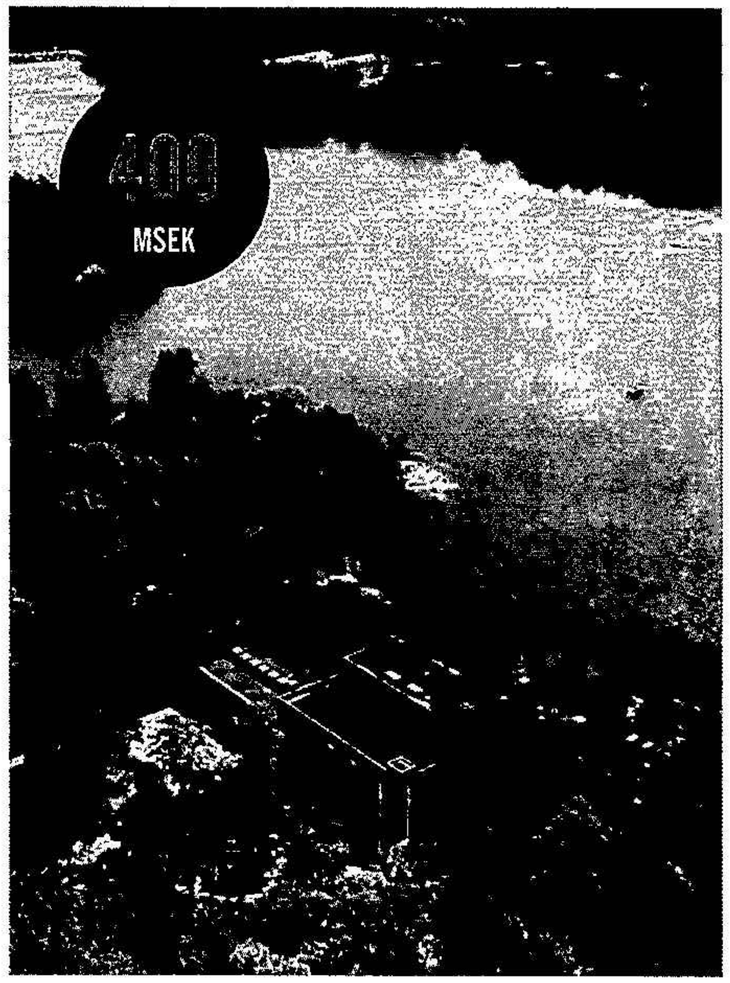
## TRE FÖRVÄRV I SVERIGE OCH FINLAND

Totalt åtta fastigheter i Västervik, Halmstad och Åbo med lätt industri och lager samt kontor, samtliga med starka kassaflöden och bra lägen för sina ändamål.

**Förvärv** 411 MSEK

**Hyresvärde** 38 MSEK

**Yta** 37 tkvm



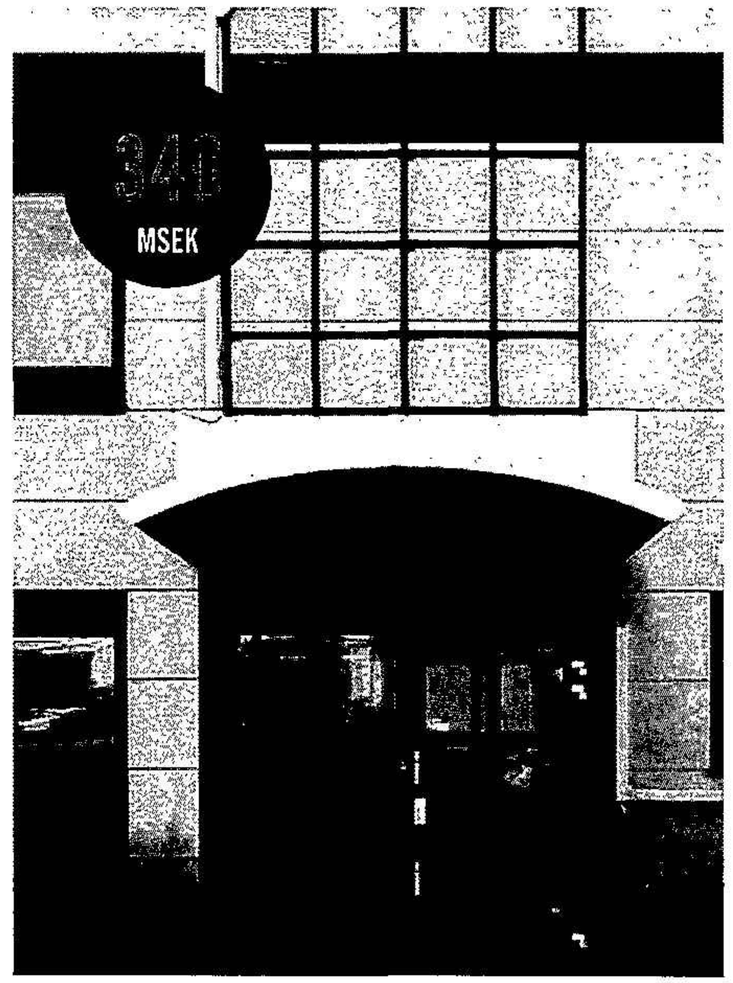

## AVYTTRING I SOLNA

Bistod Fortifikationsverket med att hitta ändamålsenliga lokaler lämpade för Nationella cybersäkerhetscentret. Genom avyttringen av fastigheten i Solna frigjordes kapital för framtida förvärv.

**Avyttring** 400 MSEK

**Hyresvärde** 20 MSEK

**Yta** 10 tkvm




## INDUSTRI OCH LAGER I KALMAR

Förvärv av åtta fastigheter med lager och lätt industri i Kalmar. En portfölj med stabila kassaflöden i väletablerade lägen.

**Förvärv** 340 MSEK, före avdrag av 20 MSEK i latent skatt

**Hyresvärde** 26 MSEK

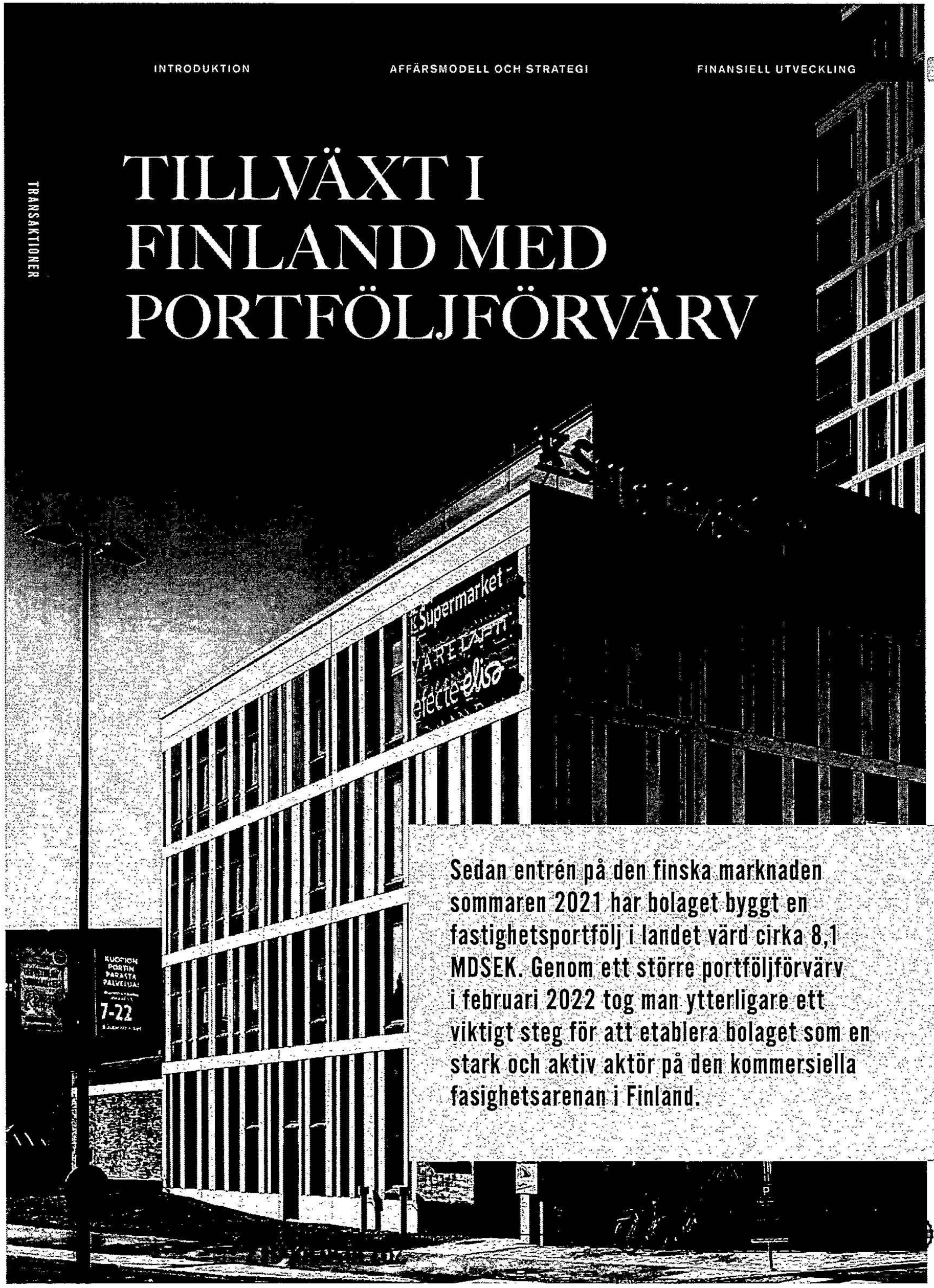
**Yta** 36 tkvm



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

TRANSAKTIONER

# TILLVÄXT I FINLAND MED PORTFÖLJFÖRVÄRV




**Sedan entrén på den finska marknaden sommaren 2021 har bolaget byggt en fastighetsportfölj i landet värd cirka 8,1 MDSEK. Genom ett större portföljförvärv i februari 2022 tog man ytterligare ett viktigt steg för att etablera bolaget som en stark och aktiv aktör på den kommersiella fasighetsarenan i Finland.**

Fastighetsvärde
**8 145 MSEK**

Hyresvärde
**927 MSEK**

Yta
**523 tusen kvm**

Geografisk närvaro
**Tammerfors, Åbo, Helsingfors-regionen, Jyväskylä och Uleåborg**

Per 1 jan 2023

## PORTFÖLJ MED BREDD OCH STABILITET

I februari 2022 kunde Nyfosa slutföra en affär för 2,1 MDSEK där man förvärvade 43 fastigheter belägna i ett flertal kommuner i södra Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä, områden där Nyfosa redan fanns etablerade. Totalt rör det sig om en uthyrbar yta om 220 tusen kvadratmeter. Lokalerna utgörs av kontor, handel och lager men även skola och sjukvård, vilket ger en stor bredd av hyresgäster, varav vissa skattefinansierade verksamheter. Bilhandelskedjan Delta Auto och Helsingfors stad återfinns bland de större hyresgästerna.

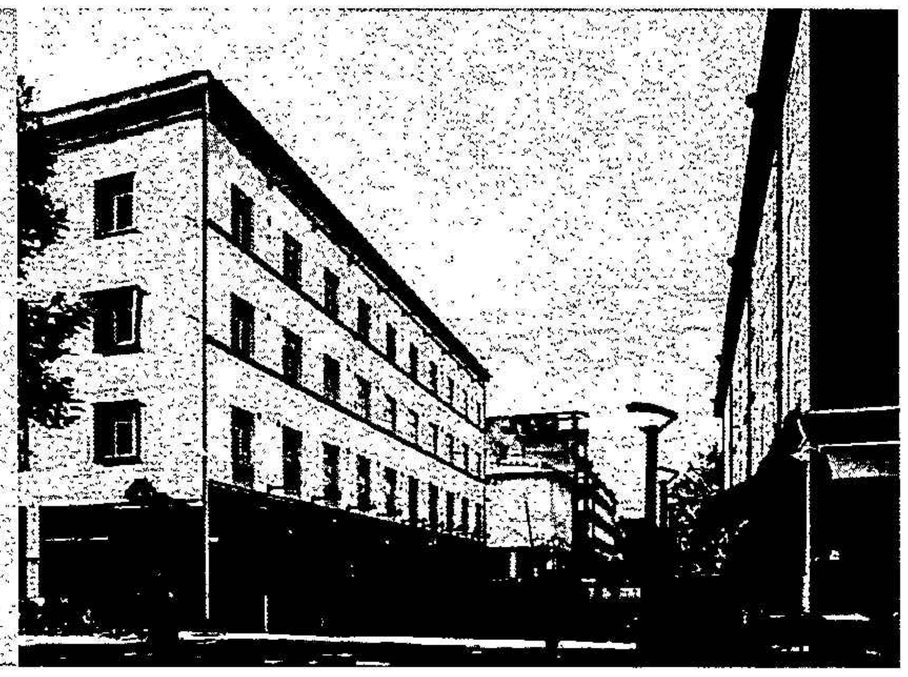
”Det här är fastigheter som passar Nyfosa mycket väl, med starka kassaflöden i flera olika fastighetskategorier. Portföljen är till absoluta merparten belägen i tillväxtregioner och flera typer av verksamheter bedrivs i lokalerna, vilket skapar bredd och stabilitet”, säger Josephine Björkman, transaktionschef på Nyfosa.

## NYFOSA I FINLAND

När Nyfosa tog steget in i Finland 2021 baserades det på en grundlig analys och en tydlig vision. Målet var att bygga upp ett fastighetsbestånd om 7 MDSEK inom fem år. Inom mindre än två år har den nivån passerats.

”Efter att ha följt den finska marknaden kunde vi konstatera att det fanns attraktiva affärer att göra och en plats för ett opportunistiskt fastighetsbolag som Nyfosa. Vi såg möjlighet att hitta affärer till rimliga förvärvsnivåer – bra fastigheter med god avkastning i växande orter. Analysen var korrekt – vi har kunnat genomföra ett flertal affärer, både större och mindre, som vi är mycket nöjda med”, kommenterar Stina Lindh Hök, VD på Nyfosa.

Under 2022 förvärvade och tillträdde Nyfosa fastigheter i Finland för drygt 3,9 MDSEK och vid årets slut utgjorde fastigheterna i Finland 20 procent av Nyfosas totala fastighetsvärde.





Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# FASTIGHETSBESTÅND

## PRIORITERA KOMMERSIELLA FASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

Nyfosa fokuserar på kassaflöde och stabil avkastning till begränsad risk, där det finns möjlighet att tillföra värde genom aktiv förvaltning. Befintlig portfölj består främst av fastigheter med kontor, lager/logistik, industri och handel i Sverige och Finland. Därtill är Nyfosa hälftenägare av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge.

Nyfosa har ett diversifierat fastighetsbestånd som en följd av bolagets fokus på kassaflöde framför fastighetskategori, storlek eller region. Det finns ingen begränsning i investeringsstrategin men en prioritering av kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige samt i regionsstäder i Finland. Där kan bolaget dra nytta av gynnsamma trender såsom tillväxt i befolkningsmängd och utvecklingen av det lokala näringslivet.

Den geografiska bredden i portföljen ger en stor kontaktyta mot potentiella hyresgäster och fastighetsaktörer. Utanför storstädernas citykärnor är hyresnivåerna normalt sett lägre, men mer stabila över tid, vilket även avspeglas i fastighetsvärdena. Med en fastighetsportfölj som innefattar kontor, lager/logistik och industri samt handelsfastigheter med inriktning på lågpris och externhandel, har Nyfosa en god diversifiering även vad gäller fastighetskategorier.

Vid årets slut bestod fastighetsbetsbeståndet av 504 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 40 446 MSEK och ett hyresvärde om 3 739 MSEK med en uthyrningsbar yta om 3 012 tusen kvm. Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge där Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till 7,9 MDSEK. Söderports och Samfosas fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram på sida 17 utan presenteras separat på sida 19.

### Fastighetskategorier

*Kontor*

Kontorsfastigheterna är främst belägna i svenska tillväxtregioner, däribland Karlstad, Luleå, Sundsvall, Västerås, Malmö och Växjö, samt i finska regionsstäder såsom Jyväskylä 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, Örebro och Växjö, samt i regionsstäder

### TOTALA FASTIGHETSPORTFÖLJEN

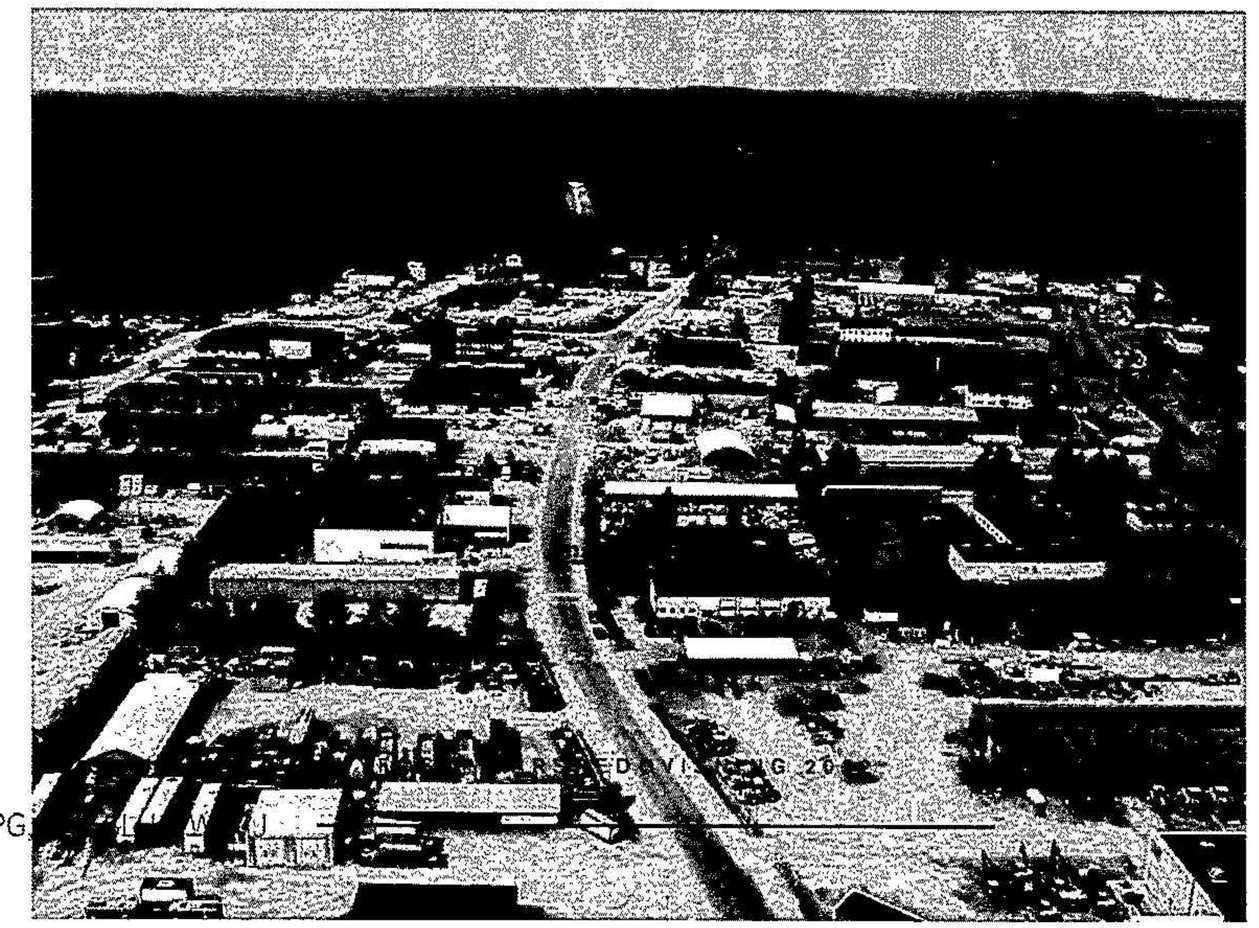
**504** ST
ANTAL FASTIGHETER

**3 012** TKVM
TOTAL UTHYRNINGSBAR YTA

**3 739** MSEK
HYRESVÄRDE

**40,4** MDSEK
FASTIGHETSVÄRDE

**93,1** %
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG

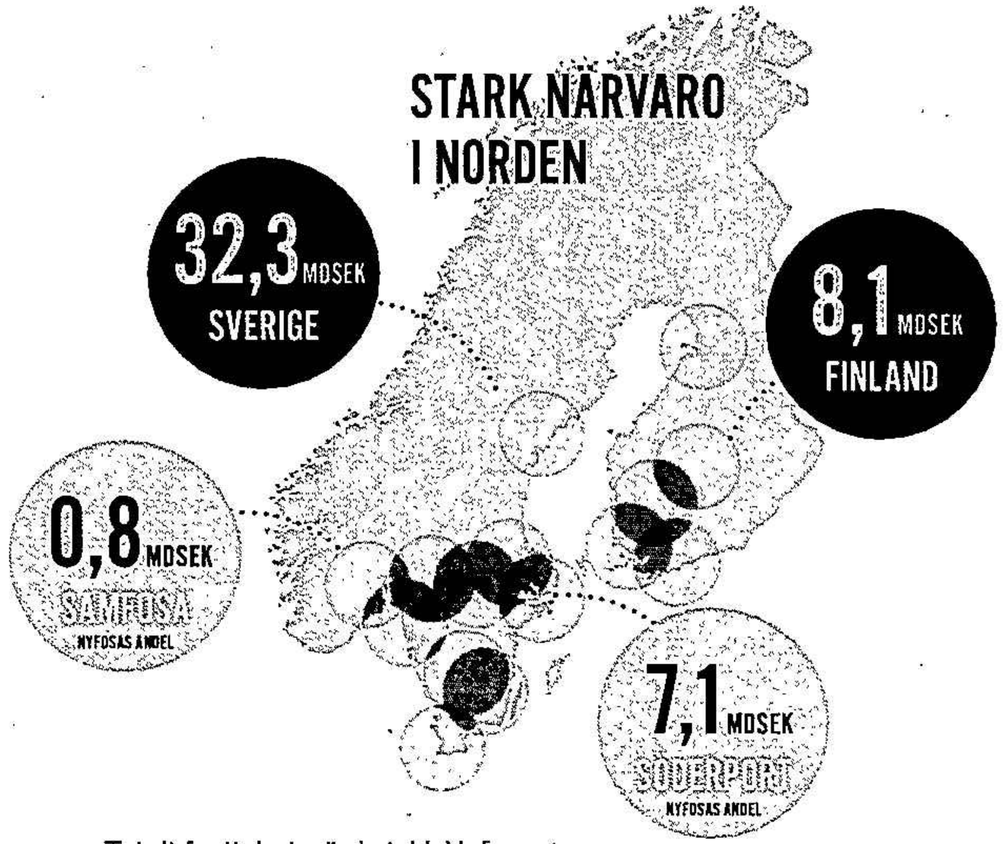
i Finland. En betydande del av fastigheterna är belägna i lokala och regionala logistiknav som är attraktiva områden för lagerhållning samt i industriområden nära stadskärnor.

*Handel*
Handelsfastigheterna är belägna primärt i expansiva och välbesökta externhandelsplatser i attraktiva lägen nära kommunikationer. Dessa handelsplatser ligger främst i Luleå, Borås, Västerås och Huddinge. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel, bygghandel, trädgård och lågprishandel. Handelsfastigheterna är generellt av 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 med inriktning på lätt industri är belägna i tillväxtregioner på orter såsom Växjö, Värnamo, Tammerfors, Kuopio 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 inom 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 och vård. Fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i tillväxtregioner med positiv befolkningstillväxt, såsom Karlstad, Uppsala, Luleå, Stockholm, Örebro, Malmö, Jyväskylä och Helsingfors.

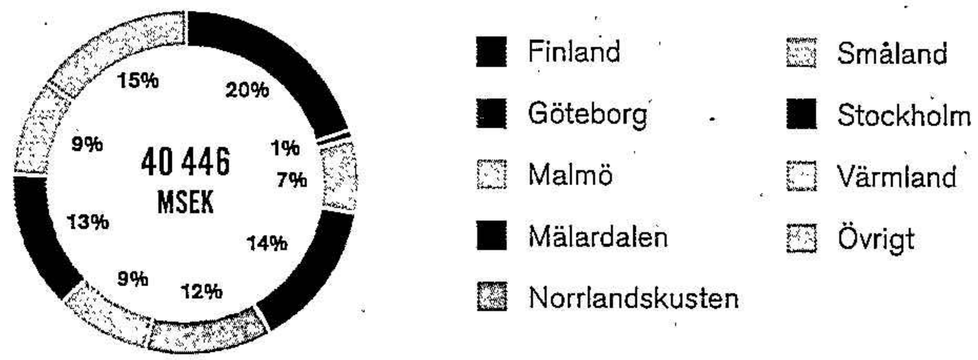
## FASTIGHETSBESTÅND



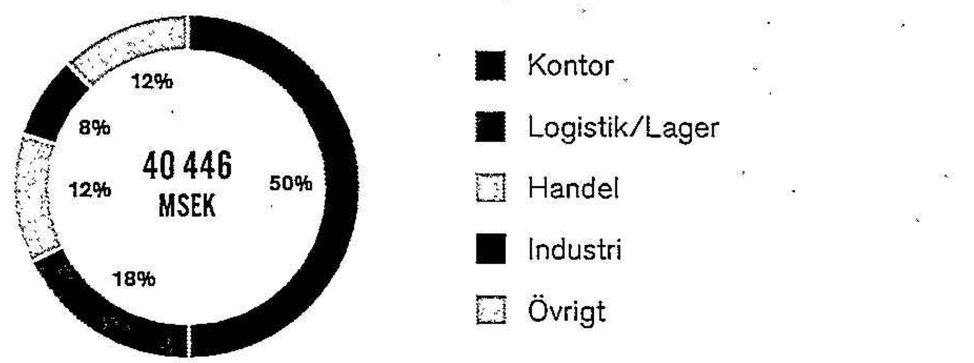

Totalt fastighetsvärde inkl. Nyfosas andel i joint ventures var 48,3 MDSEK den 31 december 2022.

| | Värde, MSEK | SEK/kvm | Antal fastigheter | Uthyrningsbar yta, tkvm |
|---|---|---|---|---|
| **Region** | | | | |
| Finland | 8 145 | 15 562 | 91 | 523 |
| Göteborg | 479 | 10 690 | 5 | 45 |
| Malmö | 2 972 | 11 138 | 53 | 267 |
| Mälardalen | 5 708 | 13 690 | 50 | 417 |
| Norrlandskusten | 5 046 | 12 780 | 65 | 395 |
| Småland | 3 450 | 9 516 | 67 | 363 |
| Stockholm | 5 279 | 22 137 | 46 | 238 |
| Värmland | 3 501 | 15 727 | 47 | 223 |
| Övrigt | 5 866 | 10 837 | 80 | 541 |
| **Total** | **40 446** | **13 430** | **504** | **3 012** |
| | | | | |
| **Fastighetskategori** | | | | |
| Kontor | 20 192 | 17 791 | 179 | 1 135 |
| Logistik/Lager | 7 255 | 8 750 | 120 | 829 |
| Handel | 4 770 | 12 589 | 73 | 379 |
| Industri | 3 273 | 8 926 | 76 | 367 |
| Övrigt | 4 955 | 16 409 | 56 | 302 |
| **Total** | **40 446** | **13 430** | **504** | **3 012** |

### FASTIGHETSVÄRDE PER REGION




### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI






Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 13

# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

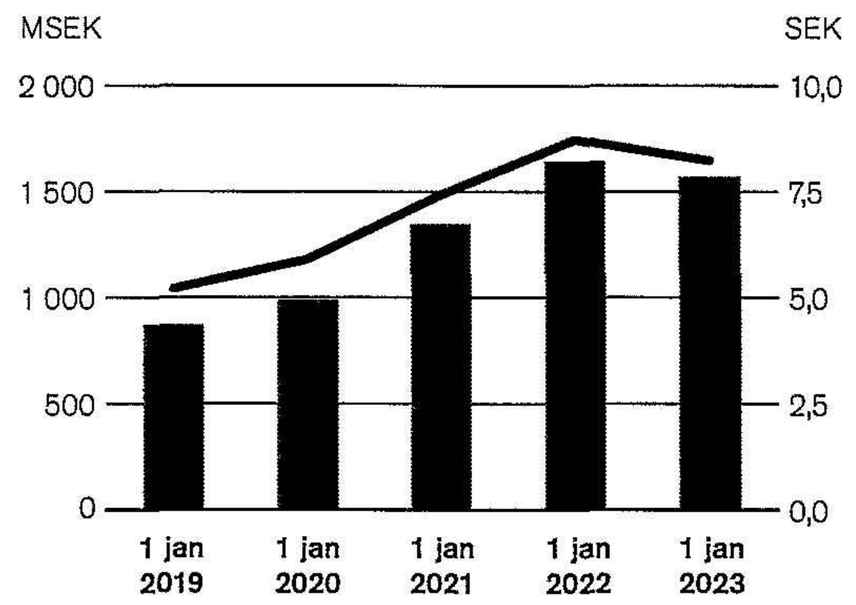
| MSEK | 1 jan 2023 | 1 jan 2022 |
|---|---|---|
| Hyresvärde | 3 739 | 3 017 |
| Vakansvärde | –280 | –190 |
| **Hyresintäkter enligt hyreskontrakt** | **3 459** | **2 827** |
| Fastighetskostnader | –907 | –728 |
| Fastighetsadministration | –136 | –97 |
| **Driftnetto** | **2 416** | **2 002** |
| | | |
| Centraladministration | –133 | –113 |
| Andel i joint ventures förvaltningsresultat | 257 | 241 |
| Finansiella kostnader | –913 | –451 |
| **Förvaltningsresultat** | **1 627** | **1 679** |
| Kostnader hybridobligationslån | –50 | –38 |
| **Aktuell intjäningsförmåga** | **1 577** | **1 641** |
| Aktuell intjäningsförmåga per aktie, SEK | 8,26 | 8,59 |

Aktuell intjäningsförmåga presenteras på tolvmånadersbasis och är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild vid ett givet datum. Den 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.

### Information som 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 inkl. index och tillägg på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt den 1 januari;
- i vakansvärdet 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 i joint ventures beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter;
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå på balansdagen, inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 3,8 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder;
- vid omräkning av den utländska verksamheten har växelkursen på balansdagen använts.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA




## NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

| MSEK | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK | 40 446 | 37 147 |

| MSEK | 1 jan 2023 | 1 jan 2022 |
|---|---|---|
| Hyresvärde, MSEK | 3 739 | 3 017 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 3 012 | 2 780 |
| Antal fastigheter på balansdagen | 504 | 447 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 93,1 | 94,6 |
| Hyreskontraktens återstående löptid, år | 3,7 | 3,9 |
| Överskottsgrad, % | 69,9 | 70,8 |
| Direktavkastning, % | 6,0 | 5,4 |
| Direktavkastning exkl. fastighetsadministration, % | 6,3 | 5,7 |

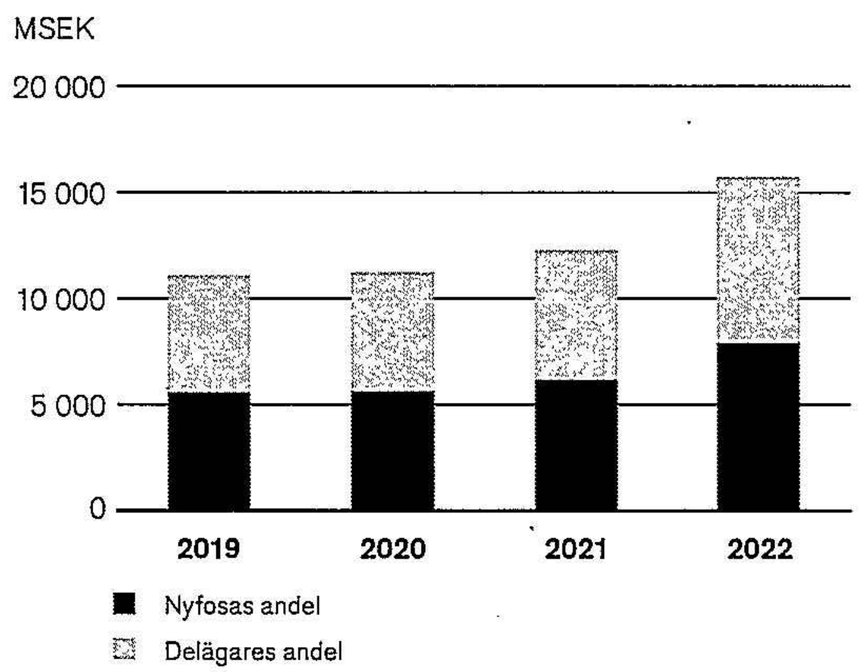


Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# JOINT VENTURES

Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa 50 procent av andelarna i Samfosa AS och Söderport Property Investment AB. Innehavet klassificeras som Andelar i joint ventures och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Andelarna bidrog med 19,33 SEK per aktie (16,92) till Nyfosas långsiktiga substansvärde på balansdagen.

## FASTIGHETSVÄRDE I JOINT VENTURES




## NYCKELTAL JOINT VENTURES

| | Söderport | | Samfosa | |
|---|---|---|---|---|
| **Januari – december, MSEK** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Hyresintäkter | 907 | 853 | 103 | – |
| Förvaltningsresultat | 492 | 504 | 15 | – |
| Värdeförändringar | 947 | 1 583 | 142 | – |
| Resultat | 1 227 | 1 900 | 124 | – |
| *varav Nyfosas andel* | *611* | *906* | *61* | – |
| | | | | |
| **31 december, MSEK** | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 14 197 | 12 882 | 1 627 | – |
| Likvida medel | 273 | 386 | 32 | – |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 5 761 | 4 979 | 273 | – |
| *varav Nyfosas andel* | *2 881* | *2 490* | *137* | – |
| Räntebärande skulder | 6 936 | 6 209 | 1 290 | – |
| Uppskjuten skatteskuld, netto | 1 465 | 1 192 | 37 | – |
| Derivatskuld, netto | –153 | 124 | – | – |
| | | | | |
| Hyresvärde | 1 068 | 900 | 120 | – |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 97 | 98 | 93 | – |
| Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år | 4,2 | 4,6 | 4,7 | – |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 769 | 743 | 102 | – |

## ANDELAR I JOINT VENTURES

| | Söderport | | Samfosa | |
|---|---|---|---|---|
| **31 december, MSEK** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Redovisat värde vid årets ingång | 2 490 | 1 916 | 0 | – |
| Erhållen utdelning | –335 | –332 | – | – |
| Andel i joint ventures resultat | 611 | 906 | 61 | – |
| Anskaffning/nedskrivning under året | 115 | 0 | 77 | 0 |
| Omräkningseffekt valuta | – | – | –1 | 0 |
| **Redovisat värde vid årets utgång** | **2 881** | **2 490** | **137** | **0** |

### Samfosa

Samfosa AS är ett norskt fastighetsbolag, som ägs tillsammans med Samfunnsbyggeren AS.

I januari 2022 genomfördes ett förvärv av fastighetsbolaget Bratsberg AS. Portföljen utgör en stark plattform för fortsatt tillväxt i landet och omfattar totalt 13 fastigheter och 10 projekt, belägna i Skien, Porsgrunn, Grimstad och Horten, i den expansiva Grenlandregionen sydväst om Oslo. Som en del i affären övertog Samfosa även Bratsbergs organisation.

Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med hyresgäster inom olika verksamhetsområden samt ett stort antal hyresavtal. Största hyresgäster är Sats Vest och Scandic Hotel. Vid årets slut hade fastighetsbeståndet ett värde om 1 627 MDSEK. Det totala hyresvärdet uppgick till 120 MSEK och hyreskontrakten hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,7 år. Uthyrningsgraden uppgick till 92,6 procent.

### Söderport

Söderport Property Investment AB är ett svenskt fastighetsbolag, som ägs tillsammans med AB Sagax.

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

Söderport ägde vid årets ingång 78,1 procent av Torslanda Property Investment AB (TPI), vars aktier var noterade på Nasdaq First North Growth Market. I november 2022, efter förvärv av fler aktier, offentliggjorde Söderport ett kontant budpliktserbjudande till övriga aktieägare i TPI. Vid årets slut uppgick Söderports ägarandel till 99,0 procent. I januari 2023 avnoterades TPI:s aktie.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 14

# FÖRVALTNING

## MED HÅLLBARHET ADDERA VÄRDE TILL PORTFÖLJEN

Nyfosas förvaltning skapar värde genom att förädla fastighetsbeståndet, i stort och smått. Utgångspunkten är att optimera varje fastighet, möta hyresgästernas behov och minska verksamhetens klimatpåverkan.

Nyfosa driver ett strukturerat arbete med att förvalta, utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet i nära samarbete med hyresgästerna, i syfte att öka fastigheternas kassaflöde och värde. Genom att arbeta aktivt med fastigheterna kan vi möta hyresgästens förändrade behov med smarta lösningar och hållbara investeringar. Den transaktionsinriktade affärsmodellen påverkar inte investeringsbeslut i förvaltningen av portföljen, vilket innebär att alla förvaltningsbeslut tas utifrån ett långsiktigt perspektiv oaktat att fastigheten kan komma att avyttras.

Affärsmodellen innebär även att organisationen periodvis har att hantera stora intag av förvärvade fastighetsportföljer. Med den höga förvärvstakten är en effektiv process kring intag av nya fastigheter viktig för att snabbt kunna överföra fastigheten till den tekniska förvaltningen som därmed kan påbörja arbete med bland annat förbrukningsoptimering.

### Addera värde på flera sätt

Nyfosas fastighetsbestånd erbjuder många olika utvecklingsmöjligheter som löpande utvärderas, från mindre investeringar till utveckling av detaljplaner. Optimeringen av fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv är centralt i förvaltningens uppdrag. En investering leder ofta till ett hyresavtal med längre avtalstid och högre hyresnivå. Vanligtvis handlar det om att anpassa lokalerna, skapa mer moderna och funktionella ytor i samband med inflyttning eller förlängning av hyreskontrakten. Det ger även möjligheter till mer effektiv och hållbar drift. Nyfosa analyserar löpande hur varje fastighet kan utvecklas genom om- och tillbyggnationer eller förändring av användningsområde, vilket ibland kräver framtagande av detaljplaner. Projekten kan utgå från att en hyresgästs verksamhet växer med behov av större lokaler.

### Hållbar förvaltning

För Nyfosa handlar det i hög grad om att anlägga ett helhetsperspektiv för att kunna genomföra de insatser som ger bäst värde och hållbarhetseffekt i varje enskild byggnad. Under 2022 fortsatte ett omfattande arbete med att optimera byggnadernas energianvändning. Vid energioptimeringen utförs funktionskontroll på alla tekniska installationer, därefter optimeras driften för att få rätt inomhusklimat till så låg energianvändning som möjligt.

I förvaltningen görs små och stora insatser som gör skillnad på aggregerad nivå. Det handlar också om att göra medvetna val av material vid ombyggnation och hyresgästanpassningar, kunna se förbättringspotential och värna om närmiljön vid och runt byggnader. På så sätt skapas förutsättningar för ett hållbart fastighetsägande både ekonomiskt och miljömässigt. Åtgärderna utgår från Nyfosa fokusområden samt miljöcertifieringarna BREEAM In-Use och Miljöbyggnad i Drift som fungerar som vägledning och inspiration inom organisationen för att integrera fler hållbara lösningar i och kring byggnaderna. Åtgärderna förbättrar successivt standarden på byggnaden och dess omgivning.

Den nyinrättade centrala funktionen Ansvarig Teknik/Hållbarhet resulterade i ökat fokus inom förvaltningsorganisationen på energieffektiviseringsprojekt. Ytterligare investeringar har gjorts i digitalisering av styrning och uppföljning av värme, kyla och ventilation vilket bidrar till både ökad effektivitet och komfort för hyresgästen, samt installation av solcellsanläggningar och bergvärme. Läs mer på följande sidor om olika insatser och utvecklingsprojekt som genomförts.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

## FÖRVALTNINGS-KONTOR

### BRED REGIONAL NÄRVARO

Nyfosa har en bred geografisk närvaro med fastigheter i hela Sverige och större orter i Finland. I nyckelorter i Sverige med större fastighetsbestånd finns regionala förvaltningskontor, för närvarande nio kontor. I Finland driver bolagets partner Brunswick Real Estate den operativa verksamheten avseende transaktioner, förvaltning och hållbarhetsfrågor tillsammans med Nyfosas egen personal.

Förvaltningsverksamheten bedrivs med egen personal i nyckelroller såsom hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning. Detta kompletteras med inköp av externa tjänster inom främst fastighetsdrift, underhåll och skötsel. Med erfarna medarbetare i både egna förvaltningsteam och hos externa partners samt ett strukturerat arbetssätt finns förmågan att effektivt hantera ett fastighetsbestånd fördelat på många orter.

# DRIFTOPTIMERING SPARAR ENERGI I MALMÖ

**I MALMÖ** inledde förvaltarteamet i februari 2022 en generell driftoptimering av hela beståndet om 74 fastigheter. Detta som ett av flera steg i det löpande arbetet för att minska Nyfosas energiförbrukning och koldioxidutsläpp. Energieffektiv drift handlar om att anpassa exempelvis värme, kyla, belysning och ventilation efter hyresgästernas och fastigheternas behov, något som kan variera stort från hus till hus och mellan enskilda hyresgäster. Optimeringen har hittills bidragit till en minskad energianvändning om 2 miljoner kWh vilket för beståndet i Malmö är cirka 7 procent.

”I Malmö har vi bevisat att det går att spara en stor mängd energi genom ett gediget engagemang och en aktiv förvaltning. Ny kunskap till oss själva och våra hyresgäster gör att vi kan reducera vår förbrukning och agera mer energieffektivt”, kommenterar Daniel Bäckvall, Teknisk förvaltare Malmö.

Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 15

# HÅLLBARHETSMÅL OCH UTFALL

Nyfosa har satt hållbarhetsmål för arbetet inom ett antal centrala områden där bolaget bedöms ha en direkt eller indirekt påverkan. Målen avser miljöcertifiering av byggnader, förbrukningseffektivisering och minimering av verksamhetens koldioxidutsläpp. Vattenanvändning och materialanvändning är andra väsentliga områden som Nyfosa arbetar aktivt med.

## MILJÖCERTIFIERING

| Mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| År 2025 ska fastigheter motsvarande 50 procent av fastighetsvärdet ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030. | 70 fastigheter med ett värde om 11,8 MDSEK har en miljöcertifiering, motsvarande 29 procent av det totala fastighetsvärdet. |

## FÖRBRUKNINGSEFFEKTIVISERING

| Mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ha minskat med 10 procent jämfört med 2020. | Energianvändningen i startportföljen för 2020 uppgick till 117,6 kWh per kvm. Energianvändningen under 2022 uppgick till 110,9 kWh per kvm, vilket motsvarar en minskning med 6 procent för den jämförbara fastighetsportföljen[1]. |

## KOLDIOXIDUTSLÄPP

| Mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp. | Koldioxidutsläppen i den jämförbara fastighetsportföljen[1] minskade med 43 procent per kvm, jämfört med 2021. Minskningen var främst en effekt av investeringar i förnybar energi samt ett större fokus på energieffektiviseringar. |

1) Med jämförbar fastighetsportfölj menas fastigheter som Nyfosa ägt under ett helt räkenskapsår. Under året köpta och sålda fastigheter exkluderas.

# CITYGROSS HELA ELFÖRBRUKNING FRÅN SOLCELLER

**FASTIGHETEN** Golvläggaren 2 i Värnamo byggdes 2008 och har ägts och förvaltats av Nyfosa sedan 2018. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 8 000 kvadratmeter med Citygross som enda hyresgäst. Som en del av arbetet för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp installerade Nyfosa under 2021 en solcellsanläggning på 255 kw. Anläggningen beräknas producera 223 000 kWh om året vilket innebär att elförbrukningen från Citygross hela verksamhet i byggnaden täcks. "Det här är ett bra exempel på hur vi med relativt enkla medel kan minska koldioxidutsläpp och samtidigt reducera elkostnaderna för våra hyresgäster.", kommenterar Jan Hultegård, Regionsansvarig i Värnamo.

| | |
|---|---|
| **Fastighetsförteckning:** | Golvläggaren 2 |
| **Ort:** | Värnamo |
| **Yta:** | 8 253 kvm |
| **Hyresgäst:** | Citygross |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

### Miljöcertifieringar

Under året ökade andelen av Nyfosas fastighetsbestånd som är miljöcertifierat till 29 procent av fastighetsvärdet. Syftet med miljöcertifieringar är att skapa en konkurrensfördel i framtida uthyrningsverksamhet samt att bibehålla fastighetsbeståndets goda kreditvärdighet. Utvärderingsprocessen inför en certifiering resulterar i en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden, synliggör förbättringspotential och utgör ett bra beslutsunderlag för vidare investeringar. Hållbarhetsmålet skapar ett tydligt fokus i organisationen.

Under året har tio nya certifieringar erhållits och av förvärvade fastigheter hade fem en miljöcertifiering vid tillträdet. Totalt 70 fastigheter med ett värde om 11,8 MDSEK hade vid årets slut en miljöcertifiering, motsvarande 29 procent av det totala fastighetsvärdet. Ytterligare 16 certifieringar inväntas efter genomförda certifieringsprocesser under 2022.

16 procent av fastighetsvärdet har energiklass A och B.

### Förbrukningseffektivisering

Uppvärmning och kylning av lokalerna förbrukar en stor mängd energi. Att effektivisera energianvändningen bidrar till minskade kostnader och klimatavtryck. Det sker bland annat genom installation av ny teknik eller genomlysning av tekniska inställningar. Nyfosa kan följa upp och rapportera energianvändning i de fastigheter där Nyfosa är abonnemangsägare, vilket motsvarar 78 procent av den totala ytan. Energi- och miljöinventering av fastighetsportföljen genomförs löpande i syfte att identifiera energioptimeringar. Energi-, vatten- och miljödata från byggnaderna sammanställs och följs upp i ett energiuppföljningssystem.

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

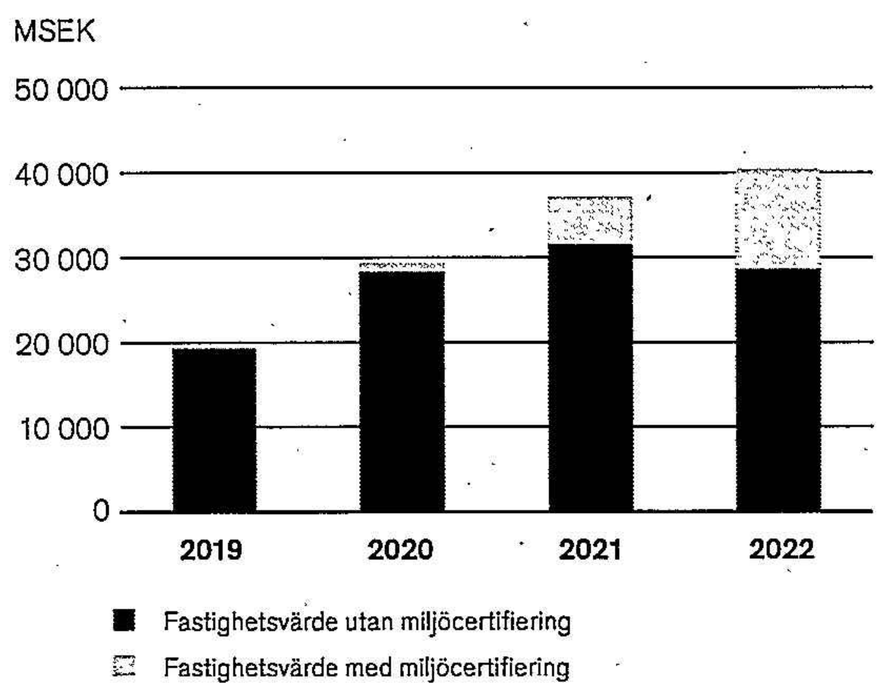
Avkastningen på investeringar för att minska energianvändningen utgörs av lägre driftskostnader, men även ett minskat koldioxidutsläpp. Även miljöpåverkan från själva projektet i jämförelse med investeringens utsläppsminskning utvärderas. Vid varje ombyggnation och hyresgästanpassning utreds möjligheter till återbruk av byggnadsmaterial och produkter.

Energianvändningen per kvm inkluderar de fastigheter som ägts under hela räkenskapsåret. Utfallet för 2022 uppgick till 110,9 kWh/kvm. Jämfört med de fastigheter som ägdes under hela 2020 sänktes energianvändningen med 6 procent.

Den totala energianvändningen uppgick till 281,2 GWh för 2022.

### ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET MED MILJÖCERTIFIERING

31 december 2022




### ENERGIANVÄNDNING, PER KVM

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Energianvändning, kWh/kvm | 110,9 | 115,5 | 117,6 |

### ENERGIANVÄNDNING, TOTAL

| GWh | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| El | 117,6 | 52,2 | 48,1 |
| Fjärrvärme | 158,3 | 81,3 | 81,7 |
| Fjärrkyla | 5,5 | 3,3 | 3,1 |
| **Total energianvändning, GWh** | **281,2** | **136,8** | **133,0** |

### ENERGIKLASS

| Fastighetsvärde, 31 dec, MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Energiklass A | 2 373 | 1 651 |
| Energiklass B | 4 248 | 3 429 |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 16

### Koldioxidutsläpp

Nyfosa arbetar aktivt med att minska koldioxidutsläpp från verksamheten genom effektiv resursanvändning samt utvärdering av investeringar i, eller köp av, förnybar energi. För att följa utvecklingen rapporteras koldioxidutsläpp från byggnader och i verksamheten samt utsläppsintensitet i byggnader.

Under året upphandlades förnybar fjärrvärme till fastigheter på flera orter i landet. Den förnybara fjärrvärmen är miljödeklarerad enligt EPD eller märkt med Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningen miljökrav. Genom att köpa mer förnybar energi minskar koldioxidavtrycket och bolaget visar sin efterfrågan på miljöförbättrande produkter vilket ger leverantörerna incitament att fortsätta utveckla sådana.

Utsläppsintensiteten för 2022 uppgår till 4,52 kg/kvm.

### Använt material

Att välja robusta material med lång livstid ger ofta en låg klimatpåverkan sett ur ett livscykelperspektiv, där även utvinning, tillverkning och transport beaktas och möjligheten till återbruk eller materialåtervinning. Genom att välja lokala material som har en lång livstid vid om- och nybyggnad minskar klimatavtrycket genom minskad materialanvändning och transport, samt framtida underhållskostnader för byggnaden. Genom att implementera en process och ett system för dokumentation av förbrukat material vid om- och tillbyggnationer samt hyresgästanpassningar i lokalerna skapas förutsättningar för att mäta materialanvändningen i projekten. Målsättningen är att både materialanvändning och avfall från slutförda projekt ska rapporteras i det implementerade systemet. Detta innebär att materialanvändningen och avfall följs upp vid projekt som överstiger en entreprenadkostnad om 5 MSEK.

Under 2021 genomfördes en pilotstudie omfattade nio projekt av varierad storlek och karaktär. Lärdomen från pilotstudien är tydlig. Det är av stor vikt att följa upp projekt då de har en stor klimatpåverkan i flera led. Flera leverantörer har dock svårt att tillhandahålla data, vilket gör det svårt att sätta upp mål och åtgärdsplaner inom detta område. Nyfosa har en tät dialog med entreprenörer och ser med tillförsikt fram emot att tillsammans kunna påverka framtida projekt i en mer hållbar riktning. Insamlingen av data från slutförda projekt fortlöper, efter projektavslut sker en uppföljning av insamlad data samt en dialog med entreprenören för att ta lärdom vilket ska borga för framtida projekt med hållbarhet i fokus.

### Vattenanvändning

Att effektivisera vattenanvändningen bidrar till minskade kostnader och klimatavtryck. Det sker bland annat genom investeringar i tekniska system och nya armaturer. Vattenförbrukningen kan minskas genom flera mindre åtgärder, till exempel att se till att kranar och toaletter inte läcker och att vid armaturbyte välja vattensnåla produkter. I den mån det är tekniskt möjligt kopplas fastigheternas vattenmätare upp mot en digital plattform för att på ett effektivt sätt kunna följa förbrukningen systematiskt och åtgärda vattenspill.

För att påverka hyresgästernas vattenanvändning erbjuds gröna hyresavtal, som utgör en startpunkt för att tillsammans minska vattenförbrukningen, såväl i byggnaderna som i hyresgästernas verksamheter.

Arbetet med att läsa av och samla in vattenanvändningen i byggnaderna är fortsatt under utveckling. Det innebar under året att fullständigheten i avläsningen förbättrades, vilket är främsta orsaken till att vattenanvändningen per kvm ökade från 0,21 kubikmeter per kvm till 0,31 kubikmeter per kvm.

Den totala vattenanvändningen under 2022 uppmättes till 671 tusen kubikmeter (240). Ökningen förklaras främst av tillväxten i beståndet under de senaste två åren, men även av att fullständigheten i avläsningen ökat i befintliga byggnader.

#### SCOPE 1

| Ton $CO_2$ | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Persontransporter | 43 | 29 | 112 |
| Fossila bränslen | 258 | 0 | 5 |
| Köldmedia | 221 | 118 | – |
| **Totalt utsläpp, ton $CO_2$** | **522** | **118** | **117** |

Scope 1 avser direkta utsläpp som uppstår i den egna verksamheten från persontransporter och köldmedia. Under 2022 tillträddes fastigheter där uppvärmningen sker med fossila bränslen.

#### VATTENANVÄNDNING

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Vattenanvändning, $m^3$/kvm | 0,31 | 0,21 | 0,18 |

#### SCOPE 2

| Ton $CO_2$ | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Värme | 7 912 | 6 573 | 4 700 |
| Kyla | 1 165 | 161 | 50 |
| El | – | 1 596 | – |
| **Totalt utsläpp, ton $CO_2$** | **9 077** | **8 330** | **4 750** |

Scope 2 avser indirekta utsläpp som sker genom uppvärmning, nedkylning och varmvatten i fastigheterna. Under 2021 och 2022 tillträddes fastigheter som kyls med fjärrkyla. Från och med 1 januari 2022 ersattes el enligt Scope 2 till förnybar el som redovisas inom Scope 3.

#### SCOPE 3

| Ton $CO_2$ | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| El | 4 004 | 712 | 538 |
| Tjänsteresor | 5 | 3 | 3 |
| **Totalt utsläpp, ton $CO_2$** | **4 009** | **715** | **541** |

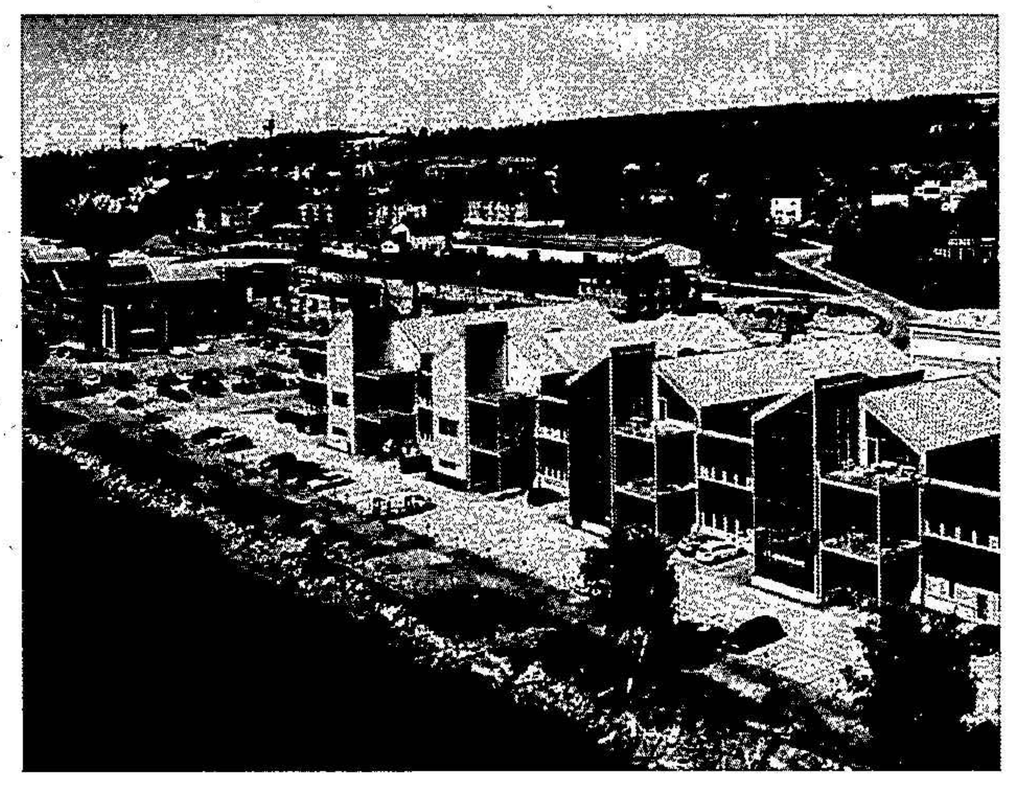
Scope 3 avser indirekta utsläpp som är ett resultat av bolagets verksamhet men som sker utanför bolagets gränser. Från och med 1 januari 2022 köps förnybar el till hela beståndet. Ökningen beror även på att fler leverantörer från och med 2022 kan redovisa utsläpp från hela framställningskedjan av den förnybara elen.

Källa energiförbrukning: Mestro



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# URVAL AV PROJEKT I FÖRVALTNINGEN



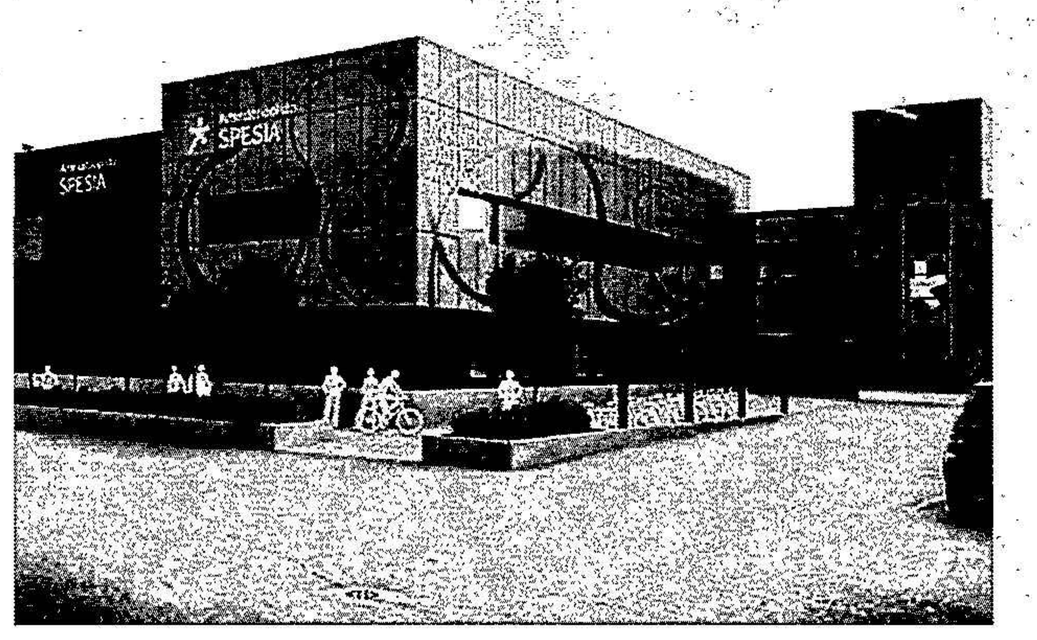
## ANPASSAR FÖR FRAMTIDENS ARBETSSÄTT I ÖRNSKÖLDSVIK

I Örnsköldsvik äger och förvaltar Nyfosa flera fastigheter, många med stora utvecklingsmöjligheter, bland annat Handformaren 2 med verksamheter inom Örnsköldsviks kommun som hyresgäster.

I dialog med hyresgästen initierades i inledningen av 2022 ett projekt för att utforma lokalerna efter verksamheternas framtida behov, såsom en allt snabbare teknikutveckling och nya typer av kundmöten. De nya kontorslokalerna stimulerar till att utveckla verksamheterna, öka kreativiteten, samt att bygga och stärka en gemensam kultur. Tack vare hyresgästanpassningen har antalet arbetsplatser utökats och under 2023 flyttar ytterligare ett femtiotal medarbetare in i fastigheten. I samband med färdigställande i december 2022 tecknades ett nytt tioårigt hyresavtal med Nyfosa.

## ÅTERBRUK OCH ÄNGSYTOR I MALMÖ

I fastigheten Spindeln 2 i Malmö har Nyfosa under året drivit ett projekt tillsammans med Hyllie Resurs för att anpassa lokalerna i fastigheten för Erikshjälpens Second Hand-verksamhet. Projektet fokuserar på cirkularitet där man i renoveringen återbrukat allt från innerväggar till ventilationskanaler från befintlig byggnad men även exempelvis cykelställ från andra projekt och fastigheter i beståndet. Utöver det har fastigheten genomgått en energioptimering och ytor för ängsmark har frigjorts utomhus för att främja biologisk mångfald.




## LOKALANPASSNING FÖR FINSK YRKESHÖGSKOLA

Under våren 2022 påbörjade Nyfosa utveckling av fastigheten Vasarakatu 27 i Jyväskylä i samband med att ett 15-årigt hyresavtal tecknades med yrkesskolan Spesia som specialiserar sig på att ge yrkesutbildning och coachning till studenter som behöver individuellt stöd. Renoveringen genomförs främst i syfte att bättre anpassa fastigheten till verksamheten. Nyfosa utvecklar här en mångsidig lärmiljö med moderna lokaler. Projektet inkluderar cirka 3 000 kvadratmeter nybyggnation och 900 kvadratmeter renovering. De renoverade utrymmena färdigställs i etapper och projektet beräknas slutföras i juni 2023.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 17

# HYRESGÄSTER

## AGERA LÅNGSIKTIGT OCH NÄRA HYRESGÄSTERNA

Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare och en pålitlig, lokalt förankrad partner bygger Nyfosa relationer och skapar värde. En viktig del i den rollen är att optimera förutsättningarna för våra hyresgäster genom att tänka kreativt, ge hyresgästerna snabba svar och ett personligt bemötande.

**Förvaltning nära hyresgästerna**
Nyfosa skapar långsiktiga relationer med hyresgästerna genom att säkerställa att de trivs och känner sig trygga att driva sina verksamheter i lokalerna, oavsett typ av fastighet, läge eller användning. För Nyfosa betyder det att vara tillgängliga och säkerställa kvalitet på skötsel och underhåll. Nyfosas förvaltare har ett stort eget ansvar och ett tydligt beslutsmandat. Det gör det möjligt för det lokala förvaltningsteamet att fatta snabba beslut inom sitt område, inklusive investeringar upp till en viss gräns, något som bedöms leda både till effektivitet, kloka beslut och god service för hyresgästerna

Hyresgästerna ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam.

**Positiv nettouthyrning**
Med stor närvaro runt om i landet och en kreativ syn på lokalers möjliga utveckling var uthyrningsarbetet framgångsrikt även i år. Totalt uppgick nettouthyrning till +5 MSEK för 2022. Ett antal uthyrningar har möjliggjorts genom förändring av användningen av lokaler, exempelvis från tidigare banklokaler till renodlade kontor och från butikslokaler till skola.

Nettouthyrningen utgörs av årligt hyresvärde i nytecknade hyresavtal om 139 MSEK minus årligt hyresvärde i hyresavtal som är uppsagda för avflytt om 132 MSEK samt konstaterade konkurser hos hyresgäster om 2 MSEK.

**Kontraktsstruktur**
Hyresvärdet den 1 januari 2023 uppgick till 3 739 MSEK, varav vakanshyra och rabatter uppgick till 280 MSEK. Andelen årshyresintäkter med en indexklausul uppgick till 92 procent. Nyfosa hade 6 575 hyresavtal inklusive 2 586 avtal avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgick till 3,7 år. I den finska portföljen var kontraktslängden 3,3 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.

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 171 hyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna finns Transportstyrelsen, Delta Auto Oy, Saab, Telia, Försäkringskassan, City Gross, Polismyndigheten, Arbetsförmedlingen och Helsingin Kaupunki (Helsingfors Stad), det vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Av totala hyresintäkter utgör skattefinansierade hyror 26 procent.

KPI i oktober 2022 uppgick till 384,04, vilket innebär en ökning jämfört med oktober 2021 om 10,9 procent. Motsvarande i Finland är CLI (Cost-of-living Index) och i oktober 2022 hade indexet ökat med 8,3 procent jämfört med oktober 2021. Uppräkningen av befintliga hyresavtal per 1 januari 2023 innebär 228 MSEK i årliga hyresintäkter för koncernen och får effekt på hyresintäkterna från och med januari 2023.

I samband med ny- och omförhandlade hyresavtal har 60 gröna bilagor tecknats under året. De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp olika initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning och belysning.

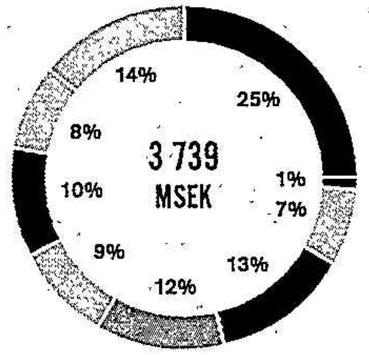


Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

## HYRESINTÄKTER
Enligt gällande hyreskontrakt per 1 januari 2023

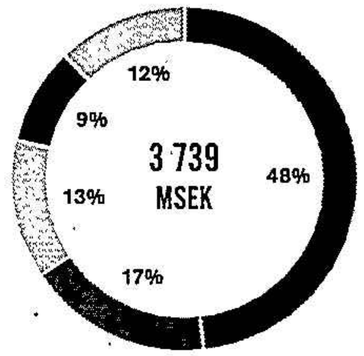
| | Hyresvärde, MSEK | Årsintäkt, MSEK | Ek. uthyrningsgrad, % | Kontraktslängd, år |
|---|---|---|---|---|
| **Region** | | | | |
| Finland | 927 | 832 | 89,9 | 3,3 |
| Göteborg | 48 | 42 | 90,6 | 5,6 |
| Malmö | 250 | 237 | 96,2 | 4,1 |
| Mälardalen | 500 | 469 | 94,3 | 3,4 |
| Norrlandskusten | 441 | 411 | 93,4 | 3,6 |
| Småland | 337 | 312 | 93,0 | 4,3 |
| Stockholm | 391 | 360 | 93,3 | 4,5 |
| Värmland | 311 | 297 | 95,8 | 3,1 |
| Övrigt | 533 | 498 | 94,4 | 3,8 |
| **Total** | **3 739** | **3 459** | **93,1** | **3,7** |
| | | | | |
| **Fastighetskategori** | | | | |
| Kontor | 1 812 | 1 644 | 91,0 | 2,7 |
| Logistik/Lager | 640 | 586 | 93,0 | 4,1 |
| Handel | 482 | 458 | 96,0 | 4,9 |
| Industri | 346 | 334 | 96,8 | 4,8 |
| Övrigt | 458 | 437 | 95,7 | 4,5 |
| **Total** | **3 739** | **3 459** | **93,1** | **3,7** |

## HYRESVÄRDE PER REGION



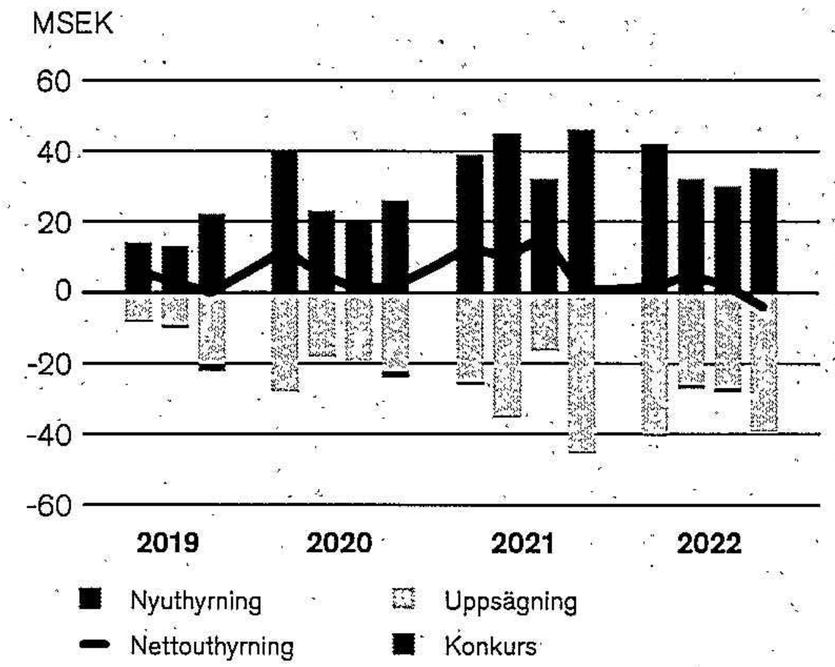

Finland
Göteborg
Malmö
Mälardalen
Norrlandskusten
Småland
Stockholm
Värmland
Övrigt

## HYRESVÄRDE PER KATEGORI




Kontor
Logistik/Lager
Handel
Industri
Övrigt

## NETTOUTHYRNING

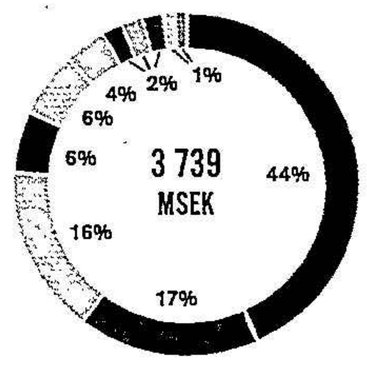



## NYFOSAS STÖRSTA HYRESGÄSTER
Enligt gällande hyreskontrakt per 1 januari 2023

| | Hyresintäkt, MSEK | Andel av totala hyresintäkter, % | Antal kontrakt | Genomsnittlig återstående löptid, år |
|---|---|---|---|---|
| Transportstyrelsen | 48 | 1 | 9 | 1,3[1] |
| Delta Auto Oy | 46 | 1 | 12 | 12,5 |
| Saab AB | 40 | 1 | 10 | 9,7 |
| Telia Sverige AB | 40 | 1 | 57 | 2,5 |
| City Gross Sverige AB | 39 | 1 | 4 | 8,1 |
| Polismyndigheten | 38 | 1 | 27 | 3,1 |
| Helsingfors stad | 34 | 1 | 2 | 1,1 |
| Fresk Försäljning AB | 33 | 1 | 10 | 9,0 |
| Arbetsförmedlingen | 33 | 1 | 31 | 2,8 |
| Försäkringskassan | 32 | 1 | 9 | 4,4 |
| Övrigt | 3 076 | 89 | 6 404 | 3,5 |
| **Totalt** | **3 459** | **100** | **6 575** | **3,7** |

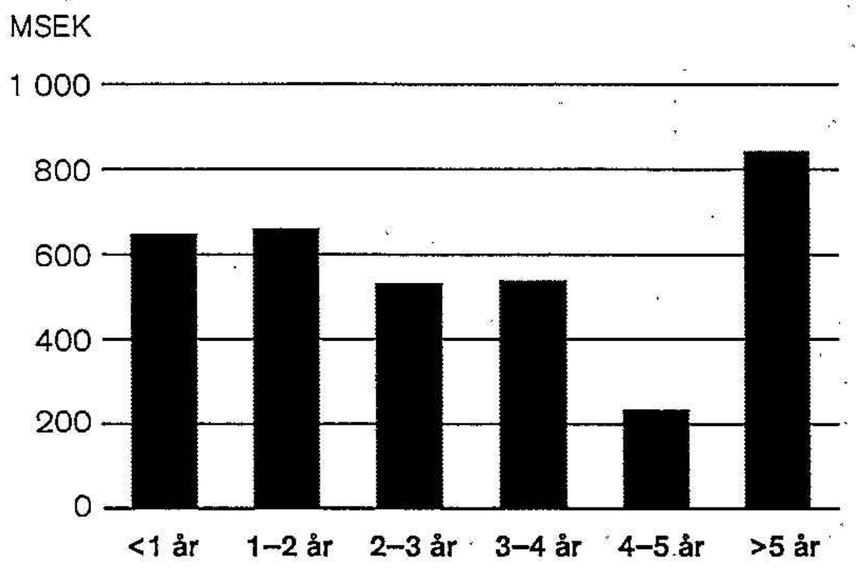
1) Under 2022 förlängdes ett av Transportstyrelsens hyresavtal med 6 år, avseende 19 415 kvm i Örebro. Det nya hyresavtalet träder i kraft den 1 juli 2023 och är inte inkluderat i uppgiften. Total genomsnittlig återstående löptid för Transportstyrelsen blir därmed 5,6 år.

## HYRESVÄRDE PER LOKALTYP




Kontor
Lager
Handel
Industri
Övrigt
Utbildning
Restaurang
Vård och omsorg
Verkstad
Parkering
Hotell och konferens

## HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR
31 december 2022






Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 18

# FÖRLÄNGT HYRES-KONTRAKT MED TRANSPORTSTYRELSEN

Transportstyrelsen, som är en av Nyfosas största hyresgäster, har sedan 2016 hyrt hela fastigheten Vindhjulet 3 i Örebro. Kontraktet förlängdes under året med ytterligare sex år med start i mitten av 2023. För Nyfosas del innebär detta ett långt avtal med en stabil hyresgäst som får möjlighet att fortsätta sin verksamhet i en miljövänlig fastighet som får sin energi från solen och ett geolager.

| | |
|---|---|
| **Fastighetsförteckning:** | Vindhjulet 3 |
| **Ort:** | Örebro |
| **Yta:** | 19 415 kvm |
| **Hyresgäst:** | Transportstyrelsen |

*”Vi är glada att kunna stötta en viktig och långvarig hyresgäst som Transportstyrelsen genom att bidra med anpassningar av fastigheten allt eftersom deras verksamhet utvecklas och förändras.”*

KRISTOFFER ERIKSSON,
TEKNISK FÖRVALTARE ÖREBRO

# ORGANISATION

## ATTRAHERA OCH UTVECKLA DE BÄSTA MEDARBETARNA

Nyfosa erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Organisationen är effektiv och förhållandevis liten med korta beslutsvägar, där alla medarbetare känner till och förstår bolagets mål och strategi.

Gedigen kompetens, affärssinne och etablerade kontaktnät är centralt för att förverkliga Nyfosas affärsidé och uppsatta mål. Genom att rekrytera och utveckla motiverade, modiga och erfarna medarbetare skapas en effektiv, flexibel och marknadsnära organisation. Det finns i organisationen en gedigen kunskap om fastighetsmarknaden och lång erfarenhet av att genomföra fastighetstransaktioner och värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet.

**Organisation och medarbetare**

Nyfosa har en decentraliserad och effektiv organisation med korta beslutsvägar. I bolagets tillväxt har flexibilitet skapats genom samarbeten med externa tjänsteleverantörer inom flera områden. Nyfosas personal är till största delen tillsvidareanställda. Under 2022 var två studenter visstidsanställda på deltid. I övrigt hade alla en heltidsanställning i grunden med möjlighet att arbeta deltid.

Organisationen består av koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltning med regionala förvaltningskontor.

*Koncernledning*

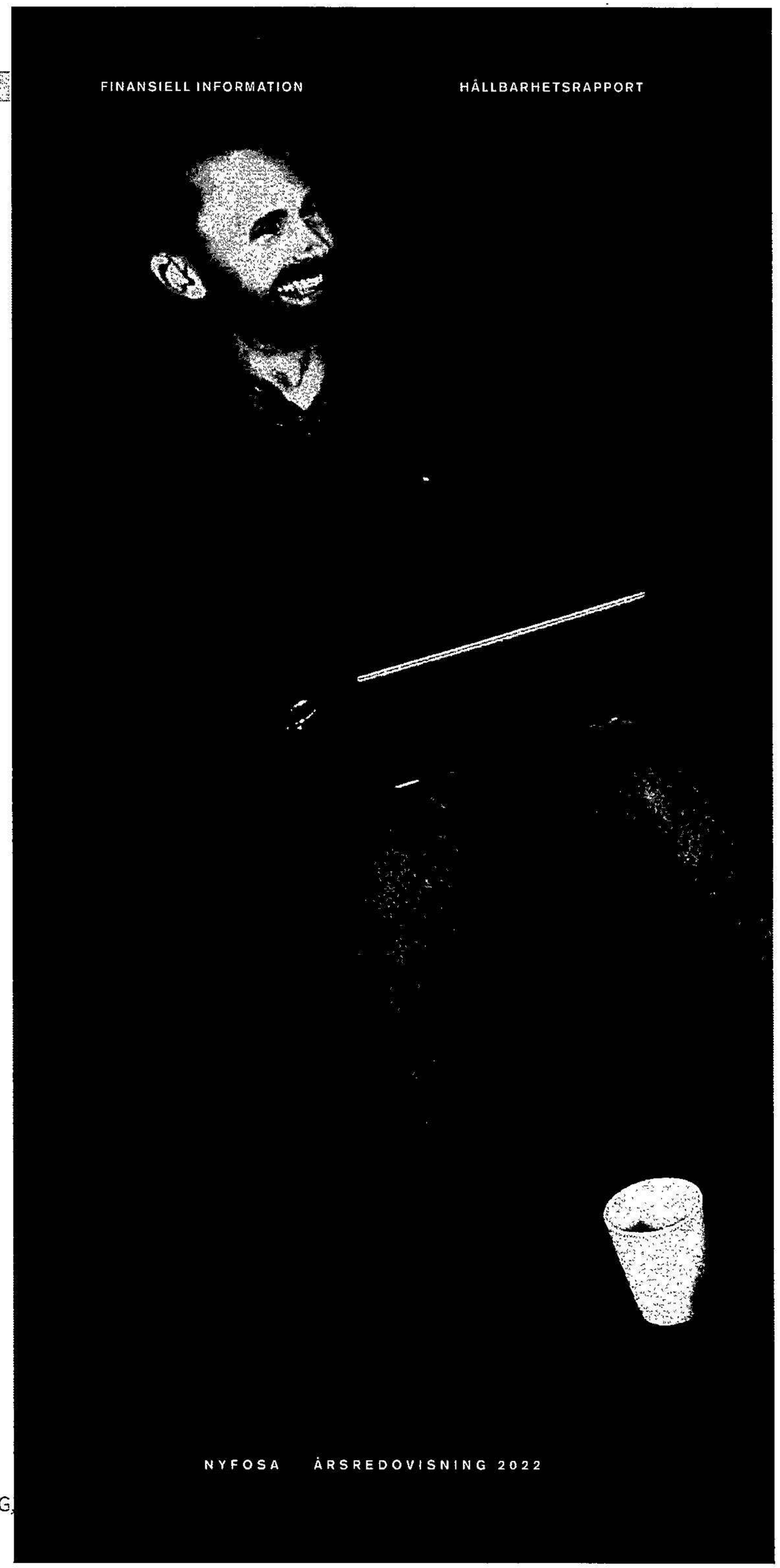
Koncernledningen består av fem personer; VD, Finanschef, Ekonomichef, Förvaltningschef samt Transaktionschef.

*Koncerngemensamma funktioner*

Koncerngemensamma funktioner finns för ekonomi, finans, transaktioner, marknad/kommunikation och legala frågor, HR och IT. Under 2022 arbetade 13 medarbetare inom dessa funktioner (exklusive medlemmar i koncernledningen).

*Förvaltningsorganisation*

Bolagets huvudkontor är beläget i Nacka utanför Stockholm, med lokala förvaltningskontor i Västerås, Örebro, Karlstad, Värnamo, Växjö, Göteborg, Malmö och Sundsvall samt i Helsingfors och Jyväskylä. Under 2022 arbetade 52 medarbetare inom förvaltningsorganisationen.




Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG,
20230505066 19

### Arbete för jämställdhet

Ökningen av antalet medarbetare i Nyfosa har skett dels genom nyrekryteringar, dels genom att medarbetare följer med i förvärv som genomförs. I nyrekryteringar är strategin att uppnå jämställdhet inte bara totalt sett utan även inom alla yrkesgrupper. Här fortsätter arbetet med att uppnå det långsiktiga målet om representation av minst 40 procent kvinnor respektive män inom varje yrkesgrupp. Endast ett fåtal yrkesgrupper inom bolaget har en ojämn könsfördelning. Ledningsgruppen består av två män och tre kvinnor, styrelsen består av fem män och två kvinnor.

Medeltal anställda under 2022 var 80, varav 47 kvinnor. Andelen kvinnor bland ledande befattningshavare uppgick till 60 procent.

### En trygg och stimulerande arbetsmiljö

Nyfosa ska främja god hälsa samt skapa en stimulerande och trygg arbetsmiljö för medarbetarna. Företagskulturen präglas av en öppen och stimulerande arbetsmiljö med flexibla arbetssätt, delaktighet och möjlighet att påverka den egna situationen med möjlighet till flexibilitet i form av hybridarbete. Jämställdhetsarbete är en naturlig del i Nyfosas verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och arbetsförhållandena ska underlätta för medarbetarna att förena föräldraskap och arbetsliv.

På Nyfosa ska alla medarbetare, samarbetsparter och kunder bemötas med respekt och ingen ska känna sig kränkt, diskriminerad eller känna obehag på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning, ålder, funktionsnedsättning samt könsöverskridande identitet och uttryck. Nyfosa har nolltolerans mot all form av diskriminering. Arbetet mot diskriminering styrs genom Nyfosas visselblåsarfunktion och uppförandekod, och medarbetare uppmanas att rapportera all form av upplevd diskriminering till närmsta chef, HR-ansvarig eller i visselblåsarfunktionen.

### Kontinuerlig utveckling

Samma villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter erbjuds till samtliga inom företaget, vilket tydliggörs i vårt rekryterings- och introduktionsarbete. Nyfosa har fokus på delaktighet och personlig utveckling genom en kontinuerlig dialog mellan chef och medarbetare, vilket följs upp i det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Kompetensutveckling för medarbetarna ses av Nyfosa som centralt för att säkerställa kvalitet i verksamheten och skapa en stimulerande och ständigt lärande organisation. Vi arbetar efter en plan för löpande intern utbildning inom relevanta sakområden och under året har det genomförts utbildningar inom flera områden, bland annat hyresrätt, entreprenadrätt och digitala verktyg. Därtill sker en kontinuerlig utvärdering av processer för att skapa enhetliga och effektiva arbetssätt inom organisationen.

Vidare satsar Nyfosa mycket på hälsofrämjande förmåner såsom hälsoundersökningar, sjukvårdsförsäkring, förebyggande samtalsstöd samt erbjuder ett generöst friskvårdsbidrag.

#### NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Nyanställningar, antal medarbetare | 8 | 26 | 24 | 14 |
| Personalomsättning, % | 8 | 10 | 6 | 22 |

#### SJUKFRÅNVARO MEDARBETARE

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Total sjukfrånvaro, % | 2,05 | 2,32 | 0,92 | 0,94 |

#### ÅLDERSFÖRDELNING

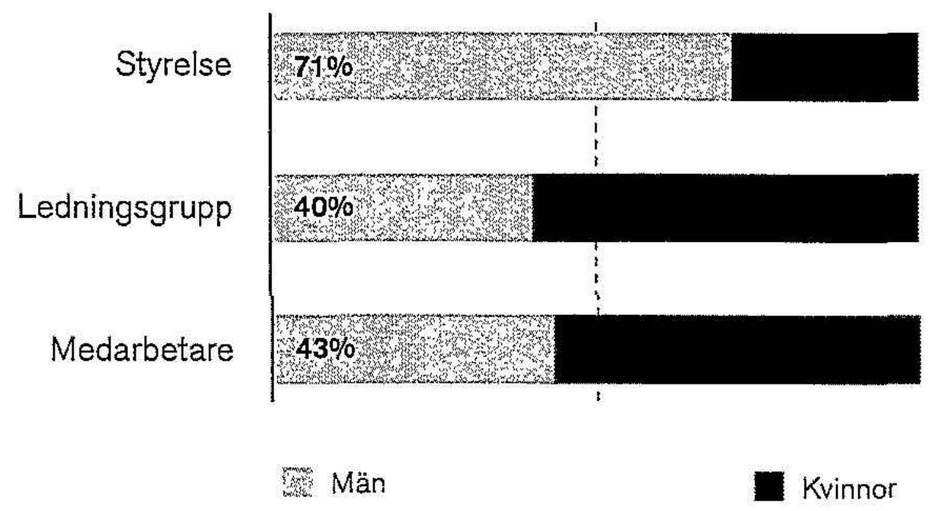
| Ålder | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| 20–29 | 10 | 7 | 5 | 6 |
| 30–39 | 27 | 28 | 18 | 10 |
| 40–49 | 27 | 27 | 23 | 16 |
| 50–59 | 18 | 20 | 15 | 8 |
| 60–69 | 5 | 5 | 6 | 6 |

#### INCIDENTER AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Antal | 0 | 0 | 0 | 0 |

#### KÖNSFÖRDELNING MEDARBETARE OCH STYRELSE

2022






Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

### Affärsrelationer

Nyfosa har ett nära samarbete med externa tjänsteleverantörer inom framför allt fastighets- och ekonomiförvaltningen och ser dem som en förlängning av den egna verksamheten. Att nyttja externa tjänsteleverantörer skapar flexibilitet i takt med att fastighetsbeståndet förändras.

Inom fastighetsförvaltningen har Nyfosa ett par leverantörer i varje region som arbetar framför allt inom drift och underhåll. När det gäller ekonomiförvaltningen har vi samarbete med fem leverantörer som arbetar med fakturaadministration, löpande redovisning och bokslut.

### Uppförandekod för leverantörer

Nyfosa tillämpar en uppförandekod för leverantörer i syfte att säkerställa att de arbetsförhållanden hos företag som levererar tjänster till bolaget uppfyller uppsatta krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt. Uppförandekoden grundar sig på Nyfosas interna uppförandekod och hållbarhetspolicy, och bygger på internationellt erkända konventioner avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt samt internationella miljö- och antikorruptionsförordningar.

Uppförandekoden biläggs vid viss upphandling och avtal som tecknas med leverantörer i samband med större investeringar eller förvaltningsavtal. En del leverantörer har bekräftat uppförandekoden på bolagets webbplats. Det görs en regelbunden genomlysning av de största leverantörerna för att upptäcka indikationer på penningtvätt, sanktioner och andra missförhållanden, vilket skulle utesluta fortsatt samarbete.

### Visselblåsarfunktion

Nyfosas organisation ska alltid agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Det finns en förväntan att medarbetare, affärspartners och andra som koncernen gör affärer med, och som hyser allvarliga misstankar om bedrägeri, korruption eller liknande inom koncernens verksamhet, träder fram och berättar om dessa misstankar. Anmälan av misstanke om missförhållanden görs anonymt genom en visselblåsarfunktion, som nås via bolagets webbplats och intranät. Misstankar som anmäls kan antingen utredas internt eller överlämnas till polisen.

### INKÖP FRÅN LEVERANTÖRER SOM BEKRÄFTAT UPPFÖRANDEKODEN

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Andel av totala inköp, % | 24 | 20 |

### BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Antal | 0 | 0 |

Trans[illegible]92.2115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH,
20230505066 20

Nyfosa som arbetsplats

# NÄRA TILL BESLUTEN

**Nyfosa arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut och delaktighet i affärsutvecklingen.**

"Nyfosa är fortfarande en relativt liten organisation där det även bokstavligen är nära till besluten, vilket jag upplever uppskattas av våra medarbetare", säger Stina Lindh Hök, Nyfosas VD.

På Nyfosa tror vi på kunskap som drivkraft för att nå längre, både som bolag och som medarbetare. Med rätt kompetens fattas bra beslut, vilket i sin tur leder till bättre affärer och mer hållbara samhällen. Det är också genom kunskap och erfarenhet som man som individ kan fortsätta växa inom en organisation, få nya uppgifter och bidra till framgång.

**Lärande organisation**

"Nyfosa har otroligt engagerade medarbetare med massor av energi, kreativitet och kunskap. Jag ser också en stark vilja att hela tiden utvecklas och växa genom att lära mer och nytt. Vi ställs ständigt inför nya utmaningar där vi har stor nytta av vår lärande organisation där vi delar kunskap med varandra. Detta kombinerar vi med externa utbildningar inom de områden vi behöver stärka kompetensen ytterligare", säger Stina Lindh Hök.

**Samarbeten med lärosäten**

För att vara en attraktiv arbetsgivare samverkar vi också med lokala lärosäten, för närvarande KTH i Stockholm, genom att erbjuda praktikplatser, examensjobb och möjlighet till extrajobb för studenter. Genom samarbetet kan vi hjälpa till att sprida praktisk kunskap till studenterna samtidigt som vi stärker intresset för fastighetssektorn och tryggar återväxten i branschen. Vid flera tillfällen har praktikanter och timanställda givits möjlighet till en tillsvidareanställning.

Det krävs ett kontinuerligt arbete för att främja en företagskultur där jämställdhet är en självklarhet och för att säkerställa att alla får goda förutsättningar för att kunna växa inom bolaget.

"Det är genom vårt sätt att arbeta och vår företagskultur som vi får personer att stanna kvar och utvecklas inom bolaget, samtidigt som vi kan locka till oss nya skarpa medarbetare", sammanfattar Stina Lindh Hök.

# FINANSIELL UTVECKLING

## KASSAFLÖDE

### Totalt kassaflöde

Under året bidrog den löpande verksamheten med 1 644 MSEK (1 389) i positivt kassaflöde, varav 1 309 MSEK (1 057) är hänförligt till den helägda portföljen och 335 MSEK (332) utgjorde utdelning från andelar i joint ventures.

Kassaflöde som allokerats till investeringar uppgick till 3 392 MSEK (6 051). Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto 2 586 MSEK (5 556). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 577 MSEK (475). Investeringar i andelar i joint ventures uppgick till 192 MSEK (17).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 889 MSEK (4 884) och är hänförligt till netto räntebärande lån om 2 628 MSEK (3 925) samt utdelning till aktieägare om –688 MSEK (–609).

Totalt kassaflöde för året uppgick till 140 MSEK (221).

| Totalt kassaflöde, MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 644 | 1 389 |
| *– varav utdelningsgrundande kassaflöde* | *1 596* | *1 436* |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | –3 392 | –6 051 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 889 | 4 884 |
| **Totalt kassaflöde** | **140** | **221** |

### Utdelningsgrundande kassaflöde

Det utdelningsgrundande kassaflödet utgår från resultat före skatt, som justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande såsom omvärderingseffekter och resultatandel i joint ventures.

Erhållen utdelning från andelar i joint ventures, utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare samt betald skatt inkluderas i kassaflödet.

### Tillväxt i kassaflöde per aktie

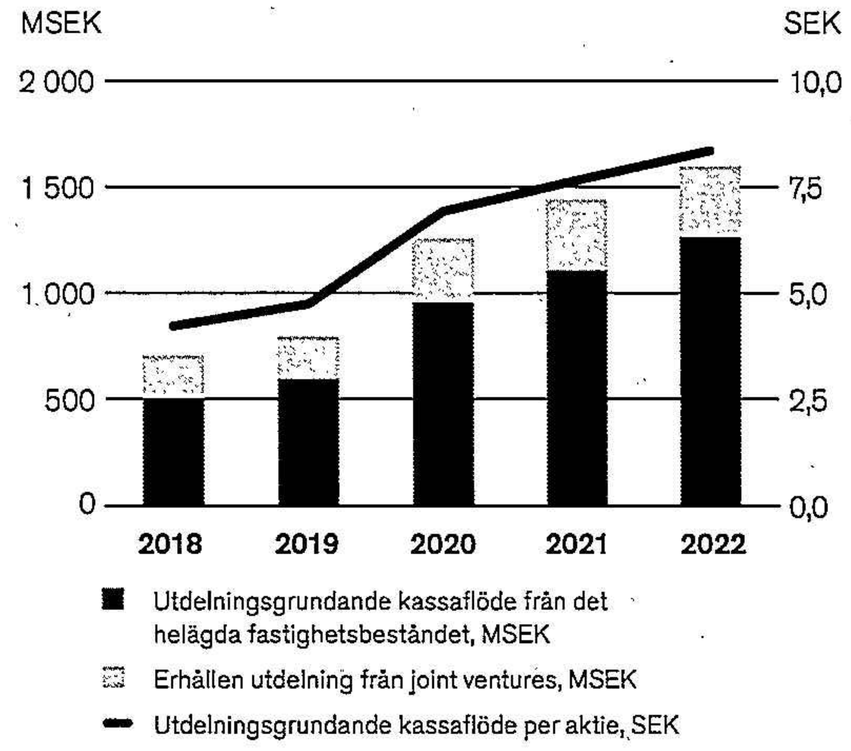
Bolagets mål är att uppnå en årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent över tid. Under året belastades det utdelningsgrundande kassaflödet av stigande marknadsräntor och högre elpriser. Trots detta uppnåddes en tillväxt på 9,3 procent för året.

Den genomsnittliga tillväxten per år under perioden 2019–2022 var 19,6 procent.

### UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE

| | Helår | |
|---|---|---|
| **MSEK** | **2022** | **2021** |
| Resultat före skatt | 1 859 | 3 644 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | –507 | –2 510 |
| Utdelning från innehav i joint ventures | 335 | 332 |
| Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare | –37 | – |
| Betald inkomstskatt | –54 | –29 |
| **Utdelningsgrundande kassaflöde** | **1 596** | **1 436** |
| – per aktie, SEK | 8,35 | 7,64 |

### KASSAFLÖDE PER AKTIE






Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 21

# FINANSIERING

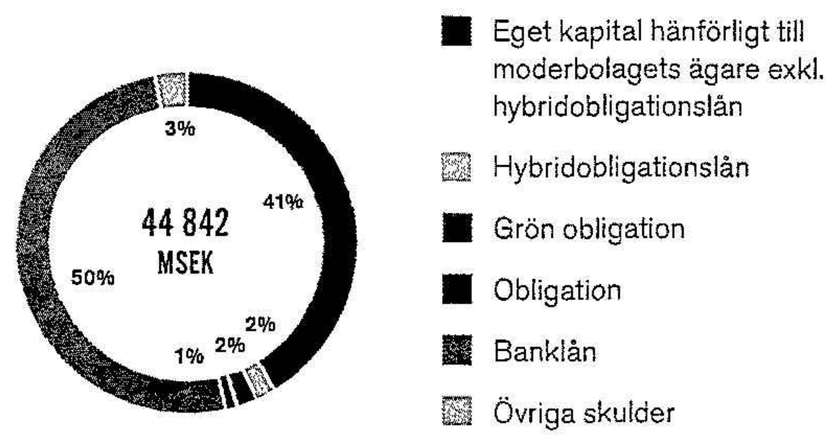
Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna och finansiella institutioner samt hybridobligationslån och obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 18 378 MSEK (17 236), varav hybridobligationslån uppgick till 762,5 MSEK (800). Under året återköptes hybridobligationslån om 37,5 MSEK (–).

Räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad uppgick till 24 033 MSEK (21 045) inklusive periodiserade upplåggningsavgifter, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet utgjorde 93 procent (91), motsvarande 22 433 MSEK (19 172), och icke-säkerställda obligationslån 7 procent (9), motsvarande 1 600 MSEK (1 873).

Obligationslånen utgörs av 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 57,7 procent (55,2). För att understödja likviditet och tillväxt 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 3 335 MSEK (4 647). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld till fasta villkor för att till exempel finansiera 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 1 048 MSEK (1 844) av det totala beviljade beloppet om 1 313 MSEK (2 521) mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 2 022 MSEK (2 126) inom ramen tas säkerhet ut i förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget outnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK (200).

**FINANSIERINGSKÄLLOR**




### Förändring räntebärande skulder

Under året upptogs nya banklån i Finland om 2 268 MSEK (2 136) i samband med tillträden av fastigheter. Banklån om

**NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

| | 31 dec | |
|---|---|---|
| | 2022 | 2021 |
| Lån hos kreditinstitut, MSEK | 22 433 | 19 276 |
| Obligationslån, MSEK | 1 600 | 1 873 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,3 | 1,2 |
| Genomsnittlig ränta[1], % | 3,5 | 1,9 |
| Genomsnittlig återstående räntebindning, år | 1,0 | 1,0 |
| Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år | 3,2 | 2,5 |
| Räntesäkrad andel av skulderna, % | 42 | 45 |
| Genomsnittligt räntetak, % | 1,6 | 1,5 |
| Genomsnittlig ränteswap, % | 1,6 | – |
| Verkligt värde på derivat, MSEK | 372 | 22 |

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

**REVOLVERANDE KREDITFACILITETER**

| MSEK | Ram | Beviljat belopp | Utnyttjat belopp | Outnyttjat belopp |
|---|---|---|---|---|
| Totalt | 3 335 | 1 313 | 1 048 | 265 |

**TILLGÄNGLIG LIKVIDITET**

| | 31 dec | |
|---|---|---|
| MSEK | 2022 | 2021 |
| Likvida medel | 690 | 534 |
| Outnyttjad revolverande kredit[1] | 265 | 676 |
| Outnyttjad checkkredit | 200 | 200 |
| **Summa** | **1 155** | **1 410** |

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

**PERIODENS FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

| | Helår | |
|---|---|---|
| MSEK | 2022 | 2021 |
| Räntebärande skulder vid årets ingång | 21 045 | 17 055 |
| Upptagna banklån | 9 751 | 6 902 |
| Amortering av banklån | –6 770 | –3 297 |
| Emitterade obligationslån | 600 | 1 000 |
| Återköp obligationslån | –873 | –628 |
| Förändring upplåningsavgifter | –13 | –4 |
| Omräkningseffekt valuta | 292 | 17 |
| **Räntebärande skulder vid årets utgång** | **24 033** | **21 045** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

totalt 3 038 MSEK (690) refinansierades. Obligationslån om 873 MSEK (628) återköptes genom nyemission av gröna obligationslån om 600 MSEK (1 000). Av nyttjad kreditfacilitet lades 1 082 MSEK (1 300) om till tidsbundet banklån med längre löptid.

I samband med fränträden uppgick amorteringar på befintliga banklån till totalt 663 MSEK (303) under perioden.

I låneportföljen infaller det närmaste låneförfallet i november 2023, vilket är ett säkerställt banklån om 834 MSEK. Obligationslån om 1 100 MSEK förfaller i april 2024 och resterande 500 MSEK i januari 2025.

**Räntebindning och exponering mot ränteförändringar**

Nyfosa har till största del rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande både räntetak och ränteswappar. Återstående löptid på ingångna derivatavtal var på balansdagen 2,2 år (2,3). Räntetak ger innehavaren en säkerhet i form av en maximal påverkan på den totala räntekostnaden i det fall STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger. En stigande ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken är på 1,5–2,0 procent (1,5–2,0), i genomsnitt 1,56 procent (1,54).

I den finska låneportföljen har ränteswappar ingåtts om nominellt 1 120 MSEK (–). Under dessa derivat betalar Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 1,57 procent (–).

Den 31 december 2022 var 42 procent (45) av den totala skuldportföljen säkrad med ett räntetak eller swap.

I känslighetsanalysen framgår att den bedömda effekten på resultatet om STIBOR 3M och EURIBOR 6M förändras 1,0 procentenhet är en högre räntekostnad om 126 MSEK (174), givet befintliga derivatavtal. En ökning av marknadsräntorna med 2,0 procentenheter belastar resultatet med 269 MSEK (342) i högre räntekostnad, givet befintliga derivatavtal. I båda exemplen gör räntetaken att den höjda räntan inte får fullt genomslag i resultaträkningen.

## KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

31 december 2022

| Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK[3] | Förändring, % | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge[1] | +/–2 %-enheter | +269/–373 |
| Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge[1] | +/–1 %-enhet | +126/–195 |
| Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå[2] | +/–1 %-enhet | +/–241 |
| Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor | +/–1 %-enhet | +/–180 |

1) Med hänsyn till befintliga derivatavtal.

2) Snitträntan ökad/minskad med 1 procentenhet. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljen.

3) Varje variabel i tabellen nedan 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.

## KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING[1]

| År | Kapitalbindning, MSEK | Andel, % | Ränteswap, MSEK | Räntetak, MSEK | Derivatvolym, MSEK | Andel av skulder, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Inom ett år | 834[2] | 3 | 0 | 1 576 | 1 576 | 7 |
| 1–2 år | 8 193[3] | 34 | 0 | 4 008 | 4 008 | 17 |
| 2–3 år | 4 846[4] | 20 | 0 | 2 342 | 2 342 | 10 |
| 3–4 år | 5 138 | 21 | 0 | 1 086 | 1 086 | 4 |
| 4–5 år | 3 438 | 14 | 1 120 | 0 | 1 120 | 5 |
| >5 år | 1 701 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt** | **24 149** | **100** | **1 120** | **9 012** | **10 132** | **42** |

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

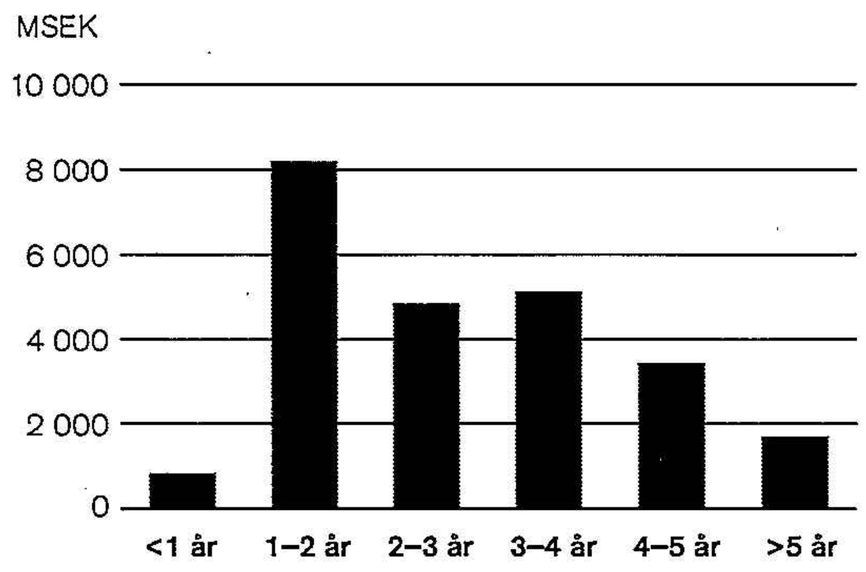
2) Banklån om 834 MSEK förfaller i november 2023.

3) Obligationslån om 1 100 MSEK förfaller i april 2024. Resterande skuld avser banklån med förfall under 2024.

4) Obligationslån om 500 MSEK förfaller i januari 2025. Resterande avser banklån.

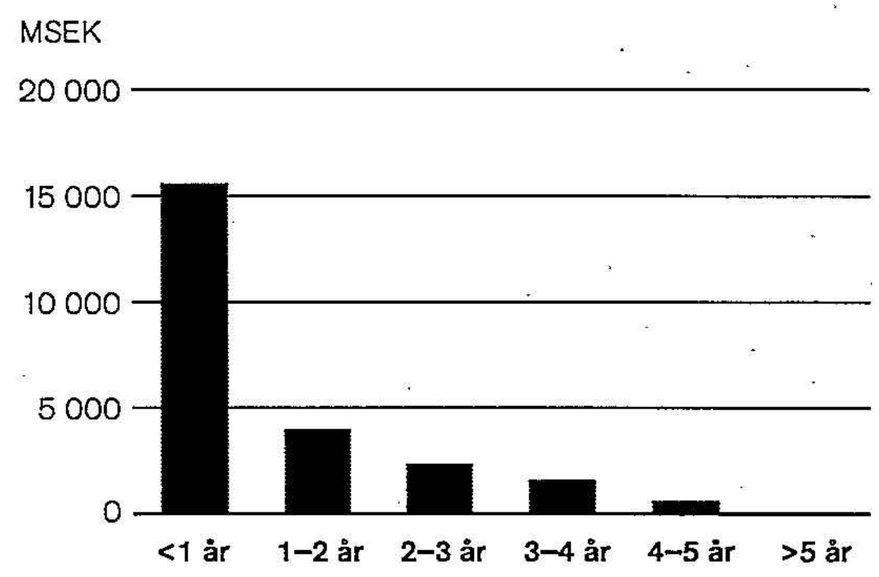
**KAPITALBINDNING**

31 december 2022




**RÄNTEBINDNING**

31 december 2022






Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066222

# RESULTATUTVECKLING

## Intäkter

Intäkterna uppgick till 3 151 MSEK (2 459), vilket är en ökning med 28,1 procent jämfört med föregående år. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten. Tillväxten i det jämförbara beståndet uppgick till 108 MSEK.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för året uppgick till 93,7 procent (93,7). I det jämförbara fastighetsbeståndet var den ekonomiska uthyrningsgraden 94,0 procent (93,4).

| Intäkter, MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Jämförbart bestånd | 2 211 | 2 103 |
| Förvärv och avyttringar | 939 | 355 |
| **Summa** | **3 151** | **2 459** |

Hyresfordringar avseende aviserade hyror har reglerats i enlighet med kontraktsvillkoren, med undantag för ett fåtal avier. Av Nyfosas hyreskontrakt har cirka 92 procent av årshyresintäkterna villkor om årlig indexuppräkning. Majoriteten av indexuppräkningarna avser 100 procent av bashyran och ska följa KPI, eller motsvarande, för oktober. Uppräkningen av årshyran för 2023 i befintliga hyresavtal uppgick till 228 MSEK, vilket påverkar resultatet från och med den 1 januari 2023.

## Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 635 MSEK (439), vilket är en ökning med 44,6 procent. Ökningen beror dels på en större portfölj, dels på högre energipriser i både Sverige och Finland. Av totala kostnader för bland annat el, värme och kyla debiteras cirka 50 procent vidare till hyresgästerna.

Underhållskostnaderna minskade jämfört med föregående år. Total kostnad uppgick till 143 MSEK (167), vilket är en minskning med 24 MSEK.

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 129 MSEK (91), där ökningen följer av ett större fastighetsbestånd.

## Driftnetto

Driftnettot uppgick till 2 092 MSEK (1 651), vilket är en ökning med 26,7 procent. Överskottsgraden uppgick till 66,4 procent (67,1) och har påverkats främst av de högre energipriserna under året.

| Driftnetto, MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Jämförbart bestånd | 1 476 | 1 437 |
| Förvärv och avyttringar | 616 | 214 |
| **Summa** | **2 092** | **1 651** |

## Centraladministration och resultatandel i joint ventures

Kostnaden för centraladministration uppgick till 161 MSEK (128).

Andel i joint ventures resultat uppgick till 672 MSEK (888) och består av förvaltningsresultat 252 MSEK (218), värdeförändringar och skatt 381 MSEK (670). I slutet av året förvärvade det delägda bolaget Söderport ytterligare aktier i sitt dotterbolag Torslanda Property Investment. Förvärvet medförde en engångseffekt i resultatandelen om 38 MSEK.

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| | Helår | |
|---|---|---|
| **MSEK** | **2022** | **2021** |
| **Intäkter[1]** | **3 151** | **2 459** |
| Fastighetskostnader | | |
| Driftskostnader | –635 | –439 |
| Underhållskostnader | –143 | –167 |
| Fastighetsskatt | –153 | –112 |
| Fastighetsadministration | –129 | –91 |
| **Driftnetto** | **2 092** | **1 651** |
| Centraladministration | –161 | –128 |
| Övriga rörelseintäkter och -kostnader | 14 | 5 |
| Andel i joint ventures resultat | 672 | 888 |
| *- varav förvaltningsresultat* | *252* | *218* |
| *- varav värdeförändringar* | *542* | *758* |
| *- varav skatt* | *–161* | *–88* |
| *- varav övrigt* | *38* | – |
| Finansiella intäkter och kostnader | –664 | –443 |
| **Resultat efter finansiella intäkter och kostnader[2]** | **1 953** | **1 973** |
| **- varav Förvaltningsresultat[2]** | **1 533** | **1 302** |
| Värdeförändring fastigheter | –439 | 1 652 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 345 | 19 |
| **Resultat före skatt** | **1 859** | **3 644** |
| Skatt | –165 | –532 |
| **Resultat** | **1 694** | **3 112** |

1) Från och med 2022 delas intäkterna in i Hyresintäkter och Serviceintäkter i enlighet med IFRS 15. Se Not 1 på sida 74 samt Definitioner på sida 113.

2) Från och med 2022 har det tidigare resultatmåttet Förvaltningsresultat fått den nya benämningen Resultat efter finansiella intäkter och kostnader och det tidigare resultatmåttet Förvaltningsresultat exklusive värdeförändring och skatt i joint ventures har fått den nya benämningen Förvaltningsresultat. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag med väsentliga innehav av andelar i joint ventures.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –664 MSEK (–443). Ökningen förklaras av en högre nettoskuld, vilken uppgick till 23 342 MSEK (20 511) på balansdagen, samt högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntekostnaden, exklusive uppläggningskostnader uppgick på balansdagen till 3,5 procent (1,9).

Den 31 december var 42 procent av den totala skuldportföljen säkrad med ett räntetak eller swap. Det genomsnittliga räntetaket var 1,56 procent och den genomsnittliga ränteswappen var 1,57 procent.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 ggr (4,2).

**Finansiella intäkter och kostnader,**

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter och Räntekostnader | –590 | –373 |
| Periodiserade lånekostnader m.m. | –74 | –70 |
| **Summa** | **–664** | **–443** |

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 533 MSEK (1 302), motsvarande 7,80 SEK per aktie (6,90), vilket är en ökning med 13,0 procent.

### Värdeförändringar

Värdeförändringar från fastigheter uppgick till –439 MSEK (1 652).

Under året ökade avkastningskraven i värderingarna, som en effekt av den makroekonomiska utvecklingen. Den negativa värderingseffekten hänförlig till högre avkastningskrav vägs till stor del upp av förbättrade framtida driftnetton på grund av nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräkning av hyror.

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 31 december 2022 uppgick till 6,39 procent (5,83).

Samtliga fastigheter värderas av externa oberoende värderingsbyråer vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det senaste kvartalet.

Värdeförändringar från finansiella instrument uppgick till 345 MSEK (19), vilket avser räntetak och ränteswappar som ökat i värde på grund av de stigande marknadsräntorna.

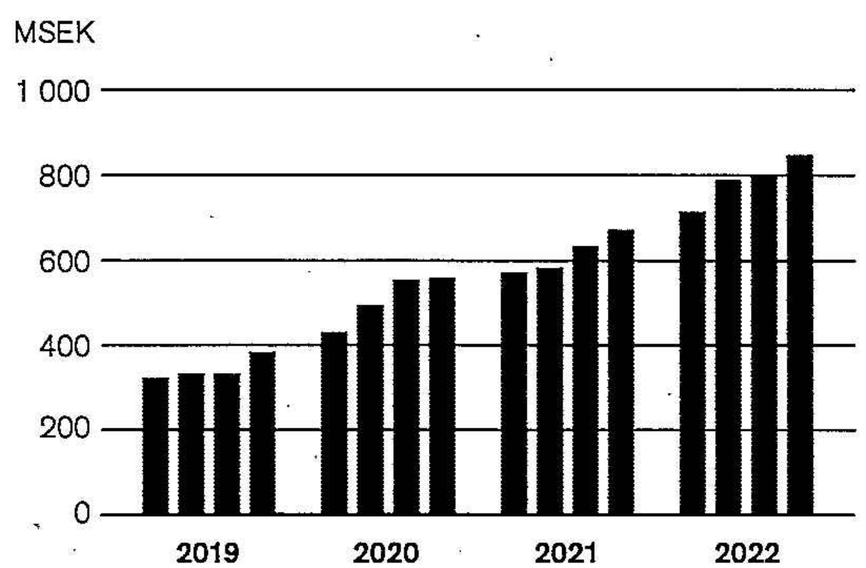
### Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 165 MSEK (532). Den effektiva skatten uppgick till 8,9 procent (14,6). 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 reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga och att nyttjandet av skattemässiga underskott förändras över tid.

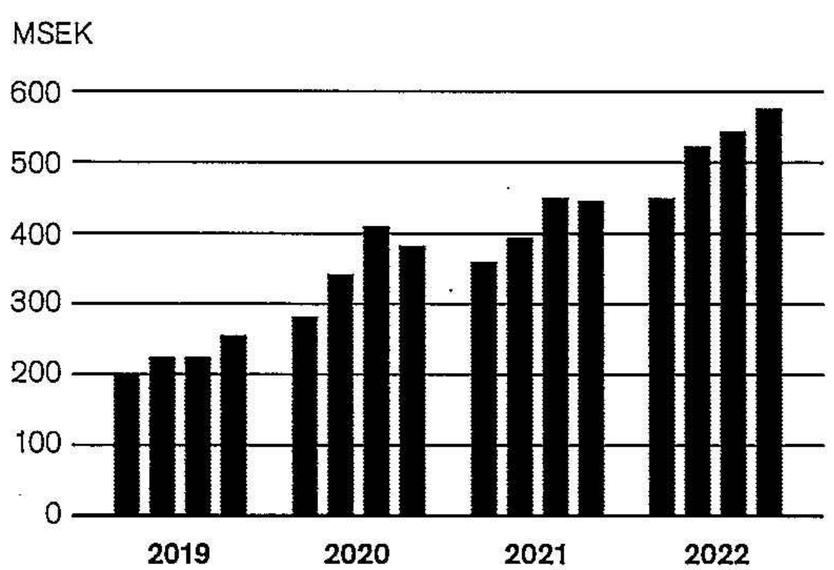
### Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 694 MSEK (3 112), motsvarande 8,61 SEK per aktie (16,49), efter utspädning. Minskningen är främst en effekt av högre räntekostnader och negativa värdeförändringar.

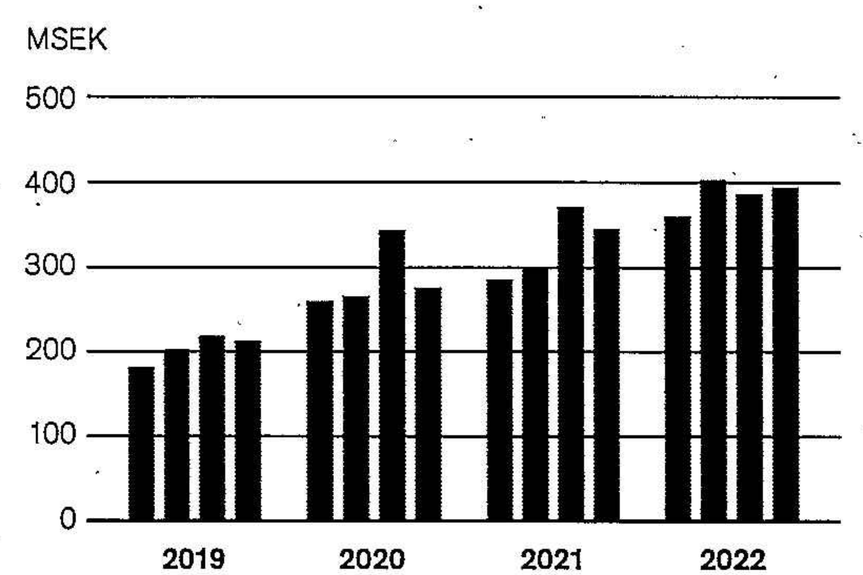
INTÄKTER PER KVARTAL




DRIFTNETTO PER KVARTAL




FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL






Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 23

## Moderbolaget

För 2022 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 1 273 MSEK (2 223). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick till 125 MSEK (102). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat. Moderbolaget hade per den 31 december 2022 ett eget kapital om 11 924 MSEK (11 464), varav bundet eget kapital uppgick till 96 MSEK (96). Koncerninterna skulder uppgick till 7 794 MSEK (3 827) och koncerninterna fordringar uppgick till 21 291 MSEK (17 067).

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Nyfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2023 fortsätta sitt fokuserade arbete att skapa värde genom att vara transaktionsintensiva och ta tillvara på affärsmöjligheter där de uppstår.

Under 2022 förändrades förutsättningarna för fastighetssektorn snabbt. Ränteläget tillsammans med en avvaktande kapitalmarknad medförde både dyrare och svårare finansiering. Inflationen och stigande energipriser påverkade både bolaget och hyresgästerna. Nyfosas finansiella mål är att skapa en årlig tillväxt i det utdelningsgrundande kassaflödet per aktie med 10 procent över tid. Tillväxten skapas genom förvärv av fastigheter och genom fastighetsförvaltning såsom uthyrning och investeringar i den befintliga fastighetsportföljen. Ändrade förutsättningar såsom väsentligen dyrare finansiering, konkurser bland hyresgäster eller dyrare ombyggnationer påverkar bolagets förmåga att nå det finansiella tillväxtmålet.

Bedömningen är att den mer svårnavigerade och avvaktande marknaden kommer att bestå en tid framöver. Den ökade risken för osäkra hyresfordringar kommer bestå på kort sikt. På längre sikt kan den minskade ekonomiska aktiviteten i samhället eller förändrade lokalbehov hos hyresgästerna påverka efterfrågan på bolagets lokaler. Detta skulle kunna leda till en ökning av långsiktiga vakanser, pressade hyresnivåer och fastighetsvärden.

## Styrelsens förslag till vinstdisposition

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

| **Fritt eget kapital, SEK** | **2022-12-31** |
|---|---|
| Överkursfond | 2 058 180 283 |
| Hybridobligationslån | 762 500 000 |
| Balanserat resultat | 7 734 252 300 |
| Årets resultat | 1 273 490 944 |
| **Summa fritt eget kapital** | **11 828 423 527** |
| | |
| **Till årsstämmans förfogande stående medel** | |
| Ordinarie utdelning, 4,00 SEK per aktie[1] | 764 091 252 |
| Balanseras i ny räkning | 11 064 332 275 |
| *- varav till Överkursfond* | *2 058 180 283* |
| *- varav till Hybridobligationslån* | *762 500 000* |
| **Summa** | **11 828 423 527** |

1) Utbetalning kvartalsvis med 1,00 SEK per stamaktie av serie A.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# NYFOSAAKTIEN

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap, sedan november 2018. Årets sista handelsdag, den 30 december 2022, uppgick aktiens stängningskurs till 80,60 SEK, motsvarande ett börsvärde om 15 396 MSEK.

**Aktiekursutveckling och omsättning**
Under 2022 uppgick Nyfosaaktiens volymviktade medelpris till 98,23 SEK. Aktiekursen minskade under året med cirka 49 procent. Under samma period minskade OMX Stockholm PI med cirka 25 procent medan OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 45 procent. Totalt omsattes cirka 86 miljoner av Nyfosas aktier till ett värde av 8,5 MDSEK under 2022. Varje handelsdag omsattes i snitt cirka 340 000 aktier.

**Aktiekapital**
Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2022 till 96 MSEK fördelat på 191 022 813 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen på sida 41.

**Utdelningspolicy och utdelningsförslag**
Minst 40 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet[1] distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning. För räkenskapsåret 2022 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om en utdelning om 4,00 SEK per aktie med utdelning kvartalsvis om 1,00 SEK per aktie. Utdelningen motsvarar cirka 48 procent av det utdelningsgrundanden kassaflödet.

**Ägarinformation**
Nyfosa hade vid årets slut 17 985 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 75,5 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 60,2 procent av aktiekapital och röster. Tabellen på sida 40 visar Nyfosas största aktieägare per den 31 december 2022, baserat på information från Modular Finance Monitor.

**Optionsprogram**
Nyfosa har tre långsiktiga incitamentsprogram (LTIP 2019, LTIP 2021 respektive LTIP 2022) baserade på teckningsoptioner. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i not 6 på sida 83.

Styrelsen lämnade i september ett erbjudande om återköp av samtliga utestående teckningsoptioner i optionsprogrammet 2019/2023 (LTIP 2019) mot ett marknadsmässigt kontant vederlag om 13,96 SEK per option. Innehavare som inte valde att acceptera erbjudandet kvarstår i programmet till oförändrade villkor. Återköpet omfattade 1 064 300 optioner och gjordes till en total likvid om 14 MSEK, vilket utbetalades i oktober 2022.

Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick för året till 0,1 procent.

1) Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

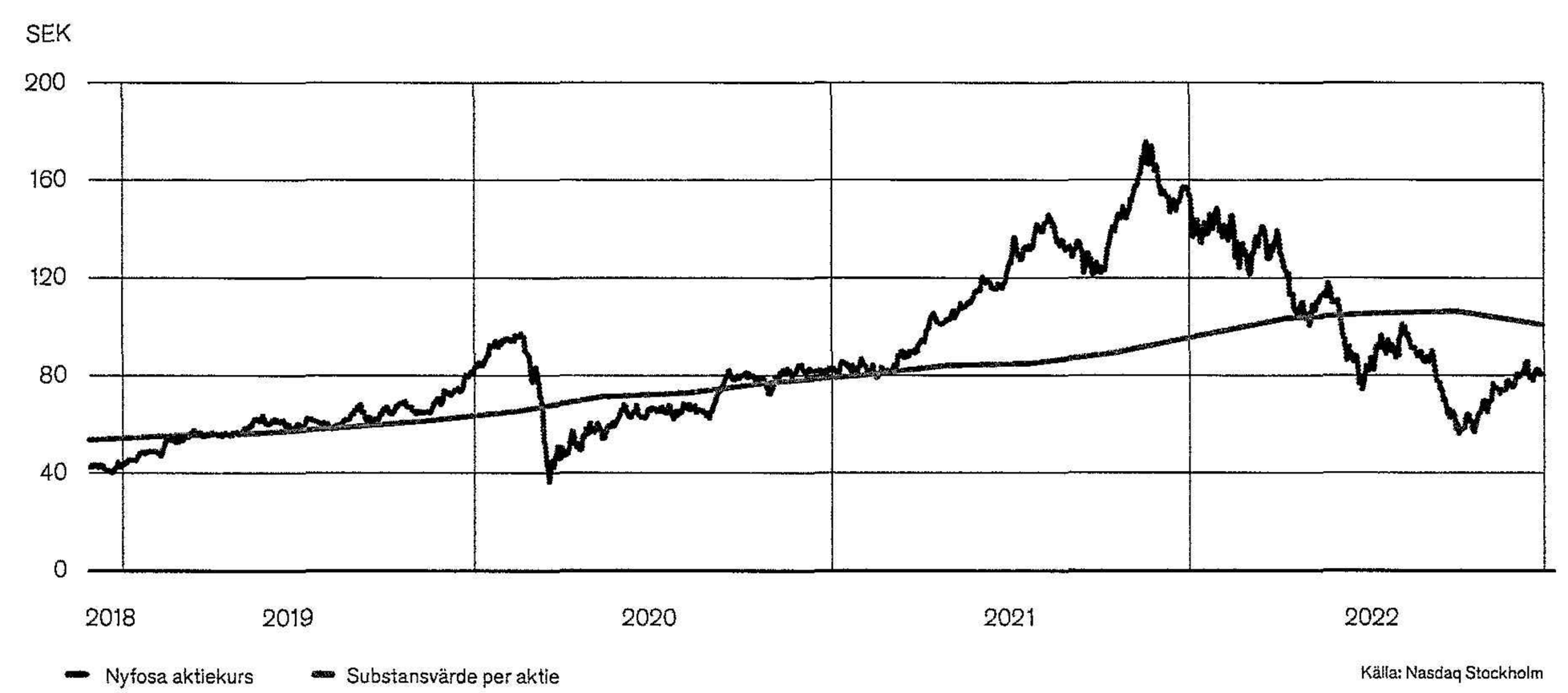


Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 24

## AKTIENS UTVECKLING

Källa: Nasdaq Stockholm

## SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE




Källa: Nasdaq Stockholm

## ÄGARFÖRDELNING

31 december 2022

| Aktieägare | Antal aktier | Procentandel Kapital, % | Procentandel Röster, % |
|---|---|---|---|
| AB Sagax | 40 673 224 | 21,3 | 21,3 |
| Länsförsäkringar Fonder | 18 304 964 | 9,6 | 9,6 |
| Swedbank Robur Fonder | 12 889 761 | 6,8 | 6,8 |
| Lannebo Fonder | 8 598 231 | 4,5 | 4,5 |
| SEB Fonder | 7 572 891 | 4,0 | 4,0 |
| Handelsbanken Fonder | 7 390 520 | 3,9 | 3,9 |
| Vanguard | 7 130 543 | 3,7 | 3,7 |
| BlackRock | 6 498 818 | 3,4 | 3,4 |
| Jens Engwall | 4 903 915 | 2,6 | 2,6 |
| Kåpan Pensioner | 4 880 014 | 2,6 | 2,6 |
| **Summa 10 största ägare** | **118 842 881** | **62,2** | **62,2** |
| Övriga aktieägare | 72 179 932 | 37,8 | 37,8 |
| **Summa** | **191 022 813** | **100,0** | **100,0** |

Källa: Modular Finance Monitor

## ÄGARSTRUKTUR, FORDELNING STORLEKSKLASSER

31 december 2022

| Ägarstruktur | Antal aktieägare | Andel, % |
|---|---|---|
| 1 – 500 | 13 818 | 76,83 |
| 501 – 1 000 | 2 035 | 11,31 |
| 1 001 – 5 000 | 1 663 | 9,25 |
| 5 001 – 10 000 | 189 | 1,05 |
| 10 001 – 20 000 | 108 | 0,60 |
| 20 001 – 50 000 | 57 | 0,32 |
| 50 001 – | 115 | 0,66 |
| **Totalt** | **17 985** | **100** |

Källa: Modular Finance Monitor



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

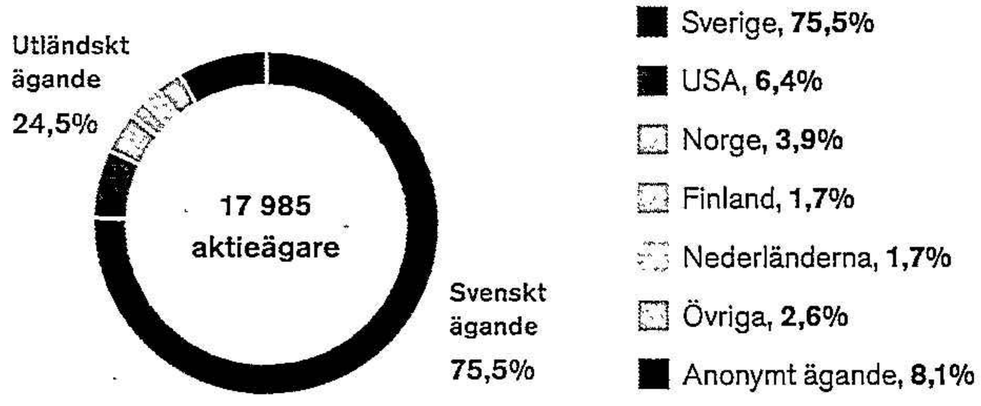
## AKTIEKAPITALETS UTVECKLING I BOLAGET

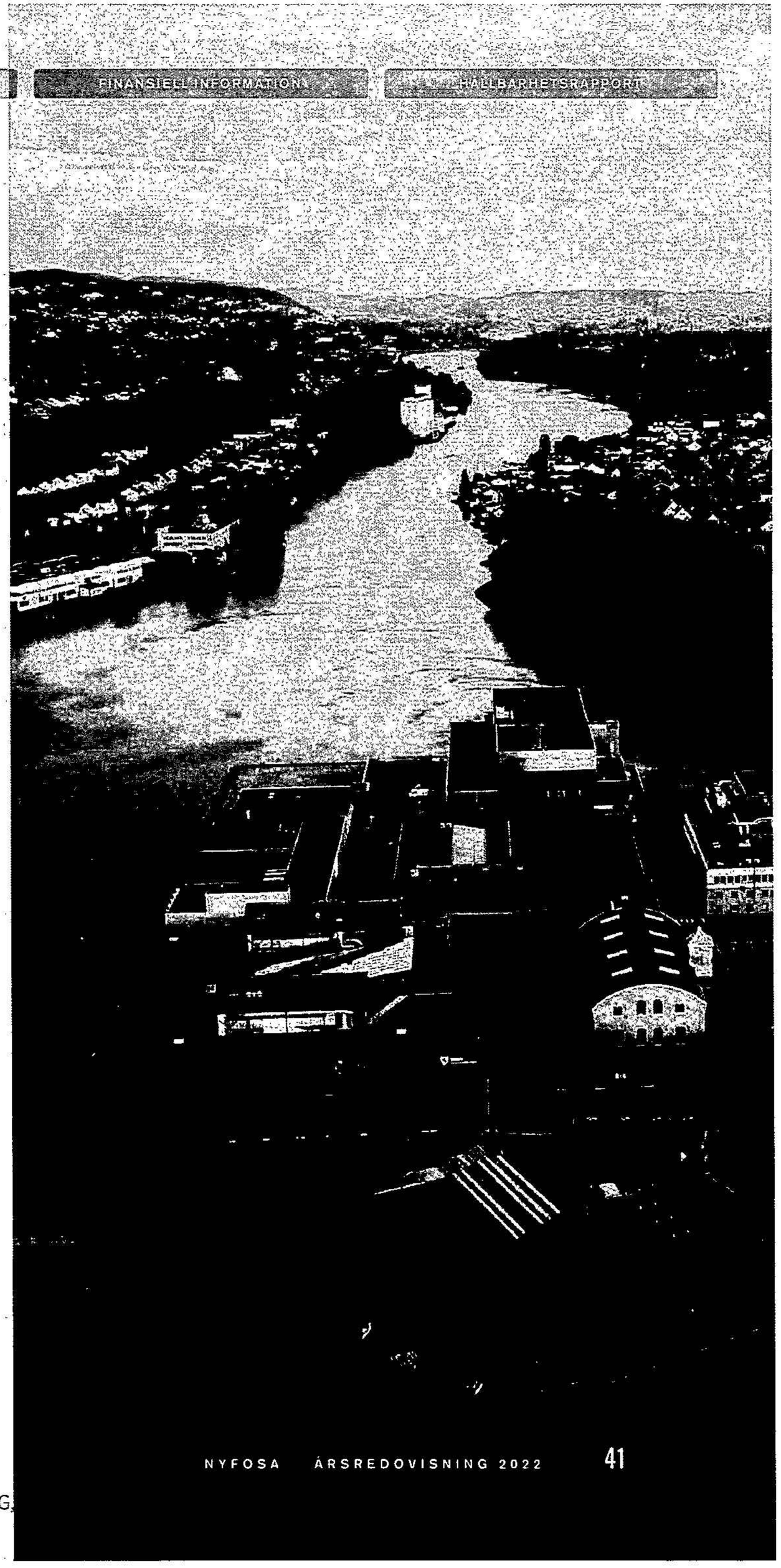
| Tidpunkt | Händelse | Förändring aktiekapital (SEK) | Förändring antal aktier | Aktiekapital efter ändring (SEK) | Antal aktier efter ändring |
|---|---|---|---|---|---|
| 17 oktober 2017 | Nybildning | – | – | 50 000,00 | 500 |
| 21 maj 2018 | Delning av aktier | – | 99 500 | 50 000,00 | 100 000 |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

## OPTIONSPROGRAM (LTIP 2019, 2021, 2022)
31 december 2022

| Avstämning optioner | LTIP2019 31-dec-22 | LTIP2021 (I) 31-dec-22 | LTIP2021 (II) 31-dec-22 | LTIP2022 31-dec-22 | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Utestående optioner årets ingång | 1 304 300 | 325 241 | 325 241 | – | 1 954 782 |
| Tecknade optioner | – | – | – | 422 150 | 422 150 |
| Återköp optioner | –1 064 300 | – | – | – | –1 064 300 |
| Nyttjade optioner | – | – | – | – | – |
| **Utestående optioner periodens slut** | **240 000** | **325 241** | **325 241** | **422 150** | **1 312 632** |

## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV AKTIEÄGANDET
31 december 2022





Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG,
20230505066 25

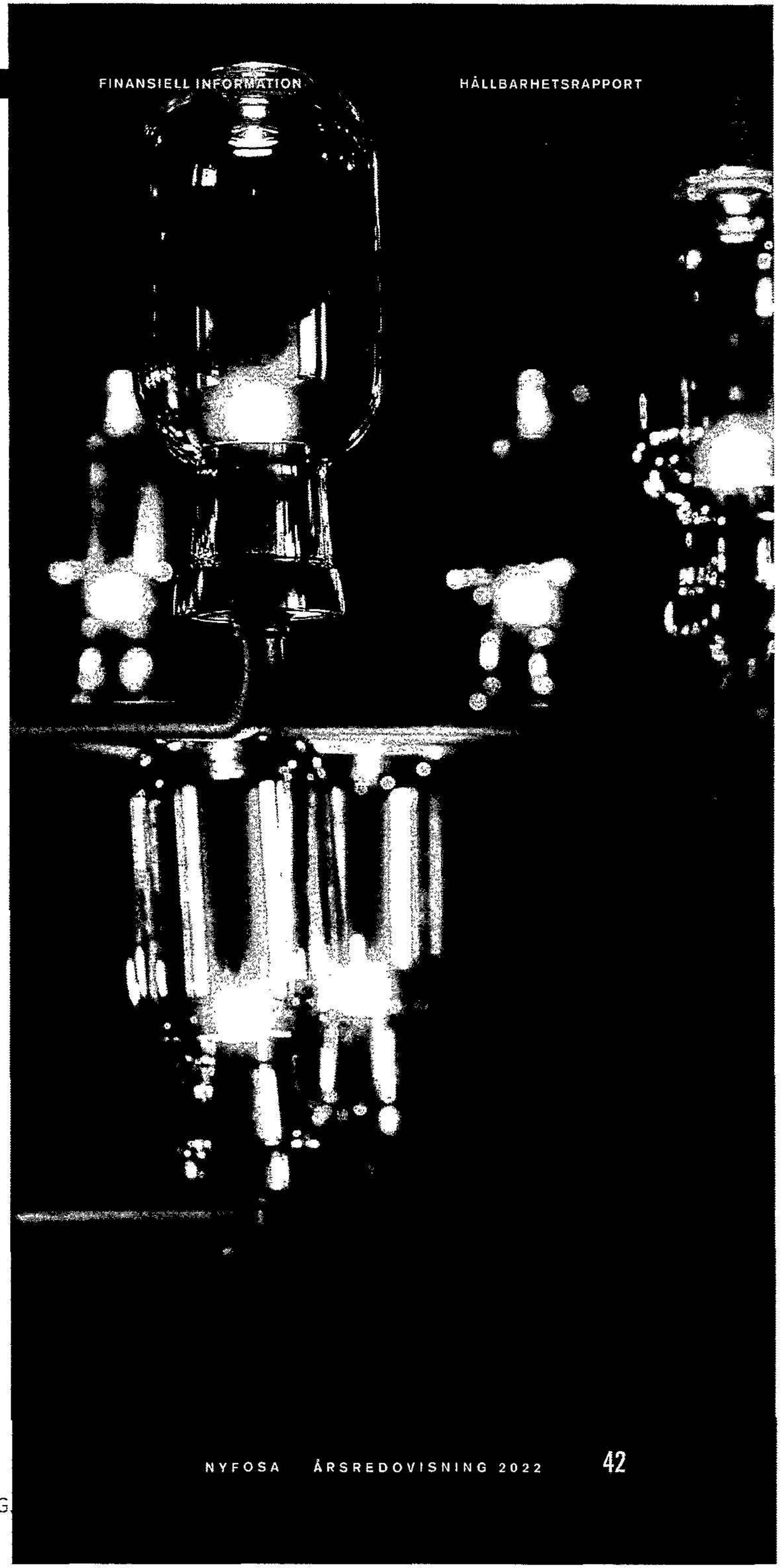
# RISKER OCH RISKHANTERING

Nyfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Nyfosa arbetar systematiskt och kontinuerligt med att bevaka och hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer. Fokus ligger på att förebygga riskerna, liksom att utvärdera hur riskhanteringen kan vändas till möjligheter.

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

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

| | |
|---|---|
| **STRATEGISK RISK** | Förändrade marknadsförutsättningar, värdeförändringar fastigheter |
| **OPERATIV RISK** | Fastighetsägarrisk, krisberedskap, transaktionsrisk, behålla medarbetare |
| **FINANSIELL RISK** | Tillgång till kapital och hantera förändringar i finansiella villkor |
| **HÅLLBARHETSRISK** | Arbetsmiljö, anseende, interna processer och kontroller, miljöpåverkan, klimatförändringar |
| **OMVÄRLD** | Makro, kris, förändrat regelverk, regelefterlevnad |





Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG

# SAMMANFATTNING RISKER OCH RISKBEDÖMNING

| Risk per kategori | Konsekvens | Sannolikhet | Hantering av risk | Förändring av hantering |
|---|---|---|---|---|
| **STRATEGISK RISK** | | | | |
| Förändrade marknadsförutsättningar | Stor | Mycket sannolik | Fokusområde | NY |
| Värdeförändring fastigheter | Måttlig | Mycket sannolikt | Fokusområde | → |
| Medarbetare och kompetens | Mindre | Möjlig | Bevaka | → |
| **OPERATIV RISK** | | | | |
| Hyresintäkter | Måttlig | Möjlig | Fokusområde | → |
| Fastighetskostnader | Måttlig | Möjlig | Fokusområde | ↗ |
| Fastighetsutveckling | Mindre | Sannolik | Bevaka | → |
| Transaktionsrisk | Mindre | Osannolik | Bevaka | → |
| Skatt | Måttlig | Osannolik | Bevaka | → |
| IT och infrastruktur | Måttlig | Möjlig | Bevaka | → |
| **FINANSIELL RISK** | | | | |
| Ränterisk | Stor | Mycket sannolik | Fokusområde | → |
| Finansierings- och refinansieringsrisk | Stor | Sannolik | Fokusområde | → |
| Valutaexponering | Måttlig | Osannolik | Bevaka | → |
| Kreditrisk | Måttlig | Möjlig | Bevaka | NY |
| **HÅLLBARHETSRISK** | | | | |
| Arbetsmiljö | Mindre | Osannolik | Bevaka | → |
| Anseende | Måttlig | Osannolik | Bevaka | → |
| Interna processer och kontroller | Måttlig | Osannolik | Bevaka | → |
| Miljöpåverkan | Måttlig | Osannolik | Bevaka | → |
| Klimatförändringar | Måttlig | Möjlig | Fokusområde | → |
| Föroreningar och miljöskador | Måttlig | Möjlig | Bevaka | NY |
| **OMVÄRLD** | | | | |
| Makroekonomi | Stor | Möjlig | Fokusområde | → |
| Kris | Måttlig | Möjlig | Bevaka | → |
| Förändrat regelverk | Mindre | Möjlig | Bevaka | → |
| Regelefterlevnad | Mindre | Möjlig | Bevaka | → |

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 26

# STRATEGISKA RISKER

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

| Beskrivning av risken | Riskhantering | Exponering och utfall |
|---|---|---|
| **FÖRÄNDRADE MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR**<br>Nyfosas finansiella mål är att skapa en årlig tillväxt i det utdelningsgrundande kassaflödet per aktie med 10 procent över tid. Tillväxten skapas genom förvärv av fastigheter och genom fastighetsförvaltning såsom uthyrning och investeringar i den befintliga fastighetsportföljen. Ändrade förutsättningar såsom väsentligen dyrare finansiering, konkurser bland hyresgäster eller dyrare ombyggnationer påverkar bolagets förmåga att nå det finansiella tillväxtmålet. | Den flexibla och opportunistiska affärsmodellen gör att verksamheten snabbt kan anpassas till nya förutsättningar. Förtroendeskapande bankrelationer skapar förutsättningar att snabbt ställa om till nya förutsättningar.<br>Diversifierad hyreskontraktsstruktur utan exponering mot ett fåtal verksamhetstyper eller hyresgäster. Investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet avser främst hyresgästanpassningar, som följer av ett tecknat hyreskontrakt. | Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna och lånefonder samt hybridobligationslån och obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden.<br>För att understödja likviditet och tillväxt har bolaget fyra i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld till fasta villkor för att till exempel finansiera förvärv.<br>Snitträntan för lån hos kreditinstitut och obligationslån var på balansdagen 3,5 procent. |
| **VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER**<br>Fastighetsportföljens totala värde utgör den största tillgångsposten i balansräkningen.<br>Värdet påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden, utan av flertalet andra faktorer, såväl fastighetsspecifika som marknadsspecifika. Små förändringar i komponenter som påverkar värdet på en viss fastighetskategori kan ge en totalt sett stor påverkan på bolagets finansiella ställning i den mån bolagets fastigheter inte är diversifierade. Det finns även ett mått av subjektivitet i värdet eftersom vissa komponenter baseras på antaganden om framtida hyresnivåer och uthyrningsmöjligheter. | Det är en medveten strategi att äga ett stort antal fastigheter med geografisk spridning, vilket ger en balanserad riskprofil.<br>Den fastighetstyp som prioriteras är kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner, där det kan ses en ökad inflyttning och affärsverksamhet.<br>För att minimera risken för fel i värdet på fastighetsportföljen uppdrar bolaget åt externa värderingsbyråer att värdera samtliga fastigheter inför varje kvartalsbokslut.<br>Värderingsuppdraget är fördelat på minst två värderingsbyråer. | En stor negativ värdeförändring på fastigheterna kan leda till att kreditvillkor i låneavtal bryts. I händelse av detta riskerar bolaget högre finansieringskostnader, större amorteringar eller som en sista åtgärd, att lånet förfaller till betalning.<br>Värderingen av fastighetsbeståndet på balansdagen resulterade i en negativ värdeförändring under året. Förändringen var till beloppet inte väsentlig för befintliga låneavtal. |
| **MEDARBETARE OCH KOMPETENS**<br>Nyfosas organisation är medvetet uppbyggd med ett relativt litet antal medarbetare i syfte att skapa flexibilitet och närhet till affären, vilket kan leda till ett beroende av befintlig nyckelkompetens. | Kompetensbehovet utvärderas löpande för att anpassa organisationen till rådande behov och ett aktivt arbete bedrivs för att främja en intern chefsförsörjning.<br>I syfte att minimera personberoendet har bolaget dokumenterade arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor. | Om Nyfosa misslyckas att behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare, eller om dessa har hög sjukfrånvaro, skulle detta kunna få en negativ effekt på verksamhet, resultat och finansiella ställning.<br>Under året genomfördes riktade utbildningar för förvaltningspersonal inom hyresrätt och entreprenadjuridik. |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# OPERATIVA RISKER

Risk för att inte uppnå tillväxtmålet i organisationens förvaltning av den befintliga fastighetsportföljen och transaktionsverksamheten.

| Beskrivning av risken | Riskhantering | Exponering och utfall |
|---|---|---|
| **HYRESINTÄKTER**<br>Uthyrningsgraden och storleken på hyresintäkterna är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler. Såväl hyresnivåer som uthyrningsgrad påverkas i hög grad av tillväxten i ekonomin i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå där Nyfosa verkar. Risk för hyresförluster och vakanser är även påverkat av typen av hyresgäster och den verksamhet som bedrivs i lokalerna. | Fastighetsbeståndet är geografiskt spritt med ett stort antal hyresgäster med differentierade löptider på hyresavtalen.<br>Risken för hyresförluster hanteras genom att en kreditbedömning av hyresgästen görs vid all nyuthyrning och även löpande under kontraktstiden. Vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti.<br>Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.<br>En viss nivå av vakanser kan ge en positiv effekt då det skapar möjligheter och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster eller vid nyuthyrning. | På balansdagen innehöll hyreskontraktsportföljen 6 575 kontrakt, varav 2 586 avsåg garage och p-platser. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgick till 3,7 år.<br>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 171 hyreskontrakt. Av totala hyresintäkter utgör skattefinansierade hyror 26 procent.<br>Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 93,7 procent (93,7). Nettouthyrningen har varit positiv under de senaste fyra åren. |
| **FASTIGHETSKOSTNADER**<br>Risker för kostnadsökningar utöver vad Nyfosa kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov. | Analys av fastighetskostnaderna görs löpande under året. Avvikelser följs upp. | Energikostnader är, förutom räntekostnader, den största kostnaden för bolaget. Priserna styrs av utbud och efterfrågan, men även av politiska beslut, vilka kan komma att ändras.<br>Den årliga tomträttsavgälden kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar.<br>Beräkningsgrunden för fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut.<br>I hyreskontrakten har cirka 92 procent av årshyresintäkterna villkor om årlig indexuppräkning. Majoriteten av indexuppräkningarna avser 100 procent av bashyran och ska följa KPI, eller motsvarande, för oktober. Uppräkningen av årshyran för 2023 i befintliga hyresavtal uppgick till 228 MSEK. |
| **FASTIGHETSUTVECKLING**<br>Det genomförs kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- och förbättringsarbeten.<br>Investeringsprojekt kan bli försenade eller bli dyrare än bedömt vid investeringsbeslutet eller att hyresgästens betalningsförmåga försämras. | Investeringar genomförs oftast som en hyresgästanpassning i samband med omförhandling eller nytecknande av hyreskontrakt.<br>Oavsett om investeringen är kopplad till omförhandling eller nytecknande av hyreskontrakt sker en utvärdering av hyresgästens kreditvärdighet innan projektbeslut fattas.<br>Sker en investering i den allmänna ytan i en fastighet görs en grundlig bedömning av investeringens påverkan på fastighetens långsiktiga värde.<br>De investeringsprojekt som genomförs drivs med etablerade och erfarna leverantörer, med god internkontroll i investeringsprocessen. | Fördyring av investeringsprojekt påverkar bolagets kassaflöde negativt och försening av investeringsprojekt låser in kapital längre än beräknat.<br>I den befintliga fastighetsportföljen gjordes under året investeringar om 577 MSEK. Majoriteten av investeringarna avsåg hyresgästanpassningar samt åtgärder kopplade till uthyrningar. Den största pågående investeringen är i fastigheten Vasarakatu 27 i Jyväskylä, Finland, där ett utbyggnads- och renoveringsprojekt genomförs. Investeringen är kopplad till ett 15-årigt hyresavtal tecknat med Spesia, som bedriver utbildningsverksamhet. |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 27

| Beskrivning av risken | Riskhantering | Exponering och utfall |
|---|---|---|
| **TRANSAKTIONSRISK**<br>Bolagets strategi är att vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden. Det innebär att en stor andel möjliga förvärv av fastigheter ständigt utvärderas.<br>Det finns risk för felbedömning av marknaden, en fastighets potential eller utvecklingen av ett geografiskt område, men även risker kopplade till att en säljare eller köpare agerar oetiskt. | Det finns en tydlig förvärvsprocess och stor kapacitet inom bolaget för att utvärdera möjliga affärer.<br>Organisationen har med sin stora geografiska närvaro ett brett kontaktnät en mycket god kännedom om aktörerna på marknaden för kommersiella fastigheter.<br>Nyfosa har en stark position på transaktionsmarknaden, med erkänd kunskap om komplexa portföljaffärer, vilket gör att säljare och köpare ofta kontaktar oss. | Svårigheter att hitta affärer kan påverka bolagets möjligheter att uppnå det finansiella målet.<br>Felaktiga affärsbeslut kan innebära förluster för bolaget.<br>På balansdagen uppgick värdet på årets förvärv av fastigheter till 4 394 MSEK, vilket motsvarar en tillväxt på 12 procent.<br>Under året genomfördes ett antal frånträden, dels för att renodla portföljen, dels för att realisera en under lång tid upparbetad värdestegring. Avyttrade fastigheter hade ett totalt värde om 1 735 MSEK och den realiserade värdeförändringen uppgick till 225 MSEK. |
| **SKATT**<br>Reglerna för redovisning av skatter och tillämpningen av dessa i fastighetsbranschen är komplexa. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialog med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor.<br>I och med att Skatteverkets taxeringsbeslut kan överklagas och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg, kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd. Detta kan påverka Nyfosa och investerares bedömning av Nyfosa negativt.<br>Skatteverkets taxeringsbeslut liksom domstolsutslag kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Även vid framtida revisioner eller granskningar finns risk för att Skatteverket kommer att invända mot Nyfosas bedömning vad gäller exempelvis avdragsrätt för vissa kostnader, möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjlighet att dra av underskott från tidigare år. | Nyfosa följer noga den politiska utvecklingen och bevakar löpande utvecklingen på regelområdet för att tidigt fånga upp förslag till regelförändringar. Denna bevakning säkerställer dels att Nyfosa i god tid förstår effekterna av eventuella regelförändringar, dels att Nyfosa är väl förberedda i de fall nya regler kräver anpassning av interna processer för att säkra att de nya reglerna kan följas.<br>Nyfosa följer de lagar och den praxis som finns vid varje deklarationstillfälle. För att ytterligare säkerställa kvaliteten i såväl deklarationer som i den finansiella rapporteringen stämmer Nyfosa kontinuerligt av sina bedömningar av komplexa skattefrågor med externa experter. Alla avdrag som görs skattemässigt redogörs för öppet i deklarationen för att minska risk för skattetillägg vid en avvikande bedömning från Skatteverket.<br>Inom Nyfosa samverkar samtliga funktioner genom tydliga processer, såväl för att möta reglernas krav på löpande redovisning och betalning av skatter som för att identifiera och hantera skatterisker. | Även om hyresgästen i flertalet av Nyfosas hyresavtal svarar för sin lokals andel för vid var tid gällande fastighetsskatt kan förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor och skattemässiga bidrag påverka resultatet negativt.<br>En framtida förändrad skattesituation för Nyfosa skulle kunna få en negativ effekt på resultatet och den finansiella ställningen.<br>Under året har inget bolag i koncernen varit part i en skattetvist. Ej heller erhållit omprövningsbeslut från Skatteverket. |
| **IT OCH INFRASTRUKTUR**<br>Risk relaterat till bristande fysisk och digital IT-infrastruktur.<br>Risk för intrång i system. | Nyfosa har valt en extern tjänsteleverantör av IT-tjänster. Leverantören är väletablerad på den nordiska marknaden.<br>Nyfosa har löpande dialog angående säkerhet kring bolagets information.<br>Bolagets styrelse fastställer årligen en informationssäkerhetspolicy.<br>Ledningen följer årligen upp att ekonomifunktionens kontinuitetsplan är uppdaterad.<br>Backup-funktion finns implementerad. | Finansiell rapportering till marknaden blir försenad.<br>Avbrott i den operativa verksamheten.<br>Under 2022 har inga incidenter avseende tillgänglighet rapporterats. Ej heller intrång i bolagets server. |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# FINANSIELLA RISKER

Risk för att inte uppnå det långsiktiga tillväxtmålet på grund av brister i de finansiella åtagandena i befintlig finansiering eller att bolaget bryter de finansiella riskbegränsningarna, soliditet >25%, belåningsgrad <65% och räntetäckningsgrad >2,0. Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy som bland annat anger övergripande regler för bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas.

| Beskrivning av risken | Riskhantering | Exponering och utfall |
|---|---|---|
| **RÄNTERISK**<br>Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget ger en så pass hög räntekostnad att bolaget bryter mot den finansiella riskbegränsningen att räntetäckningsgraden inte får understiga 2,0 ggr. | Nyfosa har till största del rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Återstående löptid på derivatavtal var på balansdagen 2,2 år. Räntetak ger innehavaren en säkerhet i form av en maximal påverkan på den totala räntekostnaden i det fall STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger. Räntetaken är på 1,5–2,0 procent, i genomsnitt 1,56 procent. I den finska skuldportföljen har ränteswappar ingåtts som ger en fast genomsnittlig ränta om 1,57 procent.<br>Användning av räntetak och -swappar sker för att anpassa bolagets räntebindning till beslutad finanspolicy och befintliga låneavtal. | Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna och lånefonder samt hybridobligationslån och obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden.<br>Räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad uppgick på balansdagen till 24 033 MSEK inklusive periodiserade uppläggningsavgifter, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet utgjorde 93 procent, motsvarande 22 433 MSEK, och icke-säkerställda obligationslån 7 procent, motsvarande 1 600 MSEK.<br>Den 31 december 2022 var 42 procent av den totala skuldportföljen säkrad med ett räntetak eller swap. Räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,4 ggr. Genomsnittlig ränta på balansdagen uppgick till 3,5 procent. |
| **LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK**<br>Nyfosa växer främst genom förvärv och bolaget finansierar tillväxten genom externt kapital och det upparbetade kassaflödet. En vikande marknad eller konjunktur skulle kunna påverka bolagets tillväxtmöjligheter negativt i det fall tillgången till externt kapital begränsas alternativt endast kan göras till kraftigt ökade kostnader.<br>Vid framtida refinansiering av befintliga banklån och obligationslån finns en risk att ny belåning inte kan erhållas eller förnyas, eller att det endast kan ske till försämrade villkor. | För att understödja likviditet och tillväxt har bolaget fyra i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld till fasta villkor för att till exempel finansiera förvärv.<br>Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.<br>En stabil finansiell ställning med stark balansräkning och hög kreditvärdighet bedöms ge fortsatt goda förutsättningar för tillväxt. | Försvårad eller dyrare upplåning skulle ha en negativ påverkan på bolagets möjlighet att förvärva fastigheter och genomföra investeringar och projekt.<br>På balansdagen uppgick värdet på årets förvärv av fastigheter till 4 394 MSEK, vilket motsvarar en tillväxt på 12 procent. Förvärven finansierades med upparbetat kassaflöde och banklån till villkor som återspeglade den aktuella marknaden. |
| **VALUTAEXPONERING**<br>Nyfosa är exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i euro och norska kronor. Rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla balansposter som är utländsk valuta omräknas till svenska kronor, vilket ger upphov till omräkningsdifferenser inom Övrigt totalresultat. Omräkningsdifferenserna kan ha en väsentlig effekt på koncernens totalresultat. Övriga, löpande valutakurseffekter, redovisas i resultaträkningen. | Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter i euro eller norska kronor finansieras genom upplåning i samma valuta.<br>Exponeringen mot löpande intäkter och kostnader hanteras genom att de utförs i samma valuta. | Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 336 MEUR och kapitalandel i joint ventures inklusive fordringar på joint ventures till 155 MNOK per 31 december 2022.<br>En omräkningsdifferens på 269 MSEK (9), redovisades inom årets Övrigt totalresultat. |
| **KREDITRISK**<br>Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar en förlust. | Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 14 MSEK (13) har förfallit till betalning.<br>Likvida medel får endast placeras på bankkonton hos nordiska banker och kreditinstitut med en kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's). | På balansdagen innehöll hyreskontraktsportföljen 6 575 kontrakt, varav 2 586 avsåg garage och p-platser. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgick till 3,7 år.<br>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 171 hyreskontrakt. Av totala hyresintäkter utgör skattefinansierade hyror 26 procent. |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 28

# HÅLLBARHETSRISKER

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

| Beskrivning av risken | Riskhantering | Exponering och utfall |
|---|---|---|
| **ARBETSMILJÖ**<br>I samhället i stort finns det ett antal psykosociala påfrestningar kopplat till arbetslivet.<br>Det är Nyfosas ansvar att säkerställa en god arbetsmiljö, både fysiskt och psykosocialt, för våra medarbetare samt i egenskap av köpare av konsulttjänster. | Nyfosa tillämpar arbetsmiljölagstiftning samt andra föreskrifter och krav som bolaget berörs av.<br>En rimlighetsbedömning görs av lämnade anbud vid upphandlingar av tjänster från leverantörer och samarbetspartners.<br>Bolaget följer regelbundet upp sjukfrånvaro, långtidssjukfrånvaro och arbetsplatsolyckor.<br>Som en del i att förebygga ohälsa erbjuder Nyfosa förmånspaket för hälsa och friskvård samt regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda, och alla Nyfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring.<br>Inom bolaget finns en anonym visselblåsarfunktion där eventuella oegentligheter kan anmälas. | En stor sjukfrånvaro skulle kunna påverka verksamheten.<br>Under året uppgick sjukfrånvaron till 2,13 procent (2,32). |
| **ANSEENDE**<br>Nyfosa ska vara en ansvarstagande aktör och en modern fastighetsägare. Om bolaget bryter mot lagar och regler eller på annat sätt agerar oetiskt kan detta leda till att Nyfosas varumärke skadas. | Nyfosa följer Svensk kod för bolagsstyrning.<br>Bolaget har interna styrdokument och policyer som beskriver rutiner och ansvarsfördelning.<br>På bolagets externa webbsida och på internt intranät finns en anonym visselblåsarfunktion där eventuella oegentligheter kan anmälas.<br>Bolaget har en uppförandekod för den egna organisationen och för leverantörer. | Skadat anseende hos hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter.<br>Under året uppkom inga anmälningar i visselblåsarfunktionen. |
| **INTERNA PROCESSER OCH KONTROLLER**<br>Bristfälliga rutiner, oegentligheter, interna eller externa händelser kan förorsaka störningar eller skada i den operationella verksamheten.<br>I bolagets affärsmodell ingår att hålla en relativt liten organisation. Större delen av den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsdriften köps från externa tjänsteleverantörer. Risk finns att interna processer och kontroller hos tjänsteleverantören inte uppfyller de ställda krav som bolaget har. | Bolaget följer en riskhanteringsprocess utifrån en av styrelsen antagen riskhanteringspolicy.<br>Policydokument och kartläggning finns för samtliga väsentliga processer inom bolagets verksamhet.<br>Uppförandekoden innehåller riktlinjer för hur medarbetarna ska agera i vissa situationer, bland annat med en etablerad rutin för visselblåsning. För processer som drivs av extern tjänsteleverantör finns processbeskrivning, rutiner och kontrollfunktioner angivna i avtal och i styrdokument.<br>Årligen testar bolagets ekonomifunktion de identifierade kontrollerna som finns i processer som påverkar den finansiella rapporteringen.<br>Årligen granskar och testar de externa revisorerna bolagets processer och kontroller. | Fel i den finansiella rapporteringen.<br>Ekonomisk förlust på grund av oegentligheter.<br>Både intern och extern granskning av processernas efterlevnad och kontrollernas effektivitet har genomförts utan väsentlig anmärkning. |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

| Beskrivning av risken | Riskhantering | Exponering och utfall |
|---|---|---|
| **MILJÖPÅVERKAN FRÅN EGEN VERKSAMHET**<br>Nyfosa investerar i fastigheter genom förvärv av redan uppförda byggnader. Tillgångarna förvaltas på ett ansvarsfullt sätt för att förlänga dess livslängd. Det kräver löpande underhåll, men även om- och tillbyggnader för att anpassa lokalerna till den rådande efterfrågan.<br>Uppvärmningen av byggnaderna resulterar i koldioxidutsläpp.<br>En ineffektiv resursanvändning i fastigheterna skapar negativa effekter på miljön. | Styrelsen har fastställt hållbarhetsmål för ledningen att styra verksamheten mot. Målen omfattar certifiering av byggnader, minskad energiförbrukning samt minskat koldioxidutsläpp.<br>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.<br>I samband med större 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. | Skadat förtroende hos hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter.<br>Fastigheter med miljöcertifierade byggnader hade på balansdagen ett totalt värde om 11,8 MDSEK, motsvarande 29 procent av det totala fastighetsvärdet.<br>Energiförbrukningen under 2022 uppgick till 110,9 kWh per kvm, vilket motsvarar en minskning med 6 procent jämfört med år 2020 som är startvärdet för bolagets mål att minska energiförbrukningen. |
| **KLIMATFÖRÄNDRINGAR**<br>De klimatförändringar som delvis har skett och som forskningen spår kommer att ske innebär en risk för negativ påverkan på fastigheter.<br>Extrema oväder, höjda vattennivåer och tillfällig översvämning är exempel på risker kopplade till klimatförändringar.<br>Bolaget ser även omställningsrisker kopplade till förändrat regelverk kring emissioner och utsläppsrättigheter, där risk för högre kostnader för energi och koldioxidutsläpp är risker som sannolikt påverkar verksamheten som mest. | Inventering av risker ingår som en del av förvärvsprocessen av nya fastigheter.<br>Bolaget följer kunskapsutvecklingen på området för att ständigt hålla frågan aktuell och vid behov uppdatera rutiner och arbetssätt.<br>Genomförd scenarioanalys för att identifiera och värdera de risker som kan komma att påverka bolagets verksamhet. | Riskerna kan medföra skador på fastigheter och människor, minskat fastighetsvärde, förhöjda försäkringspremier och högre energikostnader.<br>Inget av detta inträffade under året. |
| **FÖRORENINGAR OCH MILJÖSKADOR**<br>Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskrav skulle kunna ställas på bolaget. | Inventering av risker ingår som en del av förvärvsprocessen av nya fastigheter. | Riskerna kan medföra sanerings- och återställningskostnader för bolaget.<br>Inget av detta inträffade under året. |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 29

# OMVÄRLD

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

| Beskrivning av risken | Riskhantering | Exponering och utfall |
|---|---|---|
| **MAKROEKONOMI**<br>Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kostnader. | Marknadsbevakning.<br>Due diligence (kreditsäkerhet) och förhandlingar med hyresgäster.<br>Intern rapporteringsmodell avseende lokala marknadsförutsättningar.<br>Omvärldsanalys i ledningen och styrelsen. | En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräkning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna eller t.o.m. konkurser vilket ger en omedelbart negativ effekt i kassaflödet.<br>Bolaget har haft en positiv nettouthyrning under de senaste fyra åren. Hyresförluster och sena betalningar ökade något under pandemin, men är åter tillbaka på en normal nivå.<br>Begränsad tillgång till kapital skulle kunna hämma bolagets möjlighet att bedriva verksamheten. Ytterst kan en minskad efterfrågan i ekonomin ge sjunkande fastighetsvärden.<br>På balansdagen uppgick värdet på årets förvärv av fastigheter till 4 394 MSEK, vilket motsvarar en tillväxt på 12 procent. Förvärven finansierades med upparbetat kassaflöde och banklån till villkor som återspeglade den aktuella marknaden. |
| **KRIS**<br>Kriser kan uppstå då något händer i omvärlden eller i den egna organisationen som inte Nyfosa vare sig kan påverka eller förutse. Exempelvis terroristattacker, cyberattacker, virusutbrott, extrema väderhändelser och miljökatastrofer eller informationsläckage. | Krisplan framtagen av ledning och styrelse, publicerad på intranät.<br>Successionsplanering för ledande befattningshavare.<br>Fullvärdesförsäkring av fastigheter.<br>Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare att information är en tillgång och ska hanteras varsamt.<br>Kontinuitetsplan avseende finansiell rapportering och IT-stöd.<br>System för digitaliserad hantering av signering av bolagshandlingar och externa hyresavtal. | Kan leda till ekonomiska förluster.<br>Det pågående kriget i Ukraina har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet. Det är dock inte uteslutet att verksamheten kommer att påverkas inom både kort och lång sikt genom exempelvis ändrat klimat på de kapital- och/eller fastighetsmarknader där bolaget är verksamt. |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

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



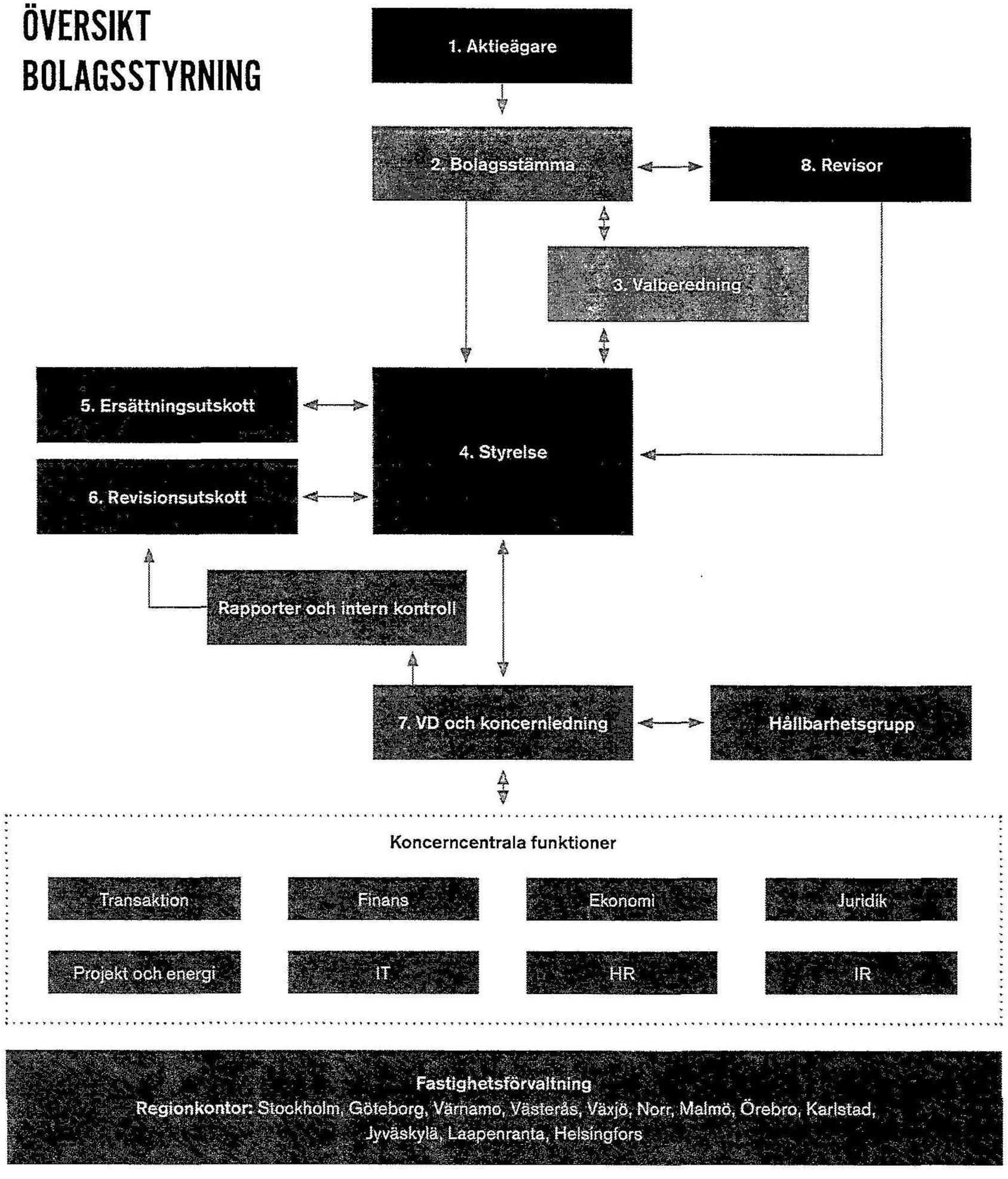
Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 30

# BOLAGSSTYRNINGS-RAPPORT 2022

Bolagsstyrningen i Nyfosa utgår från svensk lagstiftning och allmänt vedertagen god sed på värdepappersmarknaden samt interna regler och riktlinjer. Bolaget följer även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och har under 2022 tillämpat Koden utan några avvikelser. Denna bolagsstyrningsrapport beskriver styrningen av Nyfosa under 2022 om inget annat anges.

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att Nyfosa bedriver sin verksamhet hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Det övergripande målet är att öka värdet för aktieägarna och på så sätt möta det krav som ägarna har på investerat kapital. Styrelsen är ansvarig för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. VD ansvarar för att den löpande förvaltningen av bolaget sker enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Vidare sammanställer VD, i dialog med styrelsens ordförande, dagordning för styrelsemötena och ansvarar i övrigt för att ta fram informations- och beslutsunderlag till styrelsen.

## ÖVERSIKT BOLAGSSTYRNING






Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

## 1 Aktieägare

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Bolagets största aktieägaren är AB Sagax med en ägar- och röstandel om cirka 21,3 procent. Återstående 78,7 procent ägs av institutionella investerare och privatpersoner i Sverige och utomlands. Ingen av dessa övriga aktieägare har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Av Nyfosas bolagsordning framgår att bolaget även kan utge stamaktier av serie D och preferensaktier. Per den 31 december 2022 finns dock inga sådana aktier utgivna. Mer information om Nyfosas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 39–41 i årsredovisningen.

## 2 Bolagsstämma

Bolagsstämman är Nyfosas högsta beslutande organ, vid vilken aktieägarna utövar sin rösträtt. Av aktiebolagslagen (2005:551) och bolagsordningen framgår hur kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske samt vem som har rätt att delta och rösta vid stämman. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman krävs enligt Nyfosas bolagsordning föranmälan till bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman, och i förekommande fall ska även anmälas om aktieägaren avser att ha med sig biträde. Inga begränsningar gäller för hur många röster varje aktieägare kan avge vid stämman. Bolagsstämmor hålls i Nacka eller Stockholm. Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen. Styrelsen får vidare inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelse i bolagsordning eller, så vitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Beslut som fattas på bolagsstämma offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets webbplats.

### NYFOSAS ÅRSSTÄMMA 2023

**Nyfosas årsstämma 2023 äger rum den 25 april 2023. Mer information om årsstämman, inklusive anvisning om hur anmälan sker, finns tillgänglig på www.nyfosa.se.**

*Årsstämma 2022*

Den 19 april 2022 beslutades bland annat om att fastställa styrelsens förslag till vinstdisposition, att bevilja styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021, styrelse- och revisorsval, ersättning till styrelse och revisor, principer för att utse valberedning samt att införa ett långsiktigt incitamentsprogram till medarbetare i Nyfosa-koncernen ("LTIP 2022"). Därutöver beslutade årsstämman 2022 om att ändra bolagets bolagsordning genom införandet av två nya aktieslag, stamaktier av serie D och preferensaktier. Samtliga befintliga utestående aktier fastställdes vara stamaktier av serie A. Vidare bemyndigade årsstämman styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och serie D samt preferensaktier i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. För mer information, se bolagets webbplats och stämmokommuniké.

*Extra bolagsstämma november 2022*

Den 15 november 2022 beslutade en extra bolagsstämma att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, fatta beslut om att förvärva högst så många stamaktier av serie A att bolaget vid var tid efter förvärv innehar sammanlagt högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. För mer information, se bolagets webbplats och stämmokommuniké. Per den 31 december 2022 hade styrelsen har inte fattat något beslut om huruvida bemyndigandet ska utnyttjas utan utvärderar förutsättningarna vid varje given tidpunkt.

## 3 Valberedning

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

Valberedningen har inför årsstämman 2023 bestått av David Mindus, representerande AB Sagax (valberedningens ordförande), Johannes Wingborg, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Lennart Francke, representerande Swedbank Robur Fonder, Tobias Kaj, representerande Lannebo Fonder, Suzanne Sandler, representerande Handelsbanken Fonder och Johan Ericsson, styrelseordförande i Nyfosa AB. Tobias Kaj tillträde som ledamot i valberedningen den 13 december 2022, efter att Lannebo Fonder blivit ny fjärde största aktieägare i Nyfosa.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy. Målet med mångfaldspolicyn är att tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 31

och affärsområden. Valberedningen har till årsstämman den 25 april 2023 föreslagit en styrelse som består av två kvinnor och fem män, innebärande att andelen kvinnor understiger de mål som Kollegiet för svensk bolagsstyrning satt upp. Urvalet av styrelsekandidater har skett utan diskriminering gällande exempelvis ålder, sexuell läggning, kön eller religiös tillhörighet. Valberedningen anser att den föreslagna styrelsen med hänsyn till Nyfosas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt har en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därmed anser valberedningen att Kodens krav på mångsidighet och bredd uppfylls genom förslaget. Ytterligare information finns i valberedningens motiverade yttrande avseende valberedningens förslag till årsstämman 2023, som publiceras på bolagets webbplats.

## 4 Styrelse

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan, vars uppgifter regleras i aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden. Styrelsen ska således svara för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Därtill ska styrelsen följa den ekonomiska utvecklingen och utvecklingen inom hållbarhet, säkerställa kvaliteten på den ekonomiska rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera verksamheten mot av styrelsen fastställda mål och riktlinjer. Vidare beslutar styrelsen om betydande investeringar och väsentliga förändringar i koncernens organisation och verksamhet. Arbetet utgår från en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning, som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsens ledamöter och VD. Styrelsen fastställer

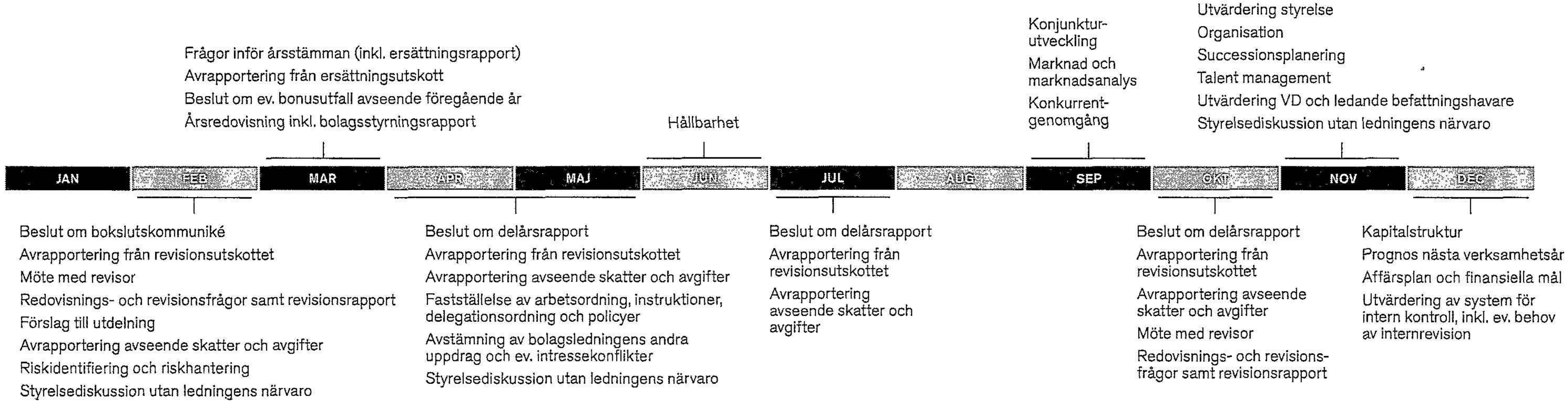
### NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN

| Styrelseledamot | Styrelse-möten | Revisions-utskotts-möten | Ersättnings-utskotts-möten |
|---|---|---|---|
| Johan Ericsson[1] (styrelseordförande) | 23/24 | – | 4/4 |
| Marie Bucht Toresäter | 24/24 | 5/6 | – |
| Lisa Dominguez Flodin | 21/24 | 6/6 | – |
| Jens Engwall | 18/24 | 5/6 | – |
| Mats Andersson[3] | 12/24 | – | 2/4 |
| Per Lindblad | 24/24 | – | 3/4 |
| Jenny Wärmé[3] | 13/24 | 3/6 | – |
| Patrick Gylling[2] | 11/24 | – | 2/4 |
| Claes Magnus Åkesson[2] | 11/24 | 3/6 | – |

1) Fick ej delta på ett av styrelsemötena på grund av jäv.
2) Invald i styrelsen på årsstämman den 19 april 2022.
3) Lämnade styrelsen på årsstämman den 19 april 2022.

## MÖTESPLAN FÖR STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

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






Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

även en delegationsordning och instruktioner för ekonomisk rapportering, VD och styrelsens utskott, samt beslutar om ett antal övergripande policyer för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat insider-, finans-, IT-, informationssäkerhets-, hållbarhets- och kommunikationspolicy samt en policy för transaktioner med närstående. Alla dessa interna styrdokument ses över minst en gång per år och uppdateras därtill löpande när behov föreligger.

Nyfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter, utan suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelseledamöterna väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Till styrelseledamöter vid årsstämman den 19 april 2022 omvaldes Jens Engwall, Johan Ericsson, Lisa Dominguez Flodin, Per Lindblad och Marie Bucht Toresäter, samt till nya styrelseledamöter valdes Patrick Gylling och Claes Magnus Åkesson. Mats Andersson och Jenny Wärmé hade avböjt omval. Johan Ericsson omvaldes även till styrelseordförande. Vid sidan om sitt styrelseuppdrag har Jens Engwall under året haft ett konsultavtal med bolaget. Konsultuppdraget omfattar en rådgivande funktion till i första hand bolagets VD, men även att kvarstå som bolagets ledamot i styrelserna i Söderport Property Investment AB och Torslanda Property Investment AB. Uppdragsavtalet trädde i kraft den 1 mars 2021 och upphörde den 31 december 2022. Ingen övrig styrelseledamot har varit eller är anställd i koncernen. För ytterligare information om Nyfosas styrelseledamöter samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen se sida 57. Information om bolagets största aktieägare finns på sida 40.

*Styrelsens arbete*

Utöver det konstituerande styrelsemötet, som hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen minst sex gånger per år (ordinarie styrelsemöten). Sammanträdestider och huvudsakliga fasta frågor att behandla på de ordinarie mötena följer en fast angiven mötesplan i styrelsens arbetsordning, se beskrivning på sida 54. Extra styrelsemöten sammankallas vid behov. Nyfosas styrelse hade under året 24 möten, varav ett konstituerande möte. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 54. Inför respektive styrelsemöte erhöll ledamöterna dagordning och skriftligt material för de frågor som ska behandlas på mötet. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar samt finansiell rapportering.

Utöver löpande styrelseärenden inklusive frågor om större förvärv, avyttringar och investeringar behandlade styrelsen under 2022 frågor förknippade med kapitalanskaffning, finansiering, organisation och hållbarhet.

*Utvärdering av styrelsen och VD*

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen genomförs genom en enkät, individuella samtal med bolagets styrelseledamöter, VD och revisor samt en gemensam utvärdering i grupp. Utvärderingarnas syfte är att utvärdera resultatet av styrelsens och utskottens arbete, hur väl arbetssättet fungerat samt hur det kan effektiviseras. Vidare syftar den årliga utvärderingen till att identifiera vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen diskuterades i styrelsen och redovisades av styrelsens ordförande för valberedningen. Styrelsen utvärderar även fortlöpande VD:s arbete. Minst en gång per år görs utvärderingen utan dennes närvaro.

*Ersättning till styrelsen*

Vid årsstämman den 19 april 2022 beslutade stämman att arvodena till styrelsens ledamöter ska utgå med 500 000 kronor till styrelsens ordförande och med 200 000 kronor till var och en av de övriga bolagsstämmovalda ledamöterna som inte är anställda i bolaget. För arbete i revisionsutskottet ska arvode utgå med 70 000 kronor till utskottets ordförande samt med 35 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna. För arbete i ersättningsutskottet ska arvode utgå med 40 000 kronor till utskottets ordförande samt med 20 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna.

*Styrelsens utskott*

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

### 5 Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bistå styrelsen med förslag, rådgivning och beredning i frågor om ersättning till och andra anställningsvillkor för bolagets VD samt ersättningsprinciper för bolagsledningen. Utskottets uppgifter innefattar vidare att övervaka och utvärdera utfall av program för rörlig ersättning samt Nyfosas efterlevnad av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning. Under 2022 bestod ersättningsutskottet av styrelseledamöterna Mats Andersson, Johan Ericsson (ordförande), Patrick Gylling och Per Lindblad. Mats Andersson avgick som ledamot i samband med att han avböjde omval vid årsstämman den 19 april 2022. Till följd därav tillträde Patrick Gylling som ny ledamot efter styrelsens konstituerande möte den 19 april 2022. Ersättningsutskottet har under 2022 sammanträtt vid fyra tillfällen, varvid bland annat ersättning till ledande befattningshavare, utformning av incitamentsprogram, återköp av teckningsoptioner och utformningen av ersättningsrapport samt översyn av bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 54.

### 6 Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska bistå styrelsen i fullgörandet av dess övervakande roll över revisionsfrågor. Utskottets huvudsakliga uppgifter framgår av aktiebolagslagen. I dessa ingår att överse bolagets finansiella rapportering, riskhantering avseende den finansiella rapporteringen och effektivitet i intern kontroll och



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066532

styrning, så väl som att upprätthålla kontakt med och utvärdera den externa revisorns arbete, kvalifikationer samt oberoende. Utskottet ska även biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval och revisorsarvodering. Resultatet av utskottets arbete i form av observationer, rekommendationer och förslag till beslut eller åtgärder rapporteras fortlöpande till styrelsen. Under 2022 bestod revisionsutskottet av styrelseledamöterna Jens Engwall, Lisa Dominguez Flodin (ordförande), Marie Bucht Toresäter, Jenny Wärmé och Claes Magnus Åkesson. Jenny Wärmé avgick som ledamot i samband med att hon avböjde omval vid årsstämman den 19 april 2022. Till följd därav tillträde Claes Magnus Åkesson som ny ledamot efter styrelsens konstituerande möte den 19 april 2022. Revisionsutskottet har under 2022 sammanträtt vid 6 tillfällen varvid bland annat bolagets interna kontroll och styrning, hållbarhetsarbete samt kvartalsbokslut och delårsrapportering har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 54.

## 7 VD och koncernledning

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

*Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare*
Vid årsstämman den 23 april 2020 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i Nyfosa. Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2024. Inget beslut att justera dessa riktlinjer fattades 2022.

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

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

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

Storleken på ersättningar som utgått för 2022 framgår av Not 6. Ersättningsrapporten för 2022 finns publicerad på webbplatsen.

## 8 Revisor

Revisorn är en oberoende granskare av bolagets räkenskaper och ska avgöra om dessa i allt väsentligt är korrekta och fullständiga samt ger en rättvisande bild av bolaget och dess finansiella ställning och resultat. Revisorn ska också granska styrelsens och VDs förvaltning samt översiktligt granska bolagets hållbarhetsredovisning. Revisorn rapporterar till årsstämman.

Vid årsstämman den 19 april 2022 omvaldes KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Mattias Johansson, auktoriserad revisor samt medlem i FAR. Revisorerna har deltagit vid två styrelsemöten för att redogöra för KPMG AB:s revisionsprocess i Nyfosa samt för att ge styrelsens ledamöter möjlighet att ställa frågor utan ledningens närvaro. Därutöver har revisorerna deltagit vid samtliga möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet utvärderar revisorn årligen för att försäkra sig om att revisorns saklighet och oberoende inte kan ifrågasättas. Revisorn bekräftar årligen sitt oberoende i revisionsberättelsen.

Utöver revisionsuppdraget har KPMG AB under 2022 anlitats för ytterligare tjänster, främst rådgivning kring outsourcing av ekonomisk förvaltning. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen (1999:1079) och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# STYRELSE

## Johan Ericsson

*Styrelseordförande*

**Födelseår:** 1951

**Ledamot sedan:** 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm. Tidigare erfarenhet från ledande befattningar och olika positioner inom Catella-koncernen (1993–2015).

**Övriga pågående uppdrag:** Styrelseordförande Market Art Fair Intressenter AB (och andra styrelseuppdrag inom koncernen), Fastighetsbolaget Emilshus AB och Prinsessan Estelles Kulturstiftelse samt styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ), AB Borudan Ett och Torekov By AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 65 000

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

## Lisa Dominguez Flodin

*Styrelseledamot*

**Födelseår:** 1972

**Ledamot sedan:** 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Kandidatexamen i redovisning och revision, Mittuniversitetet, Östersund samt MBA, San Jose State University. Tidigare erfarenhet som bland annat CFO på Grön Bostad AB (2016–2021), VD i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) (2018) och styrelseledamot (inklusive ledamot i revisionsutskott) i NP3 Fastigheter AB (publ) (2014–2017) samt från ledande befattningar inom Oscar Properties AB (2017), Cityhold Property AB (2012–2016) och NBP Group (2011–2012).

**Övriga pågående uppdrag:** CFO på Granitor (fd. Midroc), styrelseledamot i Cordim Europe AB (och andra styrelseuppdrag inom koncernen), Granitor Properties AB, LCF Financial Services AB och Flodin Kapital AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 7 500

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

## Marie Bucht Toresäter

*Styrelseledamot*

**Födelseår:** 1967

**Ledamot sedan:** 7 maj 2018

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

**Övriga pågående uppdrag:** VD i Novier AB, Novier Real Estate AB, Novier Property Group AB, Novier Property Advisors AB och styrelseledamot i MVB Holding AB samt Novier Leasing & Development AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 5 156

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

## Jens Engwall

*Styrelseledamot*

**Födelseår:** 1956

**Ledamot sedan:** 15 november 2017

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm. Erfarenhet som grundare och VD för Nyfosa AB (2018–2020) och Hemfosa Fastigheter AB (2009–2018), VD i Kungsleden AB (1993–2006) samt erfarenhet av fastighetssektorn från bland annat tidigare positioner inom Skanska AB.

**Övriga pågående uppdrag:** Styrelseordförande i fastighetsbolaget Söderport Property Investment AB (och andra styrelseuppdrag inom koncernen), styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, Chengde Intressenter AB, Kveldhus AB, Nordic Mezzanine Capital I AB och Hemfosa Gård AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 4 903 915 varav 400 000 via bolag

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

## Per Lindblad

*Styrelseledamot*

**Födelseår:** 1962

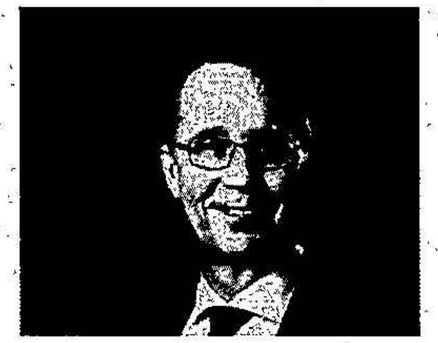
**Ledamot sedan:** 7 maj 2018

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

**Övriga pågående uppdrag:** VD i Landshypotek Bank Aktiebolag, styrelseordförande i Lyckås Aktiebolag och styrelseledamot i Dina Försäkring AB, Svenska Bankföreningen samt Svensk Kooperation.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 10 000

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



## Claes Magnus Åkesson

*Styrelseledamot*

**Födelseår:** 1959

**Ledamot sedan:** 19 april 2022

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm samt Advanced Management Programme vid INSEAD, i Frankrike. Ekonomi- och finansdirektör samt ansvarig för Investor Relations (1998–2021) och senior rådgivare (2022) hos JM AB. Tidigare erfarenhet inkluderar positioner som chefscontroller Asien, ekonomi- och finanschef Malaysia samt regioncontroller Asien i Ericsson-koncernen (1987–1998).

**Övriga pågående uppdrag:** Styrelseordförande i JM@ Home AB och styrelseledamot i Concentric AB, CM Åkesson AB samt i VIE Kapital AB.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 2 500

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

## Patrick Gylling

*Styrelseledamot*

**Födelseår:** 1975

**Ledamot sedan:** 19 april 2022

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Ekonomie magister vid Hanken, Svenska Handelshögskolan i Helsingfors, Finland. Grundare av fastighetsbolaget HGR Property Partners samt hållandet av nyckelpositioner i Sveafastigheter, Morgan Stanley och Advium Corporate Finance.

**Övriga pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) samt VD och en av grundarna av fastighetsbolaget Sirius Capital Partners, styrelseledamot i Life Annuity Institution Hereditas Ltd.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 11 000

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066333

# LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

## Stina Lindh Hök

*VD*

Födelseår: 1973

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

**Övriga pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Fabege AB.

**Bakgrund:** Tidigare befattningar; transaktionschef på Hemfosa Fastigheter AB (2010–2018), projektledare för transaktioner på Atrium Ljungberg AB (2009–2010) och Leimdörfer Fastighetsmarknad AB (2006–2008) samt fastighetschef på Fabege AB (2005).

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 74 210

**Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2022:** 241 000

## Anders Albrektsson

*Förvaltningschef*

**Födelseår:** 1974

**Utbildning:** Fastighetsekonom, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

**Övriga pågående uppdrag:** Inga övriga uppdrag

**Bakgrund:** Förvaltningschef Sverige, Newsec Property Asset Management AB (2016–2020) , Kundansvarig, Folksamuppdraget, Newsec AM (2007–2015), Fastighetschef, Newsec AM (2005–2006)

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 1 000

**Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2022:** 45 000

## Johan Ejerhed

*Finanschef*

**Födelseår:** 1976

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, internationell industriell ekonomi (finansinriktning), Linköpings universitet.

**Övriga pågående uppdrag:** Inga övriga uppdrag

**Bakgrund:** Tidigare befattning; projektledare inom strukturerad fastighetsfinansiering på SEB (2004–2018).

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 18 654

**Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2022:** 88 500

## Ann-Sofie Lindroth

*Ekonomichef*

**Födelseår:** 1976

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Ekonomihögskolan vid Lunds universitet

**Övriga pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Söderport Property Investment AB (och andra styrelseuppdrag inom koncernen) och Torslanda Property Investment AB (publ).

**Bakgrund:** Tidigare befattningar; ekonomichef på Hemfosa Fastigheter AB (2012–2018), revisor på EY Real Estate (2004–2012), fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling (1996–1999).

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 9 626

**Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2022:** 179 000

## Josephine Björkman

*Transaktionschef*

**Födelseår:** 1975

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

**Övriga pågående uppdrag:** Styrelseledamot i One Publicus Fastighets AB (och andra styrelseuppdrag inom koncernen) och Origa Care AB (publ).

**Bakgrund:** Transaktionschef Jernhusen AB 2011–2017, affärsutvecklare GE Real Estate Norden 2004–2011, master black belt GE Real Estate Norden 2001–2004, analytiker GE Capital London 1999–2001.

**Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2022 (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 3 720

**Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2022:** 137 000



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# MODELL FÖR INTERN KONTROLL OCH STYRNING

**Nyfosas transaktionsintensiva verksamhet och utspridda fastighetsförvaltning kräver väl inarbetade processer och kontroller för att minimera risk för fel. Det krävs även en företagskultur som bidrar till att skapa en god kontrollmiljö.**

Nyfosas modell för intern kontroll och styrning är uppdelad i tre delar, där varje del utgör en försvarslinje med ansvar för sin nivå av intern kontroll och styrning.

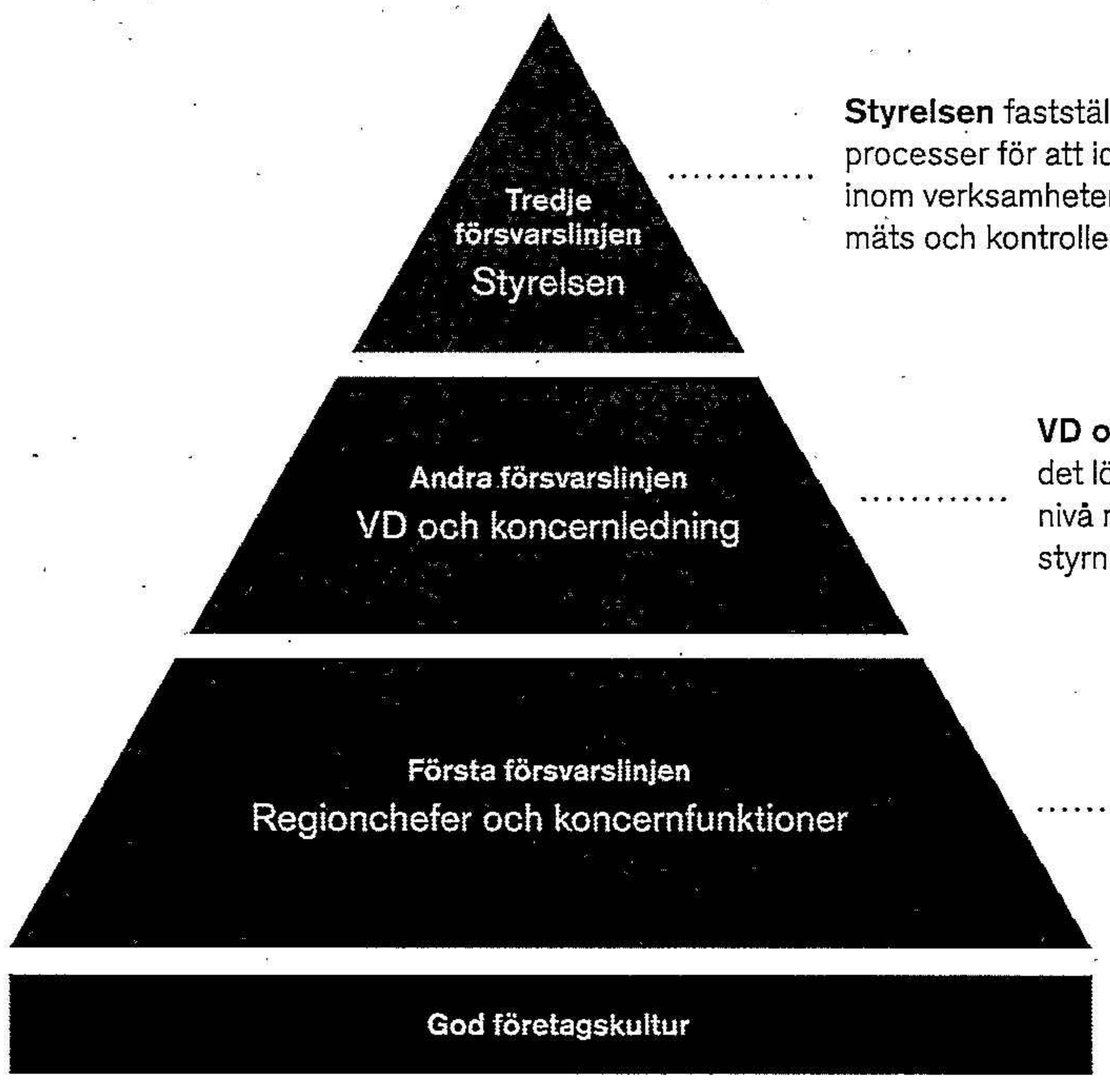
Styrelsen utgör försvarslinje tre och ansvarar för att det finns processer för att identifiera och definiera riskerna inom verksamheten samt för att risktagandet mäts och kontrolleras. Styrelsens ansvar för intern kontroll och styrning regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden.

VD och koncernledning utgör försvarslinje två med ansvar för det löpande arbetet på övergripande nivå med att upprätthålla en effektiv styrning och kontroll.

Försvarslinje ett utgörs av respektive chef på våra förvaltningskontor samt koncernfunktioner enligt bilden på sida 52. Inom dessa funktioner finns roller med ansvar för att upprätthålla god intern kontroll och styrning inom sina respektive områden.

Rutiner och processer för intern kontroll och styrning samt riskhantering grundar sig på det ramverk som tagits fram av The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Detta ramverk har fem grundläggande komponenter: Kontrollmiljö, Riskbedömning, Kontrollaktiviteter, Information/kommunikation samt Övervakning.

## NYFOSAS TRE FÖRSVARSLINJER FÖR INTERN KONTROLL OCH STYRNING




**Styrelsen** fastställer policyer och ansvarar för processer för att identifiera och definiera riskerna inom verksamheten samt för att risktagandet mäts och kontrolleras.

**VD och koncernledning** ansvarar för det löpande arbetet på övergripande nivå med att upprätthålla en effektiv styrning och kontroll.

**Respektive chef** på våra regionkontor samt koncernfunktioner enligt bilden på sida 52. Inom dessa boxar finns roller med ansvar för att upprätthålla god intern kontroll inom sina respektive funktioner.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230503066 34

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

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

**Riskbedömning**
Koncernledningen genomför årligen riskutvärdering innefattande strategiska, finansiella och operationella risker samt hållbarhets- och regelefterlevnadsrisker. De risker som identifierats som mest väsentliga dokumenteras i ett riskregister, utvärderas och tillställs en riskägare. Riskanalysen inkluderar även en bedömning av de kontrollaktiviteter som finns på plats i verksamheten för att hantera riskerna. Med beaktande av befintliga kontrollaktiviteter utvärderas sannolikheten av att risken inträffar inom en definierad tidsperiod samt dess påverkan på fastställda mål. Riskbedömningen ger insikt i vilka konsekvenser det får för koncernen om inga åtgärder vidtas, vilka riskreducerande åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå som organisationen vill uppnå genom ytterligare åtgärder. Utfallet av riskanalysen och tillhörande åtgärdsplan presenteras årligen för styrelsen. För en beskriv-

## KONCERNÖVERGRIPANDE POLICYER OCH STYRDOKUMENT

**Finanspolicy**
Anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i bolaget med majoritetsägda dotterbolag ska bedrivas. Anger också fördelning av ansvar och befogenheter samt innehåller strategier för hur olika finansiella risker ska hanteras och anges riskmandat.

**Riskhanteringspolicy**
Den beskriver roller, ansvar, processer och rutiner relaterat till riskhanteringen i koncernen. Syftet med Nyfosas riskhantering är att systematiskt identifiera, utvärdera och prioritera strategiska och operativa risker för att därefter fatta aktiva beslut om hantering av risker och ta tillvara möjligheter som ökar sannolikheten att nå affärsmålen.

**Informationssäkerhetspolicy**
Syftar till att skapa en medvetenhet kring säkerheten i det dagliga arbetet med Nyfosas information för att: a) säkerställa att information skyddas i enhetlighet med dess rättsliga krav, värde och verksamhetsbetydelse, b) förebygga och förhindra allvarliga störningar i verksamheten samt c) skapa förtroende för Nyfosas varumärke.

**Insiderpolicy**
Sammanfattar arbetet med att upprätthålla en god bolagsstyrning samt allmänhetens och aktiemarknadens förtroende för bolaget samt beskriver de huvudsakliga legala reglerna avseende förbud mot handel med insiderinformation m.m.

**Kommunikationspolicy**
Syftar till att säkerställa en korrekt och god kvalitet på såväl intern som extern kommunikation samt att lagar, regler och avtal efterföljs.

**Hållbarhetspolicy**
Beskriver ramverket för Nyfosas ansvar i de relationer som skapas i verksamheten och påverkan på omvärlden samt anger riktlinjer för arbetet inom ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

**Policy för transaktioner med närstående**
Syftar till att minimera riskerna för felaktigheter och oegentligheter på grund av närståendetransaktioner och närståenderelationer.

**IT-policy**
Syftar till att vidmakthålla en ändamålsenlig och effektiv IT-funktion som ska stödja uppfyllnaden av bolagets affärsmål, skydda verksamheten, anställda och kunder samt att efterlevnad av lagar och regler upprätthålls. Policyn utgör ett ramverk för hantering av IT-resurser, såväl interna som externa, och berör samtliga av bolagets anställda, konsulter och samarbetspartner.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

ning av koncernens risker och riskhantering, se avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 42–51 i årsredovisningen.

Revisionsutskottet ansvarar för att väsentliga risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras och hanteras. Utfallet av genomförd riskanalysen och tillhörande åtgärdsplan avseende den finansiella rapporteringen presenteras årligen för utskottet.

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

**Information och kommunikation**
Nyfosa har byggt upp en organisation, rutiner och system för information och kommunikation som syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig, korrekt och aktuell information om koncernens utveckling och finansiella ställning samt att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. För den externa informationsgivningen finns en av styrelsen fastställd kommunikationspolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att bolaget lever upp till kraven på att i rätt tid offentliggöra korrekt information till marknaden.

Interna styrdokument klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda personer gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Koncernledningen arbetar dagligen inom den operativa verksamheten och är därmed ständigt uppdaterade på utvecklingen inom samtliga delar av bolagets verksamhet.

Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling. Därtill erhåller styrelsen årligen en rapport från koncernledningen över konsoliderade risker för koncernen med en tillhörande åtgärdsplan, vilken i sin tur följs upp av styrelsen och koncernledningen sinsemellan en gång per år.

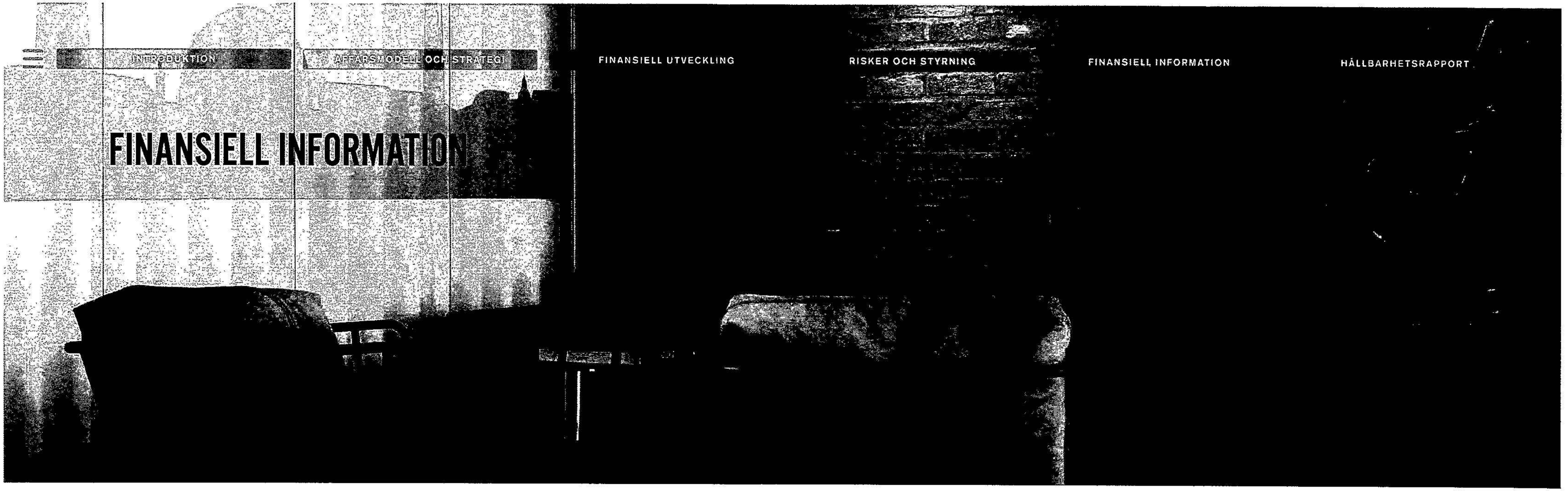
**Övervakning**
Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Koncernens finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten diskuteras normalt vid varje styrelsemöte och koncernledningsmöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av intern kontroll och styrning. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammats i samband med den externa revisionen. Se årsplaneringen för styrelsens möten på sida 54.

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

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066335



# FINANSIELL INFORMATION

## INNEHÅLL


Flerårsöversikt och nyckeltal **63**

Avstämning nyckeltal **64**

Resultaträkning – Koncernen **66**

Balansräkning – Koncernen **67**

Rapport över förändring av eget kapital – Koncernen **68**

Kassaflödesanalys – Koncernen **69**

Resultaträkning – Moderbolaget **70**

Balansräkning – Moderbolaget **71**

Rapport över förändring i eget kapital – Moderbolaget **72**

Kassaflödesanalys – Moderbolaget **73**

Noter till de finansiella rapporterna **74**

**Not 1** Väsentliga redovisningsprinciper 74

**Not 2** Transaktioner med närstående 79

**Not 3** Finansiella risker och riskhantering 79

**Not 4** Intäkter 81

**Not 5** Kostnader 82

**Not 6** Personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare 82

**Not 7** Finansiella intäkter och kostnader 86

**Not 8** Inkomstskatter 86

**Not 9** Resultat per aktie 87

**Not 10** Förvaltningsfastigheter 87

**Not 11** Andelar i joint ventures 88

**Not 12** Likvida medel 90

**Not 13** Skulder 90

**Not 14** Uppskjuten skatteskuld och -fordran 91

**Not 15** Finansiella tillgångar och skulder – kategoriindelning och verkligt värde 92

**Not 16** Specifikationer till kassaflödesanalysen 92

**Not 17** Aktier i koncernföretag 93

**Not 18** Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 94

**Not 19** Eget kapital 94

**Not 20** Väsentliga händelser efter balansdagen 95

Revisionsberättelse **97**




Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

| Fastighetsrelaterade nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Intäkter, MSEK | 3 151 | 2 459 | 2 035 | 1 370 |
| Fastighetskostnader, MSEK | –930 | –717 | –557 | –415 |
| Fastighetsadministration, MSEK | –129 | –91 | –63 | –50 |
| Driftnetto, MSEK | 2 092 | 1 651 | 1 415 | 905 |
| Överskottsgrad, % | 66,4 | 67,1 | 69,5 | 66,0 |
| Förvaltningsresultat, MSEK | 1 533 | 1 302 | 1 147 | 814 |
| Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK | 40 446 | 37 147 | 29 411 | 19 602 |

| Aktierelaterade nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsresultat per aktie, SEK | 7,80 | 6,90 | 6,32 | 4,85 |
| Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK | 8,35 | 7,64 | 6,91 | 4,73 |
| Resultat per aktie före utspädning, SEK | 8,62 | 16,52 | 12,25 | 8,24 |
| Resultat per aktie efter utspädning, SEK | 8,61 | 16,49 | 12,25 | 8,24 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare, SEK | 3,60 | 3,24 | 0,00 | 0,00 |
| Substansvärde per aktie på balansdagen, SEK | 100,78 | 95,93 | 79,91 | 65,37 |
| Justerat substansvärde per aktie på balansdagen, SEK | 93,63 | 89,76 | 75,33 | 60,11 |
| Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK | 92,22 | 86,04 | 72,27 | 58,32 |

| Finansiella nyckeltal | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 | 31 dec 2020 | 31 dec 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Avkastning på eget kapital, % | 9,7 | 20,9 | 19,3 | 15,2 |
| Soliditet, % | 40,6 | 42,5 | 41,8 | 44,1 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 59,4 | 56,7 | 58,0 | 57,6 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 57,7 | 55,2 | 56,9 | 54,6 |
| Räntetäckningsgrad för perioden, ggr | 3,4 | 4,2 | 4,5 | 5,2 |

Ovan 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 avstämningar på sidorna 64–65 och definitioner av nyckeltal på sidorna 113–114.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066356

# AVSTÄMNING NYCKELTAL

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt, MSEK | 1 859 | 3 644 | 2 399 | 1 576 |
| Värdeförändring fastigheter, MSEK | 439 | –1 652 | –1 063 | –472 |
| Värdeförändring finansiella instrument, MSEK | –345 | –19 | –1 | 7 |
| Värdeförändring, skatt och övrigt i Resultatandel från joint ventures, MSEK | –420 | –670 | –187 | –298 |
| **Förvaltningsresultat, MSEK** | **1 533** | **1 302** | **1 147** | **814** |
| Ränta på hybridobligationslån, MSEK | –43 | –4 | 0 | 0 |
| **Justerat förvaltningsresultat, MSEK** | **1 490** | **1 298** | **1 147** | **814** |
| Genomsnittligt antal aktier, miljontals | 191 | 188 | 182 | 168 |
| **Förvaltningsresultat per aktie, SEK** | **7,80** | **6,90** | **6,32** | **4,85** |

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt, MSEK | 1 859 | 3 644 | 2 399 | 1 576 |
| Värdeförändring fastigheter, MSEK | 439 | –1 652 | –1 063 | –472 |
| Värdeförändring finansiella instrument, MSEK | –345 | –19 | –1 | 7 |
| Resultatandel i joint ventures, MSEK | –672 | –888 | –404 | –491 |
| Erhållen utdelning från andelar i joint ventures, MSEK | 335 | 332 | 300 | 200 |
| Avskrivningar på inventarier, MSEK | 2 | 1 | 1 | 0 |
| Finansiella kostnader, MSEK | 678 | 446 | 357 | 195 |
| **Justerat resultat före skatt, MSEK** | **2 296** | **1 864** | **1 587** | **1 016** |
| **Räntetäckningsgrad, ggr** | **3,4** | **4,2** | **4,5** | **5,2** |

## UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt, MSEK | 1 859 | 3 644 | 2 399 | 1 576 |
| Värdeförändring fastigheter, MSEK | 439 | –1 652 | –1 063 | –472 |
| Värdeförändring finansiella instrument, MSEK | –345 | –19 | –1 | 7 |
| Resultatandel i joint ventures, MSEK | –672 | –888 | –404 | –491 |
| Erhållen utdelning från andelar i joint ventures, MSEK | 335 | 332 | 300 | 200 |
| Avskrivningar på inventarier, MSEK | 2 | 1 | 1 | 0 |
| Periodiserad uppläggningsavgift för lån, MSEK | 69 | 48 | 35 | 0 |
| Betald inkomstskatt, MSEK | –54 | –29 | –11 | –27 |
| Ränta på hybridobligationslån, MSEK | –37 | 0 | 0 | 0 |
| **Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK** | **1 596** | **1 436** | **1 254** | **793** |
| Genomsnittligt antal aktier, miljontals | 191 | 188 | 182 | 168 |
| **Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK** | **8,35** | **7,64** | **6,91** | **4,73** |

## BELÅNINGSGRAD OCH NETTOBELÅNINGSGRAD

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder, MSEK | 24 033 | 21 045 | 17 055 | 11 282 |
| Fastighetsvärde, MSEK | 40 446 | 37 147 | 29 411 | 19 602 |
| **Belåningsgrad, %** | **59,4** | **56,7** | **58,0** | **57,6** |
| Likvida medel, MSEK | 691 | 534 | 312 | 588 |
| **Nettobelåningsgrad, %** | **57,7** | **55,2** | **56,9** | **54,6** |

## SOLIDITET

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Eget kapital, MSEK | 18 416 | 17 268 | 13 333 | 9 781 |
| Totala tillgångar, MSEK | 45 335 | 40 626 | 31 907 | 22 201 |
| **Soliditet, %** | **40,6** | **42,5** | **41,8** | **44,1** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

## SUBSTANSVÄRDE

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 | 31 dec 2020 | 31 dec 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK | 18 378 | 17 236 | 13 333 | 9 781 |
| Hybridobligationslån, MSEK | –763 | –800 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt, MSEK | 1 333 | 1 252 | 760 | 627 |
| Derivat, MSEK | –372 | –22 | –3 | –2 |
| Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK | 751 | 596 | 544 | 454 |
| Derivat i joint venture, 50%, MSEK | –76 | 62 | 110 | 104 |
| **Substansvärde, MSEK[1]** | **19 250** | **18 325** | **14 744** | **10 965** |
| Antal aktier, miljontal | 191 | 191 | 185 | 168 |
| **Substansvärde per aktie, SEK[1]** | **100,78** | **95,93** | **79,91** | **65,37** |
| | | | | |
| Substansvärde, MSEK | 19 250 | 18 325 | 14 744 | 10 965 |
| Återläggning uppskjuten skatt, MSEK | –1 333 | –1 252 | –760 | –627 |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK[2] | 576 | 541 | 341 | 98 |
| Återläggning uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK | –751 | –596 | –544 | –454 |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK[2] | 142 | 126 | 119 | 100 |
| **Justerat substansvärde, MSEK[3]** | **17 885** | **17 144** | **13 900** | **10 082** |
| Antal aktier, miljontal | 191 | 191 | 185 | 168 |
| **Justerat substansvärde per aktie, SEK[3]** | **93,63** | **89,76** | **75,33** | **60,11** |

1) Från och med 2022 har de tidigare nyckeltalen EPRA NRV och EPRA NRV per aktie fått de nya benämningarna Substansvärde respektive Substansvärde per aktie. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag.

2) 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 7 procent. Diskonteringsräntan uppgick till 3 procent.

3) Från och med 2022 har de tidigare nyckeltalen EPRA NTA och EPRA NTA per aktie fått de nya benämningarna Justerat substansvärde respektive Justerat substansvärde per aktie. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag.

## EGET KAPITAL

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 | 31 dec 2020 | 31 dec 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare, MSEK | 18 378 | 17 236 | 13 333 | 9 781 |
| Hybridobligationslån, MSEK | –763 | –800 | 0 | 0 |
| **Justerat eget kapital, MSEK[1]** | **17 615** | **16 436** | **13 333** | **9 781** |
| Antal aktier, miljontal | 191 | 191 | 185 | 168 |
| **Eget kapital per aktie, SEK[1]** | **92,22** | **86,04** | **72,27** | **58,32** |

1) Från och med 2022 har tidigare nyckeltalen EPRA NDV och EPRA NDV per aktie fått de nya benämningarna Justerat eget kapital respektive Eget kapital per aktie. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag.

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK | 1 689 | 3 112 | 2 225 | 1 382 |
| Ränta till hybridobligationsinnehavare, MSEK | –43 | –4 | 0 | 0 |
| **Justerat resultat, MSEK** | **1 646** | **3 107** | **2 225** | **1 382** |
| Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK | 17 807 | 15 285 | 11 557 | 9 087 |
| Genomsnittligt hybridobligationslån, MSEK | –781 | –400 | 0 | 0 |
| **Justerat eget kapital, MSEK** | **17 026** | **14 885** | **11 557** | **9 087** |
| **Avkastning på eget kapital, %** | **9,7** | **20,9** | **19,3** | **15,2** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066537

# RESULTATRÄKNING – KONCERNEN

| MSEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | | 2 853 | 2 312 |
| Serviceintäkter | | 297 | 145 |
| **Intäkter**[1] | 4 | **3 151** | **2 459** |
| | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | | –635 | –439 |
| Underhållskostnader | | –143 | –167 |
| Fastighetsskatt | | –153 | –112 |
| Fastighetsadministration | 2 | –129 | –91 |
| **Driftnetto** | 5 | **2 092** | **1 651** |
| | | | |
| Centraladministration | 2, 5, 6, | –161 | –128 |
| Övriga rörelseintäkter och kostnader | 5 | 14 | 5 |
| Andelar i joint ventures resultat | 11 | 672 | 888 |
| - Varav förvaltningsresultat | | 252 | 218 |
| - Varav värdeförändringar | | 542 | 758 |
| - Varav skatt | | –161 | –88 |
| - Varav övrigt | | 38 | – |
| Finansiella intäkter | 7 | 14 | 3 |
| Finansiella kostnader | 7, 13 | –678 | –446 |
| **Resultat efter finansiella intäkter och kostnader**[2] | | **1 953** | **1 973** |
| ***- Varav Förvaltningsresultat***[2] | | ***1 533*** | ***1 302*** |
| | | | |
| Värdeförändring fastigheter, realiserade | 10 | 225 | –42 |
| Värdeförändring fastigheter, orealiserade | 10 | –664 | 1 694 |
| Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade | | 345 | 19 |
| **Resultat före skatt** | | **1 859** | **3 644** |
| | | | |
| Aktuell skatt | 8 | –96 | –49 |
| Uppskjuten skatt | 8 | –70 | –483 |
| **Årets resultat** | | **1 694** | **3 112** |

| MSEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Rapport över resultat och övrigt totalresultat** | | | |
| **Årets resultat** | | **1 694** | **3 112** |
| **Övrigt totalresultat** | | | |
| Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat | | | |
| Omräkning av utländska verksamheter | | 269 | 9 |
| **Årets totalresultat** | | **1 962** | **3 121** |
| | | | |
| **Årets resultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | 1 689 | 3 112 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 5 | 0 |
| | | | |
| **Årets totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | 1 955 | 3 120 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 7 | 1 |
| | | | |
| Årets resultat per aktie före utspädning, SEK | 9 | 8,62 | 16,52 |
| Årets resultat per aktie efter utspädning, SEK | 9 | 8,61 | 16,49 |

1) Från och med 2022 delas intäkterna in i Hyresintäkter och Serviceintäkter i enlighet med IFRS 15. Se Not 1 på sida 74 samt Definitioner på sidorna 113–114.

2) Från och med 2022 har det tidigare resultatmåttet Förvaltningsresultat fått den nya benämningen Resultat efter finansiella intäkter och kostnader och det tidigare resultatmåttet Förvaltningsresultat exklusive värdeförändring och skatt i joint ventures har fått den nya benämningen Förvaltningsresultat. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag med väsentliga innehav av andelar i joint ventures.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# BALANSRÄKNING – KONCERNEN

| MSEK | Not | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 40 446 | 37 147 |
| Tillgångar med nyttjanderätt | | 501 | 237 |
| Andelar i joint ventures | 11 | 3 018 | 2 490 |
| Derivat | 3 | 372 | 22 |
| Övriga anläggningstillgångar | | 47 | 3 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **44 385** | **39 898** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Hyresfordringar | 4 | 32 | 14 |
| Kortfristiga fordringar | 4 | 228 | 179 |
| Likvida medel | 12 | 691 | 534 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **950** | **727** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **45 335** | **40 626** |

| MSEK | Not | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 19 | 96 | 96 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 3 760 | 3 760 |
| Omräkningsreserv | | 275 | 8 |
| Hybridobligationslån | | 763 | 800 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 13 485 | 12 573 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | | 18 378 | 17 236 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 39 | 32 |
| **Summa eget kapital** | | **18 416** | **17 268** |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 13 | 22 957 | 16 492 |
| Skulder avseende nyttjanderätt | 13 | 484 | 229 |
| Övriga långfristiga skulder | 13 | 62 | 48 |
| Derivat | 3 | – | – |
| Uppskjutna skatteskulder | 14 | 1 333 | 1 252 |
| *Summa långfristiga skulder* | | *24 837* | *18 021* |
| | | | |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 13 | 1 076 | 4 553 |
| Övriga kortfristiga skulder | 13 | 1 006 | 783 |
| *Summa kortfristiga skulder* | | *2 082* | *5 337* |
| **Summa skulder** | | **26 919** | **23 357** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **45 335** | **40 626** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066538

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

| | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MSEK | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings-reserv | Hybrid-obligationslån | Balanserad vinst inkl. årets resultat | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | **92** | **3 760** | **–** | **–** | **9 481** | **13 333** | **–** | **13 333** |
| **Transaktioner med moderbolagets ägare** | | | | | | | | |
| **Tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | | | | | | | | |
| Nyemission | 3 | – | – | – | 740 | 743 | – | 743 |
| Emission av teckningsoptioner | – | – | – | – | 3 | 3 | – | 3 |
| Emission av hybridobligationslån | – | – | – | 800 | – | 800 | – | 800 |
| Ränta och övriga kostnader hybridobligationslån | – | – | – | – | –9 | –9 | – | –9 |
| Beslutad utdelning | – | – | – | – | –753 | –753 | – | –753 |
| Nyemission till Innehav utan bestämmande inflytande | – | – | – | – | – | – | 31 | 31 |
| **Summa transaktioner med moderbolagets ägare** | **3** | **–** | **–** | **800** | **–19** | **784** | **31** | **814** |
| Årets resultat | – | – | – | – | 3 112 | 3 112 | 0 | 3 112 |
| Årets övrigt totalresultat | – | – | 8 | – | – | 8 | 1 | 9 |
| **Årets totalresultat** | **–** | **–** | **8** | **–** | **3 112** | **3 120** | **1** | **3 121** |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **96** | **3 760** | **8** | **800** | **12 573** | **17 236** | **32** | **17 268** |
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **96** | **3 760** | **8** | **800** | **12 573** | **17 236** | **32** | **17 268** |
| **Transaktioner med moderbolagets ägare** | | | | | | | | |
| **Tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | | | | | | | | |
| Emission av teckningsoptioner | – | – | – | – | 4 | 4 | – | 4 |
| Återköp av teckningsoptioner | – | – | – | – | –14 | –14 | – | –14 |
| Återköp av hybridobligationslån | – | – | – | –38 | 4 | –34 | – | –34 |
| Ränta och övriga kostnader hybridobligationslån | – | – | – | – | –44 | –44 | – | –44 |
| Beslutad utdelning | – | – | – | – | –726 | –726 | – | –726 |
| Nyemission till Innehav utan bestämmande inflytande | – | – | – | – | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa transaktioner med moderbolagets ägare** | **–** | **–** | **–** | **–38** | **–776** | **–813** | **0** | **–813** |
| Årets resultat | – | – | – | – | 1 689 | 1 689 | 5 | 1 694 |
| Årets övrigt totalresultat | – | – | 266 | – | – | 266 | 3 | 269 |
| **Årets totalresultat** | **–** | **–** | **266** | **–** | **1 689** | **1 955** | **7** | **1 962** |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **96** | **3 760** | **275** | **763** | **13 485** | **18 378** | **39** | **18 416** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

| MSEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | 1 859 | 3 644 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | 16 | –507 | –2 510 |
| Erhållen utdelning från joint ventures | | 335 | 332 |
| Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare | | –37 | – |
| Betald skatt | | –54 | –29 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital** | | **1 596** | **1 436** |
| Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar | | –49 | 22 |
| Ökning (+)/minskning (–) av rörelseskulder | | 97 | –70 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **1 644** | **1 389** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter | 16 | –4 313 | –6 211 |
| Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter | 16 | 1 726 | 655 |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | | –577 | –475 |
| Investeringar i joint ventures | | –192 | –17 |
| Långfristiga fordringar joint ventures | | –29 | – |
| Övrigt | | –7 | –2 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **–3 392** | **–6 051** |
| Nyemission aktier/teckningsoptioner | | 4 | 744 |
| Återköp aktier/teckningsoptioner | | –14 | – |
| Nyemission hybridobligationslån | | – | 793 |
| Återköp hybridobligationslån | | –34 | – |
| Utdelning till aktieägare | | –688 | –609 |
| Upptagna låneskulder | 16 | 10 271 | 7 849 |
| Amortering av låneskulder | 16 | –7 643 | –3 924 |
| Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande | | 1 | 30 |
| Övrigt | | –8 | – |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **1 889** | **4 884** |
| **Årets kassaflöde** | | **140** | **221** |
| Likvida medel vid periodens början | | 534 | 312 |
| Kursdifferens i likvida medel | | 16 | 1 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | | **691** | **534** |
| Erhållna räntor | | 5 | 0 |
| Erlagda räntor | | –467 | –358 |

Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066539

# RESULTATRÄKNING – MODERBOLAGET

| MSEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | 125 | 102 |
| Övriga externa kostnader | 5 | –58 | –48 |
| Personalkostnader | 6 | –93 | –97 |
| **Resultat före finansiella intäkter och kostnader** | | **–26** | **–43** |
| | | | |
| Resultat från andelar i joint ventures | 7 | 0 | 1 288 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 7 | 1 215 | 874 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 166 | 125 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | –107 | –82 |
| **Resultat före bokslutsdispositioner** | | **1 248** | **2 161** |
| | | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Lämnade/erhållna koncernbidrag | | 25 | 67 |
| Avsättning till periodiseringsfond | | 0 | 0 |
| **Resultat före skatt** | | **1 273** | **2 228** |
| | | | |
| Aktuell skatt | 8 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | 8 | 1 | –5 |
| **Årets resultat**[1] | | **1 273** | **2 223** |

1) Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

| MSEK | Not | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 17 | 0 | 0 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | | 5 277 | 5 277 |
| Andelar i joint ventures | 11 | – | – |
| Uppskjuten skattefordran | | – | – |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **5 277** | **5 277** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | | |
| | | | |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | | 16 014 | 11 790 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 22 | 10 |
| Kassa och bank | | 258 | 280 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **16 294** | **12 080** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **21 571** | **17 357** |

| MSEK | Not | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 19 | 96 | 96 |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Överkursfond | | 2 058 | 2 069 |
| Hybridobligationslån | | 763 | 800 |
| Balanserade vinstmedel | | 7 734 | 6 277 |
| Årets resultat | | 1 273 | 2 223 |
| **Eget kapital** | | **11 924** | **11 464** |
| | | | |
| **Obeskattade reserver** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| Obligationslån | | 1 591 | 991 |
| Övriga långfristiga skulder | | 7 | 4 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 598** | **995** |
| | | | |
| Obligationslån | | 0 | 873 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | | 7 794 | 3 827 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 255 | 197 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **8 049** | **4 897** |
| **Summa skulder** | | **9 647** | **5 893** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **21 571** | **17 357** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 40

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

| | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **MSEK** | **Aktiekapital** | **Överkursfond** | **Hybridobligationslån** | **Balanserad vinst inkl. årets resultat** | **Totalt eget kapital** |
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | **92** | **1 326** | **–** | **7 039** | **8 458** |
| **Transaktioner med bolagets ägare** | | | | | |
| Nyemission | 3 | 747 | – | – | 750 |
| Emissionskostnader | – | –7 | – | – | –7 |
| Emission av hybridobligationslån | – | – | 800 | – | 800 |
| Ränta och övriga kostnader hybridobligationslån | – | – | – | –9 | –9 |
| Beslutad utdelning | – | – | – | –753 | –753 |
| Emission av teckningsoptioner | – | 3 | – | – | 3 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **3** | **743** | **800** | **–762** | **784** |
| **Årets resultat** | **–** | **–** | **–** | **2 223** | **2 223** |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **96** | **2 069** | **800** | **8 500** | **11 464** |
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **96** | **2 069** | **800** | **8 500** | **11 464** |
| **Transaktioner med bolagets ägare** | | | | | |
| Emission av teckningsoptioner | – | 4 | – | – | 4 |
| Återköp av teckningsoptioner | – | –14 | – | – | –14 |
| Återköp av hybridobligationslån | – | – | –38 | 4 | –34 |
| Ränta och övriga kostnader hybridobligationslån | – | – | – | –44 | –44 |
| Beslutad utdelning | – | – | – | –726 | –726 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **–** | **–11** | **–38** | **–766** | **–814** |
| **Årets resultat** | **–** | **–** | **–** | **1 273** | **1 273** |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **96** | **2 058** | **763** | **9 007** | **11 924** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# KASSAFLÖDESANALYS – MODERBOLAGET

| MSEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | 1 273 | 2 228 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 16 | –1 240 | –2 029 |
| Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare | | –37 | – |
| Betald inkomstskatt | | 0 | –3 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **–4** | **196** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar | | –12 | –2 |
| Ökning (+)/minskning (–) av rörelseskulder | | 16 | 142 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **–1** | **336** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förändring lån till koncernföretag | | –4 223 | –4 952 |
| Förändring lån från koncernföretag | | 5 207 | 3 594 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **983** | **–1 358** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Emission aktier/teckningsoptioner | | 4 | 744 |
| Återköp aktier/teckningsoptioner | | –14 | – |
| Emission hybridobligationslån | | – | 793 |
| Återköp hybridobligationslån | | –34 | – |
| Utdelning till aktieägare | | –688 | –752 |
| Upptagna låneskulder | 16 | 1 300 | 1 000 |
| Amortering av låneskulder | 16 | –1 573 | –628 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **–1 004** | **1 157** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **–22** | **135** |
| Likvida medel vid årets början | | 280 | 145 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **258** | **280** |
| | | | |
| Erhållna räntor | | 0 | 0 |
| Erlagda räntor | | –65 | –60 |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 41

# NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

## NOT 1

### VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

**Allmän information**
Nyfosa AB, org.nr. 559131-0833, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 13 mars 2023 och kommer att föreläggas på årsstämman den 25 april 2023 för fastställande. Bolagets aktie är sedan den 23 november 2018 noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan.

**Överensstämmelse med normgivning och lag**
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt och anskaffningsvärde för övriga tillgångs- och skuldposter. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

**Nya redovisningsprinciper och nya omarbetade standarder, vilka godkänts av EU**
*Nya och ändrade standarder vilka trätt i kraft 2022*
De av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft, har inte påverkat Nyfosas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

*Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2023 och framåt med relevans för Nyfosa*
Utvärderingen av effekterna av ändringen i IAS 1, som rör redovisningsprinciper och som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare, är inte slutförd. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, bedöms för närvarande inte påverka Nyfosas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

**Omrubricering av intäkter**
Från och med 2022 delas intäkterna in i Hyresintäkter och Serviceintäkter i enlighet med IFRS 15. Detta innebär en förändring mot den tidigare indelningen av intäkter i Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter. Förändringen innebär att hyresgarantier, hyres- och kundförluster samt övriga hyresersättningar nu redovisas som Hyresintäkter istället för Övriga fastighetsintäkter. Det innebär att försäkringsersättningar, erhållna skadestånd och statliga bidrag nu redovisas som Övriga rörelseintäkter istället för Övriga fastighetsintäkter. Tidigare redovisades serviceintäkter inom hyresintäkter men presenterades i notupplysning i årsredovisningen. Jämförelsetalen har justerats. Förändringen har ingen resultateffekt eller annan väsentlig påverkan på nyckeltal eller liknande. För definition av hyresintäkter och serviceintäkter, se sida 75 samt Definitioner sid 112–113.

**Omrubricering av förvaltningsresultat**
Från och med 2022 har det tidigare resultatmåttet Förvaltningsresultat fått den nya benämningen Resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Samtidigt har det tidigare resultatmåttet Förvaltningsresultat exklusive värdeförändring och skatt i joint ventures fått den nya benämningen Förvaltningsresultat. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag med väsentliga innehav av andelar i joint ventures.

**Funktionell valuta och rapporteringsvaluta**
Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

**Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna**
Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

NOT 1 forts.

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 10.

*Värdering av uppskjuten skatt*
Uppskjuten skatt ska redovisas till nominellt värde i koncernen, beräknat på gällande skattesats. Den verkliga skatten är lägre med anledning av tidsfaktorn men också att fastigheter kan säljas på ett mer skatteeffektivt sätt.

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Nyfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Nyfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt.

Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplexa. Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Nyfosa följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Nyfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

**Klassificering av förvärv**
Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv och anskaffningskostnaden har fördelats på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

**Utdelningsgrundande kassaflöde och Förvaltningsresultat**
I koncernen bedrivs en kassaflödesfokuserad verksamhet med målet att det utdelningsgrundande kassaflödet ska öka med 10 procent per aktie årligen. Utdelningsgrundande kassaflöde utgår ifrån Resultat före skatt exklusive poster inom resultatmåttet som inte utgör ett kassaflöde, såsom värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument, resultatandel från joint ventures, avskrivningar på inventarier, periodiserade uppläggningskostnader för lån, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures, betald skatt samt avdrag för ränta till hybridobligationsinnehavare.

Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument i koncern samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint ventures.

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

**Rörelsesegmentrapportering**
Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, det vill säga verksamheten består av en affärsverksamhet som ger intäkter och genererar kostnader och vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare som underlag för uppföljning av resultat och för fördelning av resurser. Det är oväsentligt för högste verkställande beslutsfattare hur mycket en specifik fastighetskategori eller region bidrar med till resultatet.

**Koncernredovisning**
Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket föreligger om Nyfosa har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger. Koncernen omfattar, förutom moderbolaget, de i Not 17 angivna koncernföretagen med tillhörande underkoncerner.

Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställd som skillnaden mellan tillgångar och skulder verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernen egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten, vilket innebär att under året förvärvade och avyttrade koncernföretag endast ingår i resultatet under relevant del av räkenskapsåret.

*Omräkning av utländsk verksamhet*
Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterföretagen bokförs i den funktionella valutan vilken är den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Omräkning av de utländska dotterföretagens räkenskaper till svenska kronor sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Resultaträkningen omräknas till årets genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

*Joint ventures*
Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med delägare en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det redovisade



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 42

NOT 1 forts.

värdet på andelarna motsvaras av koncernens andel i joint ventures eget kapital samt andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I resultaträkningen redovisas koncernens andel i joint ventures resultat som "Andelar i joint ventures resultat", tillsammans med justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade värden.

**Intäkter**

*Hyresintäkter och serviceintäkter*

Intäkterna har delats in i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar utdebiterade hyra inklusive index enligt hyreskontrakten samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser tilläggsdebitering av el, värme, kyla, vatten, sophantering m.m. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen utförts och levererats till hyresgästen. Intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyreskontraktens löptid. Intäkterna betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetald hyresintäkt i balansräkningen.

*Övriga rörelseintäkter*

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära transaktioner inom ordinarie verksamhet såsom till exempel erhållna försäkringsersättningar och skadestånd, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

*Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från försäljning av fastigheter eller aktier i fastighetsägande företag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar på fastigheter, realiserade" och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkten. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförbara till den gjorda affären.

*Finansiella intäkter*

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i takt med att de intjänas.

**Finansiella kostnader**

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Nyfosa upptar räntebärande skulder samt tomträttsavgälder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig. Upplåningskostnader periodiseras över lånets löptid.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för ränteexponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivaten redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

**Inkomstskatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat förutom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent i Sverige och 20,0 procent i Finland.

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. 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.

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

Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag och joint ventures som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskuld redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

**Finansiella instrument**

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

*Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

NOT 1 forts.

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

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

*Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*
Finansiella skulder i denna kategori avser framför allt låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet.

*Finansiella tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*
Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan har räntederivatavtal ingåtts. Innehav av räntederivat ger upphov till värdeförändringar beroende på förändringar i marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på transaktionsdagen och värderas därefter till verkligt värde enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin (värde baserat på observerbara marknadsdata) med värdeförändringar i resultaträkningen.

**Eventualförpliktelser**
Eventualförpliktelser redovisas när det finns ett möjligt åtagande från inträffade affärshändelser och vars förekomst bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte är troligt att det kommer att realiseras.

**Leasingavtal**
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Det innebär att samtliga hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisningen av hyresintäkter enligt hyresavtalen framgår av principen för intäkter samt i not 4.

Nyfosa är leasetagare avseende personbilar och tomträtter. Betalning av leasingavgifter hänförliga till personbilar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Tomträttsavtal redovisas som nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen se not 13. Övriga leasingavtal bedöms vara oväsentliga.

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

*Värdering*
Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter såsom till exempel utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Värderingsantaganden och beskrivning av värderingsmodell framgår av not 10.

*Värdeförändringar*
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen som orealiserad eller realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån balansdagens värdering jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

**Eget kapital**
*Utdelningar*
Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

*Hybridobligationslån*
Hybridobligationslån har klassificerats som eget kapital. Bedömningen baseras på att det inte finns någon avtalsenlig förpliktelse att reglera obligationerna genom att erlägga kontanter eller annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att obligationerna kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Nyfosa har rätt att skjuta utbetalningarna avseende ränta på obestämd tid och hybridobligationsinnehavarna är efterställda samtliga andra fordringsägare.

Emissionskostnader och skatt hänförligt till emissionskostnader, samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital.

*Resultat per aktie*
Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare, med avdrag för ränta på hybridobligationslån, i relation till det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 43

NOT 1 forts.

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning ökas det vägda genomsnittliga antalet aktier om teckningskursen på optionerna i koncernens incitamentsprogram under rapportperioden varit lägre än periodens genomsnittliga börskurs. Vid liten skillnad mellan teckningskursen och periodens genomsnittliga börskurs är utspädningseffekten liten. Vid större kursskillnad är effekten större.

*Innehav utan bestämmande inflytande*
I ej helägda dotterföretag redovisas utomstående aktieägares andel av dotterföretagets eget kapital som innehav utan bestämmande inflytande. Denna post ingår som en del i Nyfosas eget kapital. I resultaträkningen ingår resultatandelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och lämnas som en särskild upplysning i anslutning till resultaträkningen. Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet.

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

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

*Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper*
Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

**Kommande ändringar i redovisningsprinciper**
Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2022 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

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

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

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

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

*Låneutgifter*
I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänför sig till.

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# NOT 2

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

**Transaktioner med närstående**

Under året 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 var ordföranden inte delaktig i beslutet om transaktionen.

Koncernen äger andelar i joint ventures, se Not 11. Samfosa förvaltas av egen organisation samt till viss del av personal från delägaren Samfunnsbyggeren AS. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa. Även bolaget Torslanda Property Investment AB, som ägs till 99,0 procent av Söderport, köper förvaltningstjänster från Nyfosa och Sagax. Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 december 2022 fordringar på joint ventures om 29 MSEK. Villkoren för lånet är marknadsmässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna. Nyfosa har även ett borgensåtagande om 310 MNOK avseende externt banklån i Samfosa.

Nyfosa hade under året ett konsultavtal med styrelseledamoten Jens Engwall. Uppdraget omfattade en rådgivande funktion till i första hand bolagets VD, men även att vara bolagets ledamot i styrelserna i Söderport Property Investment AB och Torslanda Property Investment AB. Uppdragsavtalet trädde i kraft den 1 mars 2021 och upphörde den 31 december 2022. Ett årligt arvode utgick med 1 MSEK.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av Not 6. Moderbolagets närståendetransaktioner avser i övrigt endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen.

# NOT 3

## FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Nyfosa har en central finansfunktion för finansförvaltningen, som ansvarar för att säkerställa att koncernen har en tryggad finansiering genom lån och kreditlöften, att hantera cash management samt efterlevnad av finanspolicyn.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, det vill säga marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument. I bolagets finanspolicy framgår mandat och riktlinjer för hantering av finansiella risker och kapitalhantering. I syfte att minimera finansiella risker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Nyfosas finanspolicy:

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



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

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

Inget bolag i koncernen står under externa kapitalkrav.

**Ränterisk**

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

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

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

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

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

*Derivatinstrument*

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

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

| Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK[3] | Förändring | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge[1] | +/–2 %-enheter | +269/–373 | +342/–38 |
| Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge[1] | +/–1 %-enhet | +126/–195 | +174/–19 |
| Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå[2] | +/–1 %-enhet | +/–241 | +/–211 |
| Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor | +/–1 %-enhet | +/–180 | +/–28 |

1) Med hänsyn till befintliga derivatavtal.

2) Snitträntan ökad/minskad med 1 procentenhet. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljen.

3) Varje variabel i tabellen nedan 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.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 44

NOT 3 forts.

*Räntebindning*

| | 2022-12-31 | | | | | 2021-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MSEK | Krediter[1] | Ränteswap | Räntetak | Belopp | Andel, % | Krediter[1] | Ränteswap | Räntetak | Belopp | Andel, % |
| <1 år | 24 149 | –1 120 | –7 436 | 15 593 | 65 | 21 149 | – | –7 925 | 13 224 | 63 |
| 1–2 år | 0 | 0 | 4 008 | 4 008 | 17 | 0 | – | 1 575 | 1 575 | 7 |
| 2–3 år | 0 | 0 | 2 342 | 2 342 | 10 | 0 | – | 4 008 | 4 008 | 19 |
| 3–4 år | 0 | 0 | 1 086 | 1 086 | 4 | 0 | – | 2 342 | 2 342 | 11 |
| 4–5 år | 0 | 1 120 | 0 | 1 120 | 5 | 0 | – | 0 | 0 | 0 |
| >5 år | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | – | 0 | 0 | 0 |
| **Summa** | **24 149** | **0** | **0** | **24 149** | **100** | **21 149** | **–** | **0** | **21 149** | **100** |

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar periodiserade upplåggningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.

### Likviditets- och refinansieringsrisk

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

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

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

*Förfallostruktur räntebärande skulder*

| | 2022-12-31 | | | 2021-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MSEK | Kapitalbindning[1,2] | Andel, % | Ränta, lån | Kapitalbindning[1,2] | Andel, % | Ränta, lån |
| <1 år | 834[3] | 3 | 820 | 4 352 | 21 | 358 |
| 1–2 år | 8 193[4] | 34 | 677 | 2 254 | 11 | 303 |
| 2–3 år | 4 846[5] | 20 | 355 | 7 289 | 34 | 222 |
| 3–4 år | 5 138 | 21 | 237 | 4 602 | 22 | 70 |
| 4–5 år | 3 438 | 14 | 91 | 2 651 | 13 | 30 |
| >5 år | 1 701 | 7 | 93 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa** | **24 149** | **100** | **2 274** | **21 149** | **100** | **983** |

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar periodiserade upplåggningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.

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

3) Banklån om 834 MSEK förfaller i november 2023.

4) Obligationslån om 1 100 MSEK förfaller i april 2024. Resterande skuld avser banklån med förfall under 2024.

5) Obligationslån om 500 MSEK förfaller i januari 2025. Resterande avser banklån.

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar Nyfosa 63 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 13 MSEK (7) odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur Nyfosas perspektiv då Nyfosa inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalen omförhandlas normalt med 10–20 års intervall för de svenska tomträtterna, vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Nyfosa har ställt säkerhet för samtliga lån hos bank och kreditinstitut, i form av fastighetsinteckningar och pantsättning av aktier. Därutöver innehåller majoriteten av koncernens kreditavtal med kreditgivare lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenanter). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal finns covenanter kopplade till Nyfosa-koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Koncernen har efterlevt de covenanter som finns i låneavtal för åren 2022 och 2021.

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 57,7 | 55,2 |
| Återstående räntebindningstid, år | 1,0 | 1,0 |
| Återstående löptid lån, år | 3,2 | 2,5 |

### Kvittning av finansiella instrument

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

| | Finansiella tillgångar | | Finansiella skulder | |
|---|---|---|---|---|
| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Redovisade belopp i balansräkningen | 372 | 22 | – | – |
| Belopp som omfattas av nettning | – | – | – | – |
| **Belopp efter nettning** | **372** | **22** | – | – |

### Valutarisk

Nyfosa har investerat i fastigheter på den finska och norska marknaden och är därmed exponerad för valutarisk. Rapporteringsvalutan är svenska kronor och alla balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på 269 MSEK (9), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor. Valutarisken hanteras genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras genom upplåning i samma valuta. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Valutaexponeringen utgörs av nettotillgångar i euro samt kapitalandel i joint ventures, inklusive fordringar på joint ventures, i norska kronor. I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

NOT 3 forts.

| Valutaexponering | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Nettotillgångar i Finland | 336 MEUR | 141 MEUR |
| Kapitalandel inkl. fordringar i joint ventures i Norge | 155 MNOK | 0 MNOK |

### Känslighetsanalys

| Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK | Förändring | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| SEK/EUR | +/–10% | +/–374 | +/–144 |
| SEK/NOK | +/–10% | +/–17 | +/–0 |

### Kreditrisk – hyresintäkter

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar en förlust. Nyfosa har stor riskspridning i kontraktsportföljen, genom en stor mängd hyresavtal, 6 575 stycken. Bland hyresgästerna finns ett fåtal dominerande hyresgäster, där de tio största står för 11 procent av totala hyresintäkter och är fördelade på 171 hyresavtal. Det innebär att exponeringen mot en enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg. Totala hyresfordringar i balansräkningen om 32 MSEK (14), avser hyresfordringar gällande hyresaviseringar om 18 MSEK (10) och kundfordringar om 14 MSEK (4). Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar har förfallit.

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

*Poster i balansräkningen som motsvarar kreditriskens storlek*

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Hyresfordringar | 32 | 14 |
| Kortfristiga fordringar | 92 | 100 |
| Likvida medel | 691 | 534 |
| **Totalt** | **815** | **648** |

# NOT 4

## INTÄKTER

De hyreskontrakt som förfaller under det kommande året förväntas nytecknas på motsvarande hyresnivåer. Kontrakterade årsintäkter förfaller enligt tabell nedan.

*Förfallostruktur kontrakterade årsintäkter*

| | 2022-12-31 | | | 2021-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Förfalloår | Kontrakterad årshyra | Andel, % | Antal kontrakt | Kontrakterad årshyra | Andel, % | Antal kontrakt |
| <1 år | 649 | 19 | 3 636 | 463 | 16 | 3 183 |
| 1–2 år | 661 | 19 | 1 123 | 621 | 22 | 1 325 |
| 2–3 år | 533 | 15 | 750 | 429 | 15 | 725 |
| 3–4 år | 538 | 16 | 590 | 415 | 15 | 539 |
| 4–5 år | 234 | 7 | 163 | 227 | 8 | 160 |
| >5 år | 843 | 24 | 313 | 672 | 24 | 310 |
| **Summa** | **3 459** | **100** | **6 575**[1] | **2 827** | **100** | **6 242** |

1) Inklusive avtal avseende garage och p-platser om totalt 2 586 (2 538) st.

*Avtalade framtida årsintäkter avseende befintliga hyreskontrakt*

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Avtalade intäkter med betalning inom ett år | 3 225 | 2 643 |
| Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år | 6 910 | 5 627 |
| Avtalade intäkter med betalning senare än fem år | 2 892 | 2 626 |

| Intäkter, MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Sverige | 2 491 | 2 352 |
| Finland | 660 | 107 |
| **Summa** | **3 151** | **2 459** |

### Hyresfordringar

Totala hyresfordringar i balansräkningen om 32 MSEK (14), avser hyresfordringar gällande hyresaviseringar om 18 MSEK (10) och kundfordringar om 14 MSEK (4). Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar har förfallit.

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Hyresfordringar | 32 | 14 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 92 | 100 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 135 | 79 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | **259** | **193** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 45

# NOT 5

## KOSTNADER

Direkta fastighetskostnader utgörs av kostnader för driften, vilket avser värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Övriga driftskostnader är exempelvis försäkringar, bevakning och avfallshantering. En annan kategori av fastighetskostnader som belastar verksamheten är underhållskostnader. I syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs både planerat och löpande underhåll. Vidare består fastighetskostnader av den av staten ålagda fastighetsskatten, som i Sverige för närvarande uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter.

Indirekta fastighetskostnader redovisas inom fastighetsadministration och innehåller kostnader för uthyrningsverksamhet och övrig fastighetsadministration.

Centraladministration består av kostnader för administration av bolagen i koncernen samt kostnader hänförliga till det noterade moderbolaget. Detta inkluderar kostnader för Nyfosa AB innefattande koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, data, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och installationer m.m.

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Driftskostnader | 635 | 439 |
| Underhållskostnader | 143 | 167 |
| Fastighetsskatt | 153 | 112 |
| Övriga externa kostnader | 185 | 118 |
| Personalkostnader | 88 | 101 |
| Avskrivningar | 2 | 1 |
| Övriga rörelsekostnader | 1 | – |
| **Summa rörelsens kostnader** | **1 207** | **937** |

### Revisionsarvode

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

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

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 9 | 8 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 1 | 1 |
| Skatterådgivning | 0 | 1 |
| Annan rådgivning | 1 | 0 |
| Annan revisionsbyrå | 0 | 0 |
| **Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer** | **12** | **9** |

# NOT 6

## PERSONALKOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

**Redovisningsprinciper**

Ersättningar till anställda redovisas i takt med utförandet av tjänster i utbyte mot ersättning. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilket är kontantreglerat och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Skuld och kostnader för ersättningar vid uppsägning redovisas när företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet om dessa ersättningar.

När ersättningar lämnas till anställda till följd av den anställde har accepterat ett erbjudande om ersättning i utbyte om att anställningen

avslutas är den tidpunkt när företaget inte längre kan återkalla erbjudandet om ersättning den tidigaste av följande tidpunkter:

- När den anställde accepterar erbjudandet
- När en begränsning av företagets förmåga att dra tillbaka erbjudandet träder i kraft

*Avgiftsbestämda pensionsplaner*

I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att förpliktelserna är begränsade till de avgifter företaget åtagit sig att betala. Den anställdes pension beror på de avgifter som företaget betalar till pensionsplanen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär risken att pensionsersättningen blir lägre än förväntat och att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade framtida pensionsersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

*Incitamentsprogram*

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

NOT 6 forts.

**Optionsprogram (LTIP 2019, 2021, 2022)**
*31 december 2022*

| Förändring under året, antal | LTIP 2019 | LTIP 2021:1 | LTIP 2021:2 | LTIP 2022 | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Utestående teckningsoptioner vid årets ingång | 1 304 300 | 325 241 | 325 241 | 0 | 1 954 782 |
| Tecknade teckningsoptioner | 0 | 0 | 0 | 422 150 | 422 150 |
| Återköp teckningsoptioner | –1 064 300 | 0 | 0 | 0 | –1 064 300 |
| Nyttjade teckningsoptioner | – | – | – | – | – |
| **Utestående teckningsoptioner vid årets slut** | **240 000** | **325 241** | **325 241** | **422 150** | **1 312 632** |

**LTIP 2019**
Teckningsoptionerna överläts till deltagarna, vid två separata tillfällen, till ett pris som vid var gällande tidpunkt motsvarade marknadsvärdet med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell beräknat av ett oberoende värderingsinstitut.

*Förutsättningar för värderingarna:*

| | Maj 2019 | November 2019 |
|---|---|---|
| Verkligt värde vid utgivande, SEK | 4,91 | 2,63 |
| Genomsnittlig aktiekurs, SEK | 60,46 | 65,02 |
| Volatilitet, % | 20,0 för Nyfosa-aktien, 13,5 för CREX | 20,0 för Nyfosa-aktien, 13,5 för CREX |
| Riskfri ränta, % | –0,48 | –0,39 |
| Utdelning, % | 0,9 för Nyfosa-aktien, 2,0 för CREX | 0,8 för Nyfosa-aktien, 1,8 för CREX |
| Löptid, år | 3,75 | 3,29 |

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie under tre perioder mellan den 25 oktober 2022 och den 10 juni 2023. Teckningskursen per aktie vid utnyttjandet av teckningsoption ska utgöras av aktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna med upp- eller nedräkning beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) baserat på ett genomsnittligt indexvärde för perioden 10–23 maj 2019, i jämförelse mot ett genomsnittligt indexvärde för perioden 1–14 september 2022. Fastställd teckningskurs uppgår till 64,69 SEK per aktie.

Under året lämnade styrelsen ett erbjudande om återköp av samtliga utestående teckningsoptioner i optionsprogrammet mot ett marknadsmässigt kontant vederlag om 13,96 SEK per option. Innehavare som inte valde att acceptera erbjudandet kvarstår i programmet till oförändrade villkor. Återköp gjordes av totalt 1 064 300 optioner till en total likvid om 14 MSEK.

**LTIP 2021**
Teckningsoptionerna överläts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell beräknat av ett oberoende värderingsinstitut.

*Förutsättningar för värderingarna:*

| | |
|---|---|
| Verkligt värde vid utgivande, SEK | Serie I: 4,87, Serie II:. 7,14 |
| Genomsnittlig aktiekurs, SEK | 101,32 |
| Volatilitet, % | 22,0 för Nyfosa-aktien, 13,3 för fastighetsindexet |
| Riskfri ränta, % | Serie I: –0,20, Serie II: –0,25 |
| Utdelning, SEK | Serie I: kvartalsvis utdelning om 0,75-0,95 SEK/aktie |
| Löptid, år | 3,00 |

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

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

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

**(i)** ett belopp motsvarande aktiens genomsnittskurs under perioden 22 april–4 maj 2021, multiplicerat med

*a)* genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för Nyfosa under perioden 22 april–4 maj 2021 (startindexvärde 100) i jämförelse med indexvärdet för den dag då Nyfosa offentliggör delårsrapporten för perioden januari–mars 2024,

*b)* reducerat med genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholm för samma period, (startindexvärde 100), och

**(ii)** noll kronor

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066416

NOT 6 forts.

**LTIP 2022**
Teckningsoptionerna överläts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell beräknat av ett oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde vid utgivandet uppgick till 9,09 SEK/option.

*Förutsättningar för värderingarna:*

| | |
|---|---|
| Verkligt värde vid utgivande, SEK | 9,09 |
| Genomsnittlig aktiekurs, SEK | 105,00 |
| Volatilitet, % | 22,0 för Nyfosa-aktien, 17,0 för fastighetsindexet |
| Riskfri ränta, % | 1,43 |
| Löptid, år | 3,00 |

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie under tre perioder mellan den 14 april 2025 och den 5 december 2025.

Teckningskursen per aktie vid utnyttjande av teckningsoption uppgår till ett belopp motsvarande aktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då Nyfosa offentliggör delårsrapport för perioden januari–mars 2025, minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:

**(i)** ett belopp motsvarande aktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten, vilket utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 20 april–2 maj 2022 enligt Nasdaq Stockholm officiella kurslista, multiplicerat med

*a)* utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för Nyfosas aktie från och med den 20 april 2022 till och med den 2 maj 2022 (startvärde) jämfört med den handelsdag då Nyfosa offentliggör delårsrapporten för perioden januari–mars 2025 (slutvärde),

*b)* reducerat med utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholm för från och med den 20 april till och med den 2 maj 2022 (startvärde) jämfört med den handelsdag då Nyfosa offentliggör delårsrapporten för perioden januari–mars 2025 (slutvärde), och

**(ii)** noll kronor

**Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare**
Vid årsstämman 2020 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i Nyfosa. Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2024. Inget beslut att justera dessa riktlinjer fattades 2022. Av dessa framgår bland annat att marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar ska tillämpas, som är enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen kan bestå av en fast och en rörlig del. Riktlinjerna innehåller olika krav för ersättningsform och ett tak för rörlig ersättning. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl. Se bolagets webbsida för fullständiga upplysningar.

**Ersättning till anställda**
*Koncernen*

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Ledningsgrupp** | | |
| Löner och ersättningar m.m. | 17 | 15 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 3 | 2 |
| Sociala avgifter | 5 | 5 |
| | | |
| **Varav verkställande direktör** | | |
| Löner och ersättningar m.m. | 6 | 5 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 1 | 0 |
| Sociala avgifter | 2 | 2 |
| | | |
| **Övriga anställda** | | |
| Löner och ersättningar m.m. | 51 | 54 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 6 | 5 |
| Sociala avgifter | 17 | 18 |
| **Summa kostnader för ersättning till anställda** | **98** | **100** |

*Medelantalet anställda*

| Medeltalet anställda | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Medeltalet anställda | 80 | 70 |
| Varav kvinnor | 47 | 46 |
| Andel kvinnor | 58% | 66% |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

NOT 6 forts.

*Moderbolaget*

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Ledningsgrupp** | | |
| Löner och ersättningar m.m. | 17 | 15 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 3 | 2 |
| Sociala avgifter | 5 | 5 |
| | | |
| **Varav verkställande direktör** | | |
| Löner och ersättningar m.m. | 6 | 5 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 1 | 0 |
| Sociala avgifter | 2 | 2 |
| | | |
| **Övriga anställda** | | |
| Löner och ersättningar m.m. | 45 | 50 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 4 | 5 |
| Sociala avgifter | 16 | 18 |
| **Summa kostnader för ersättning till anställda** | **92** | **96** |

*Medelantalet anställda, moderbolaget*

| Medeltalet anställda | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Medeltalet anställda | 67 | 64 |
| Varav kvinnor | 34 | 36 |
| Andel kvinnor | 51% | 56% |

**Ersättning till ledande befattningshavare**

| | Grundlön/styrelsearvode | | Rörlig ersättning | | Pensionskostnad | | Övrig ersättning | | Summa | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ersättning från moderbolaget, TSEK** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| **Johan Ericsson** *Styrelseordförande* | 540 | 503 | – | – | – | – | – | – | **540** | **503** |
| **Stina Lindh Hök** *Verkställande direktör* | 3 960 | 3 600 | 2 010 | 1 195 | 994 | 483 | 100 | 91 | **7 065** | **5 369** |
| **Jens Engwall** *Styrelseledamot* | 235 | 1 841 | 589 | 589 | – | 81 | – | 36 | **824** | **2 547** |
| **Lisa Dominguez Flodin** *Styrelseledamot* | 270 | 250 | – | – | – | – | – | – | **270** | **250** |
| **Marie Bucht Toresäter** *Styrelseledamot* | 235 | 218 | – | – | – | – | – | – | **235** | **218** |
| **Per Lindblad** *Styrelseledamot* | 220 | 205 | – | – | – | – | – | – | **220** | **205** |
| **Patrick Gylling** *Styrelseledamot*[2] | 110 | – | – | – | – | – | – | – | **110** | **–** |
| **Claes Magnus Åkesson** *Styrelseledamot*[2] | 118 | – | – | – | – | – | – | – | **118** | **–** |
| **Mats Andersson** *Styrelseledamot*[1] | 110 | 205 | – | – | – | – | – | – | **110** | **205** |
| **Jenny Wärmé** Styrelseledamot[1] | 118 | 218 | – | – | – | – | – | – | **118** | **218** |
| | | | | | | | | | | |
| **Andra ledande befattningshavare** *(4 (4) personer)* | 7 193 | 7 301 | 3 680 | 2 839 | 1 726 | 1 872 | 371 | 265 | **12 970** | **12 277** |
| **Summa** | **13 108** | **14 340** | **6 280** | **4 623** | **2 721** | **2 436** | **471** | **392** | **22 580** | **22 214** |

1) Lämnade styrelsen på årsstämman den 19 april 2022.

2) Invald i styrelsen på årsstämman den 19 april 2022.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066417

# NOT 7

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Av koncernens ränteintäkter avser 5 MSEK (–) ränteintäkter hänförligt till derivatinstrument värderade till verkligt värde och resterande är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av koncernens räntekostnader avser 8 MSEK (–) räntekostnader hänförligt till derivatinstrument värderade till verkligt värde och resterande är hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalens löptid. Av koncernens övriga finansiella kostnader är 6 MSEK (5) hänförligt till derivatinstrument värderade till verkligt värde och resterande är hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Moderbolagets övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalets löptid, samt under 2021 ingick även kursdifferens vid återköp av obligationslån.

*Koncernen*

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | 10 | 1 |
| Valutakursvinster | 3 | 0 |
| Övriga finansiella intäkter | 1 | 2 |
| **Finansiella intäkter** | **14** | **3** |
| Räntekostnader | –601 | –374 |
| Ränta avseende nyttjanderätter | –13 | –7 |
| Valutakursförluster | –4 | –8 |
| Övriga finansiella kostnader | –61 | –57 |
| **Finansiella kostnader** | **–678** | **–446** |
| **Netto** | **–664** | **–443** |

*Moderbolaget*

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Utdelning från koncernföretag | 1 215 | 874 |
| Resultat från andelar i joint ventures | 0 | 1 288 |
| Ränteintäkter | 0 | 0 |
| Ränteintäkter, koncern | 160 | 125 |
| Övriga finansiella intäkter | 6 | 0 |
| **Finansiella intäkter** | **1 381** | **2 287** |
| Räntekostnader | –71 | –57 |
| Räntekostnader, koncern | –22 | –5 |
| Övriga finansiella kostnader | –15 | –21 |
| **Finansiella kostnader** | **–107** | **–82** |
| **Netto** | **1 274** | **2 205** |

# NOT 8

## INKOMSTSKATTER

*Koncernen*

| Avstämning effektiv skatt, MSEK | | 2022 | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | 1 859 | | 3 644 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | –20,6% | –383 | –20,6% | –751 |
| Ej avdragsgilla kostnader | –0,5% | –9 | –0,9% | –31 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 1,7% | 32 | 0,2% | 6 |
| Resultat från andelar i joint ventures | 7,4% | 138 | 5,1% | 187 |
| Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag | 4,1% | 76 | 0,4% | 13 |
| Årets underskott som ej aktiverats | 0,0% | 0 | –0,2% | –6 |
| Ej skattepliktig försäljning av fastigheter | 2,0% | 38 | 0,4% | 13 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 0,0% | 0 | 0,0% | –1 |
| Effekt av ändrad skattesats | 0,0% | 0 | 0,0% | 1 |
| Övrigt | –3,1% | –58 | 1,0% | 36 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **–8,9%** | **–165** | **–14,6%** | **–532** |

| Aktuell skattekostnad | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Aktuell skattekostnad | –96 | –49 |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år | 0 | –1 |
| **Summa aktuell skattekostnad** | **–96** | **–49** |

| Uppskjuten skattekostnad | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter | –74 | –463 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till derivat | –70 | –4 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver | 11 | 18 |
| Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | 76 | 13 |
| Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat underskottsavdrag | –12 | –47 |
| **Summa uppskjuten skattekostnad** | **–70** | **–483** |
| **Totalt redovisad skatt** | **–165** | **–532** |

*Moderbolaget*

| Avstämning effektiv skatt | | 2022 | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | 1 273 | | 2 228 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | –20,6% | –262 | –20,6% | –459 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | 0 | | 0 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 20,7% | 263 | 20,4% | 454 |
| Övrigt | | – | | – |
| **Redovisad effektiv skatt** | **0,1%** | **1** | **–0,2%** | **–5** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# NOT 9

## RESULTAT PER AKTIE

Under året återköptes 1 064 300 optioner till en total likvid om 14 MSEK, vilket utbetalades i oktober 2022. Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick för året till 0,1 procent. Utspädningseffekten blev därmed låg och omräkning av historiska nyckeltal har ej gjorts.

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK | 1 689 | 3 112 |
| Ränta på hybridobligationslån, MSEK | –43 | –4 |
| Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals | 191 | 188 |
| Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals | 191 | 188 |
| Resultat per aktie före utspädning, SEK | 8,62 | 16,52 |
| Resultat per aktie efter utspädning, SEK | 8,61 | 16,49 |

# NOT 10

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

*Värdeförändring förvaltningsfastigheter*

| | Total | |
|---|---|---|
| **MSEK** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
| **Verkligt värde vid årets början** | **37 147** | **29 411** |
| Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv | 4 394 | 6 243 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 577 | 475 |
| Avyttring förvaltningsfastigheter | –1 735 | –663 |
| Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter | 225 | –42 |
| Orealiserad värdeförändring på fastigheter | –664 | 1 694 |
| Omräkningsdifferenser valuta | 503 | 28 |
| **Verkligt värde vid årets slut** | **40 446** | **37 147** |

NOT 10 forts.

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

*Investeringar*
I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 577 MSEK (475) under 2022. Därutöver har Nyfosa åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till cirka 403 MSEK, utöver vad som redovisas i balansräkningen.

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

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

Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader.

Inflationsantagandet i värderingsmodellen per 31 december 2022 var 4,0 procent (2,0) för år 2023 avseende de svenska fastigheterna och 4,4 procent (1,0–1,6) avseende de finska fastigheterna, samt 2,0 procent för år 2024 och framåt, både i Sverige (2,0) och Finland (1,5–2,0). Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. Pågående projekt har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066 48

NOT 10 forts.

| | Kontor | | Logistik/Lager | | Handel | | Industri | | Övrigt | | Summa | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Verkligt värde, MSEK | 20 192 | 19 348 | 7 255 | 7 725 | 4 770 | 3 829 | 3 273 | 2 164 | 4 955 | 4 079 | 40 446 | 37 147 |
| Driftnetto exkl. fastighetsadmin.[1], MSEK | 1 162 | 1 054 | 458 | 423 | 344 | 237 | 259 | 149 | 329 | 236 | 2 552 | 2 100 |
| Direktavkastning exkl. fastighetsadmin[1], MSEK | 5,8 | 5,4 | 6,3 | 5,5 | 7,2 | 6,2 | 7,9 | 6,9 | 6,6 | 5,8 | 6,31 | 5,65 |
| Vägt genomsnitt direktavkastningskrav[2], % | 6,1 | 5,6 | 6,5 | 6,1 | 6,9 | 6,3 | 7,3 | 6,7 | 6,3 | 5,7 | 6,39 | 5,83 |
| Intervall direktavkastningskrav[2], % | 4,9–9,8 | 4,4–8,9 | 5,3–8,6 | 5,0–8,2 | 5,5–11,2 | 5,3–9,2 | 5,9–9,7 | 5,8–10,0 | 4,0–10,0 | 4,3–10,0 | 4,0–11,2 | 4,3–10,0 |
| Vägt genomsnitt diskonteringsränta för kassaflöde[2], % | 8,2 | 7,4 | 8,7 | 7,9 | 8,9 | 8,0 | 9,4 | 8,5 | 8,2 | 7,0 | 8,45 | 7,55 |
| Intervall diskonteringsränta för kassaflöde[2], % | 4,8–12,0 | 4,0–10,5 | 5,3–10,8 | 4,3–10,2 | 6,3–13,4 | 5,5–10,8 | 6,0–11,2 | 4,0–12,0 | 5,0–11,8 | 4,0–10,1 | 4,8–13,4 | 4,0–12,0 |
| Vägt genomsnitt diskonteringsränta för restvärde[2], % | 8,4 | 7,6 | 8,8 | 8,2 | 9,1 | 8,2 | 9,5 | 8,7 | 8,6 | 7,7 | 8,66 | 7,86 |
| Intervall diskonteringsränta för restvärde[2], % | 7,1–12,0 | 6,2–10,5 | 7,5–10,8 | 6,8–10,2 | 7,8–13,4 | 5,5–10,8 | 8,1–11,9 | 7,8–12,0 | 6,7–11,8 | 5,0–10,1 | 6,7–13,4 | 5,0–12,0 |

1) Enligt intjäningsförmågan.

2) Avser värderingsbyråernas antaganden i värderingarna.

*Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde*

| | | Resultateffekt, MSEK | |
|---|---|---|---|
| | Förändring | 2022 | 2021 |
| Förändring driftnetto[1] | +/–5,00 %-enheter | +/–1 975 | +/–1 642 |
| Förändring direktavkastningskrav | +/–0,25 %-enheter | +/–1640 | +/–1575 |
| Förändring diskonteringsränta | +/–0,25 %-enheter | +/–1 228 | +/–1 203 |

1) Avser värderingsbyråernas estimerade driftnetto i värderingen.

*Förvaltningsfastigheternas påverkan på årets resultat utöver omvärderingseffekter*

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Intäkter | 3 151 | 2 459 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat intäkter under perioden | –872 | –672 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter under perioden | –58 | –45 |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# NOT 11

## ANDELAR I JOINT VENTURES

Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa andelar i andra fastighetsbolag.

| | Söderport | | Kanoten 10 | | Samfosa | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **MSEK** | **2022-12-31** | **2021-12-31** | **2022-12-31** | **2021-12-31** | **2022-12-31** | **2021-12-31** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
| Redovisat värde vid årets ingång | 2 490 | 1 916 | 0 | 0 | 0 | – | 2 490 | 1 916 |
| Erhållen utdelning | –335 | –332 | – | – | – | – | –335 | –332 |
| Andel i joint ventures resultat | 611 | 906 | 0 | 0 | 61 | – | 672 | 906 |
| Anskaffning under året | 115 | 17 | 0 | 0 | 77 | 0 | 192 | 17 |
| Nedskrivning under året | – | –17 | – | – | – | – | – | –17 |
| Omräkningseffekt valuta | – | – | – | – | –1 | 0 | –1 | 0 |
| **Redovisat värde vid årets utgång** | **2 881** | **2 490** | **0** | **0** | **137** | **0** | **3 018** | **2 490** |

| | | | | Bokfört värde | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Joint ventures** | **Org.nr** | **Säte** | **Andel** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
| Söderport Property Investment AB | 559194-8681 | Stockholm | 50% | 2 881 | 2 490 |
| RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB | 559262-0644 | Stockholm | 50% | 0 | 0 |
| Samfosa AS | 926 769 170 | Oslo | 50% | 137 | 0 |

### Samfosa

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

I januari 2022 genomfördes ett förvärv av fastighetsbolaget Bratsberg AS. Portföljen utgör en stark plattform för fortsatt tillväxt i landet och omfattar totalt 13 fastigheter och 10 projekt, belägna i Skien, Porsgrunn, Grimstad och Horten, i den expansiva Grenlandregionen sydväst om Oslo. Som en del i affären övertog Samfosa även Bratsbergs organisation. Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med hyresgäster inom olika verksamhetsområden samt ett stort antal hyresavtal. Största hyresgäster är Sats Vest och Scandic Hotel. Vid årets slut hade fastighetsbeståndet ett värde om 1 627 MDSEK. Det totala hyresvärdet uppgick till 120 MSEK och hyreskontrakten hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,7 år. Uthyrningsgraden uppgick till 92,6 procent.

### 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 resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

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 Stockholmsområdet. Största hyresgäst är Volvo Personvagnar. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Söderport ägde vid årets ingång 78,1 procent av Torslanda Property Investment AB (TPI), vars aktier var noterade på Nasdaq First North Growth Market. I november 2022, efter förvärv av fler aktier, offentliggjorde Söderport ett kontant budpliktserbjudande till övriga aktieägare i TPI. Vid årets slut uppgick Söderports ägarandel till 99,0 procent. I januari 2023 avnoterades TPI:s aktie.

| | Söderport | | Samfosa | |
|---|---|---|---|---|
| **MSEK** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Hyresintäkter | 907 | 853 | 103 | – |
| Förvaltningsresultat | 492 | 504 | 15 | – |
| Värdeförändring fastigheter och derivat | 947 | 1 583 | 142 | – |
| Resultat | 1 227 | 1 900 | 124 | – |
| varav Nyfosas andel | 611 | 906 | 61 | – |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 49

NOT 11 forts.

| | Söderport | | Samfosa | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Genomsnittlig återstående avtalslängd, år | 4,2 | 4,6 | 4,7 | – |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 769 | 743 | 102 | – |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 97 | 98 | 93 | – |
| Hyresvärde | 1 068 | 900 | 120 | – |
| Förvaltningsfastigheter | 14 197 | 12 882 | 1 627 | – |
| Likvida medel | 273 | 386 | 32 | – |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 5 761 | 4 979 | 273 | – |
| varav Nyfosas andel | 2 881 | 2 490 | 137 | – |
| Räntebärande skulder | 6 936 | 6 209 | 1 290 | – |
| Uppskjuten skatteskuld, netto | 1 465 | 1 192 | 37 | – |
| Derivatskuld, netto | –153 | 124 | – | – |

*Moderbolaget*

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | – | 412 |
| Avyttring till annat koncernföretag | – | –412 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **–** | **–** |

# NOT 12

## LIKVIDA MEDEL

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| *Följande delkomponenter ingår i likvida medel:* | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 691 | 534 |

# NOT 13

## SKULDER

**Förfallostruktur ej räntebärande skulder**
Tabellen inkluderar ej räntebärande skulder i balansräkningen, på raderna Övriga långfristiga skulder och Övriga kortfristiga skulder.

| Förfalloår, MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| <1 år efter balansdagen | 1 006 | 783 |
| 1–5 år efter balansdagen | – | – |
| >5 år efter balansdagen | 62 | 48 |
| **Summa** | **1 068** | **831** |

| Övriga kortfristiga skulder, MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna finansiella kostnader | 215 | 89 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 355 | 356 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 115 | 76 |
| Leverantörsskulder | 41 | 48 |
| Övriga kortfristiga skulder | 281 | 214 |
| **Summa övriga kortfristiga skulder** | **1 006** | **783** |

**Förfallostruktur räntebärande skulder, exklusive skulder avseende nyttjanderätter**
Tabellen inkluderar räntebärande skulder i balansräkningen, på raderna Långfristiga räntebärande skulder och Kortfristiga räntebärande skulder. Skulderna avser säkerställda banklån och ej säkerställda obligationslån.

| Förfalloår, MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| <1 år efter balansdagen | 834 | 4 352 |
| 1–5 år efter balansdagen | 21 498 | 16 693 |
| >5 år efter balansdagen | 1 701 | – |
| **Summa** | **24 033** | **21 045** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

NOT 13 forts.

### Förändring i räntebärande skulder

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder vid årets ingång | 21 045 | 17 055 |
| Upptagna banklån | 9 751 | 6 902 |
| Amortering av banklån | –6 770 | –3 297 |
| Emitterade obligationslån | 600 | 1 000 |
| Återköp obligationslån | –873 | –628 |
| Förändring upplåningsavgifter | –13 | –4 |
| Omräkningseffekt valuta | 292 | 17 |
| **Räntebärande skulder vid årets utgång** | **24 033** | **21 045** |

### Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas normalt med 10 till 20 års intervall gällande de svenska tomträtterna. I Finland omförhandlas inte avgälderna på samma sätt som i Sverige utan de löper på med årlig indexuppräkning fram till avtalens slut. Nyfosa hade på balansdagen 63 tomträttsavtal varav 29 avtal skall omförhandlas inom de närmsta fem åren.

Hela tomträttsavgälden redovisas som ränta avseende nyttjanderätter bland finansiella kostnader i resultaträkningen. För avstämning av finansiella kostnader, se Not 7.

*Avtalade tomträttsavgälder*

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| <1 år efter balansdagen | 16 | 8 |
| 1–5 år efter balansdagen | 53 | 22 |
| >5 år efter balansdagen | 186 | 58 |
| **Summa** | **255** | **88** |
| Effekt av diskontering vid en diskonteringsränta om 3,25 procent | 246 | 149 |
| **Summa skuld enligt balansräkningen** | **501** | **237** |
| Varav långfristig | 484 | 229 |
| Varav kortfristig | 16 | 8 |

# NOT 14

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Nyfosa redovisar uppskjutna skatteskulder år 2022 om netto 1 333 MSEK (1 252). Beloppen är netto av uppskjuten skattefordran hänförlig till värderade skattemässiga underskottsavdrag och uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden för förvaltningsfastigheterna.

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

Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick per 31 december 2022 till 18 916 MSEK (16 185), samt ej beaktad temporär skillnad uppgick totalt till 14 765 MSEK (14 598).

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Uppskjuten skattefordran** | | |
| *Underskottsavdrag* | | |
| Vid årets ingång | 238 | 268 |
| Redovisat i årets resultat | 64 | –34 |
| Förvärvade och avyttrade tillgångar | –4 | 3 |
| **Vid årets utgång** | **298** | **238** |
| | | |
| *Derivat* | | |
| Vid årets ingång | –4 | –1 |
| Redovisat i årets resultat | –70 | –4 |
| Förvärvade och avyttrade tillgångar | –1 | – |
| **Vid årets utgång** | **–76** | **–4** |
| | | |
| **Uppskjuten skatteskuld** | | |
| *Fastigheter* | | |
| Vid årets ingång | –1 485 | –1 028 |
| Redovisat i årets resultat | –63 | –445 |
| Förvärvade och avyttrade tillgångar | –7 | –13 |
| **Vid årets utgång** | **–1 555** | **–1 485** |
| | | |
| **Netto uppskjuten skatteskuld** | | |
| Vid årets ingång | –1 252 | –760 |
| Redovisat i årets resultat | –70 | –483 |
| Förvärvade och avyttrade tillgångar | –12 | –9 |
| **Vid årets utgång** | **–1 333** | **–1 252** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066520

# NOT 15

## FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER - KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

| | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Summa redovisat värde | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **MSEK** | **2022-12-31** | **2021-12-31** | **2022-12-31** | **2021-12-31** | **2022-12-31** | **2021-12-31** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
| Derivat | 372 | 22 | – | – | – | – | 372 | 22 |
| Hyresfordringar | – | – | 32 | 14 | – | – | 32 | 14 |
| Kortfristiga fordringar | – | – | 14 | 54 | – | – | 14 | 54 |
| Likvida medel | – | – | 691 | 534 | – | – | 691 | 534 |
| **Summa finansiella tillgångar** | **372** | **22** | **736** | **602** | – | – | **1 108** | **624** |
| | | | | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | – | – | – | – | 24 149 | 21 149 | 24 149 | 21 149 |
| Leverantörsskulder | – | – | – | – | 41 | 48 | 41 | 48 |
| Övriga skulder | – | – | – | – | 604 | 372 | 604 | 372 |
| **Summa finansiella skulder** | – | – | – | – | **24 794** | **21 568** | **24 794** | **21 568** |

# NOT 16

## SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

### Koncernen

| **MSEK** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten** | | |
| Värdeförändring fastigheter | 439 | –1 652 |
| Värdeförändring finansiella instrument | –345 | –19 |
| Resultatandel joint ventures | –672 | –888 |
| Periodiserade upplåningsavgifter för lån | 69 | 48 |
| Avskrivningar på materiella tillgångar | 2 | 1 |
| **Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten** | **–507** | **–2 510** |

*Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter*

| **MSEK** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| *Förvärvade tillgångar och skulder* | | |
| Förvaltningsfastigheter | 4 362 | 6 248 |
| Skattemässigt underskott | – | 3 |
| Rörelsefordringar | 23 | 119 |
| Likvida medel | 56 | 100 |
| **Summa tillgångar** | **4 442** | **6 470** |
| Uppskjuten skatteskuld | – | 15 |
| Kortfristiga rörelseskulder | 73 | 144 |
| **Summa skulder** | **73** | **159** |
| | | |
| Utbetald köpeskilling | 4 369 | 6 311 |
| **Påverkan på likvida medel** | **4 313** | **6 211** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

NOT 16 forts.

*Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter*

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| *Avyttrade tillgångar och skulder* | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 735 | 663 |
| Rörelsefordringar | 8 | 3 |
| Uppskjuten skattefordran | 2 | – |
| Likvida medel | 0 | 0 |
| **Summa tillgångar** | **1 746** | **667** |
| Uppskjuten skatteskuld | – | – |
| Kortfristiga rörelseskulder | 20 | 12 |
| **Summa skulder** | **20** | **12** |
| | | |
| Erhållen köpeskilling | 1 726 | 655 |
| **Påverkan på likvida medel** | **1 726** | **655** |

*Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten*

| Förändringar i låneportföljen, MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Skulder vid periodens ingång | 21 045 | 17 055 |
| Amortering | –7 643 | –3 924 |
| Nyupptagna lån | 10 271 | 7 849 |
| Övrigt[1] | 68 | 48 |
| Omräkningseffekt valuta[1] | 292 | 17 |
| **Skulder vid periodens utgång** | **24 033** | **21 045** |

1) Posterna övrigt och omräkningseffekt valuta är inte kassaflödespåverkande. Posten övrigt består av skillnaden mellan betalda upplåggningsavgifter och bokförda upplåggningsavgifter i balansräkningen.

## Moderbolaget

| MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten** | | |
| Utdelning från dotterföretag | 1 215 | 874 |
| Reavinst avyttring andel i joint ventures | – | 1 088 |
| Bokslutsdispositioner | 25 | 67 |
| **Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten** | **1 240** | **2 029** |

NOT 16 forts.

*Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten*

| Förändringar i låneportföljen, MSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Skulder vid periodens ingång | 1 864 | 1 491 |
| Amortering | –1 573 | –628 |
| Nyupptagna lån | 1 300 | 1 000 |
| **Skulder vid periodens utgång** | **1 591** | **1 864** |

# NOT 17

## AKTIER I KONCERNFÖRETAG

| TSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid periodens början | 50 | 50 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | 50 | 50 |

### Innehav i dotterföretag

Nyfosa AB:s direktägda och indirekt ägda dotterföretag, som ägs av Nyfosa Holding AB, framgår nedan. Övriga i koncernen ingående företag framgår av respektive indirekt ägt företags årsredovisning.

### Direktägda dotterföretag

| Bolagsnamn | Org.nr. | Säte | Antal aktier/ andelar | Andel, % | Bokfört värde, TSEK, 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nyfosa Holding AB | 559134-9443 | Nacka | 500 | 100 | 50 |

### Indirekt ägda dotterföretag

| Bolagsnamn | Org.nr. | Säte | Antal aktier/ andelar | Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| Nyfosa LTIP AB | 559168-5820 | Nacka | 50 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 125 AB | 559276-2446 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 126 AB | 559276-2453 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 127 AB | 559276-2461 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 128 AB | 559276-2479 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 129 AB | 559276-2487 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 130 AB | 559276-2495 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 131 AB | 559276-2503 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 132 AB | 559276-2511 | Nacka | 25 000 | 100 |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066531

NOT 17 forts.

| Bolagsnamn | Org.nr. | Säte | Antal aktier/ andelar | Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| Nyfosa NYAB 133 AB | 559276-2529 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 134 AB | 559276-2537 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 135 AB | 559276-2545 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa Torlunda 1:278 HoldCo AB | 556983-3634 | Nacka | 500 | 100 |
| Nyfosa Skogskarlen 3 Fastighets AB | 559126-5771 | Nacka | 50 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 80 AB | 559248-4314 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa Finland Invest AB | 559279-3698 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa NYAB 145 AB | 559276-2685 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa Ada AB | 559276-2438 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa Polly TopCo AB | 559279-3706 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa Vega TopCo AB | 559262-7482 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa Henry TopCo AB | 559276-2669 | Nacka | 25 000 | 100 |
| Nyfosa Idaho Holding AB | 559226-9871 | Nacka | 50 000 | 100 |
| Nyfosa BidCo Holding AB | 559221-7748 | Nacka | 50 000 | 100 |
| Nyfosa Nord TopCo AB | 559221-7714 | Nacka | 50 000 | 100 |
| Nyfosa Marianne AB | 559207-1376 | Nacka | 50 000 | 100 |
| Nyfosa Tetis AB | 556847-5825 | Nacka | 11 700 000 | 100 |
| Nyfosa Wera AB | 556987-3945 | Nacka | 500 | 100 |
| Nyfosa Svea Real Holding AB | 559168-5911 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Nyfosa Emelie AB | 559196-0975 | Nacka | 500 | 100 |

# NOT 18

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

*Koncernen*

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| Fastighetsinteckningar | 29 347 | 22 776 |
| Andelar i koncernföretag | 5 184 | 4 832 |
| | | |
| **Eventualförpliktelser** | | |
| Borgensåtaganden för skulder i joint ventures | 328 | – |

NOT 18 forts.

*Moderbolaget*

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Eventualförpliktelser** | | |
| Borgensåtaganden för koncernföretag | 24 327 | 21 079 |

# NOT 19

## EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2022 till 96 MSEK fördelat på 191 022 813 aktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen Aktiekapitalet utgörs av 191 022 813 aktier (191 022 813) per 31 december 2022. Kvotvärdet uppgår till 0,50 kr per aktie och varje aktie berättigar till en röst. Det finns inget innehav av egna aktier.

| Aktiekapitalets utveckling | Datum | Förändring antal aktier | Kvotvärde, kronor | Förändring i aktiekapital, MSEK |
|---|---|---|---|---|
| Nybildning | 17 oktober 2017 | 500 | 100,00 | 0 |
| Delning av aktier | 21 maj 2018 | 99 500 | – | 0 |
| Nyemission | 21 maj 2018 | 157 628 249 | 0,5 | 79 |
| Nyemission | 21 augusti 2018 | 10 000 000 | 0,5 | 5 |
| Nyemission | 17 februari 2020 | 6 462 824 | 0,5 | 3 |
| Nyemission | 9 mars 2020 | 10 310 000 | 0,5 | 5 |
| Nyemission | 9 juni 2021 | 6 521 740 | 0,5 | 3 |
| **Summa** | | **191 022 813** | **0,5** | **96** |

Nyfosa har utestående hybridobligationslån om totalt 762,5 MSEK, under ett ramverk om 2 000 MSEK.

Under året återköptes hybridobligationslån om 37,5 MSEK. Hybridobligationslånen har evig löptid och Nyfosa styr betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett egetkapitalinstrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital. Räntan är rörlig på 3M STIBOR + 475 baspunkter per år fram till den första inlösendagen den 18 november 2025.

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman fastställt utdelningen.

### Utdelning

För räkenskapsåret 2022 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om en ordinarie utdelning om 4,00 SEK (3,80) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 1,00 SEK per aktie.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

NOT 19 forts.

*Styrelsens förslag till vinstdisposition*

| **Fritt eget kapital, MSEK** | **2022-12-31** |
|---|---|
| Överkursfond | 2 058 |
| Hybridobligationslån | 763 |
| Balanserat resultat | 7 734 |
| Årets resultat | 1 273 |
| **Summa fritt eget kapital** | **11 828** |
| | |
| **Till årsstämmans förfogande stående medel** | |
| Ordinarie utdelning, 4,00 SEK per aktie[1] | 764 |
| Balanseras i ny räkning | 11 064 |
| *- varav till Överkursfond* | *2 058* |
| *- varav till Hybridobligationslån* | *763* |
| **Summa** | **11 828** |

1) Utbetalning kvartalsvis med 1,00 SEK per aktie.

## NOT 20

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 24 februari 2023 meddelade Nyfosa att en fastighetsportfölj förvärvats bestående av 13 fastigheter med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri. Förvärvspriset uppgår till 706 MSEK och årligt hyresvärde är 62,5 MSEK. Merparten av fastigheterna är belägna på orter där Nyfosa har närvaro idag. Säljare är Stenhus Fastigheter.

Den 2 mars meddelades att valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Jens Engwall, Johan Ericsson, Lisa Dominguez Flodin, Patrick Gylling, Per Lindblad, Marie Bucht Toresäter och Claes Magnus Åkesson samt nyval av David Mindus. Valberedningen föreslår omval av Johan Ericsson som styrelsens ordförande. Valberedningens förslag innebär att antalet styrelseledamöter under kommande mandatperiod utökas till 8 personer (tidigare 7 personer).



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066521

# STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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

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

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Nyfosa AB
(org.nr. 559131-0833)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Johan Ericsson | Marie Bucht Toresäter | Lisa Dominguez Flodin | Jens Engwall |
| *Styrelseordförande* | *Styrelseledamot* | *Styrelseledamot* | *Styrelseledamot* |
| Claes Magnus Åkesson | Per Lindblad | Patrick Gylling | Stina Lindh Hök |
| *Styrelseledamot* | *Styrelseledamot* | *Styrelseledamot* | *Verkställande direktör* |

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
*Auktoriserad revisor*



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nyfosa AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-61. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9-10, 16-17, 19, 26-47 samt 50-96 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-61. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

## Värdering av förvaltningsfastigheter

*Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 74–78 och 87–88 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.*

### Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 40 446 MSEK per den 31 december 2022.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det fjärde kvartalet 2022 och de fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall har det överenskomna fastighetsvärdet använts.

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

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

### Hur området har beaktats i revisionen

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

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

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

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighetsvärderingarna.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltnings-fastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och 10 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066533

## Fastighetstransaktioner

*Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 74–78 och 87–88 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.*

**Beskrivning av området**
Koncernen har under 2022 investerat i fastigheter för totalt 4 971 MSEK, varav 4 394 MSEK avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 1 735 MSEK.

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

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

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter som koncernen lämnar i not 1 och 10 i årsredovisningen och koncernredovisningen.

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-8, 11-15, 18, 20-25, 48-49, 101-111 och 113-115. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

**Uttalanden**
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nyfosa AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505065 4

*Revisorns granskning av Esef-rapporten*

**Uttalande**
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Nyfosa AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

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

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

*Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–61 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Nyfosa ABs revisor av bolagsstämman den 19 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# VD-ORD

**Under 2022 förvärvade vi fastigheter för 4,4 MDSEK och sålde för 1,7 MDSEK. Med ett fastighetsbestånd i ständig förändring kan det stundtals vara utmanande att driva ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Men med tydliga processer och ett stort engagemang tar vi som bolag ansvar för att bidra både till en hållbar framtid och till en uthållig lönsamhet.**

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

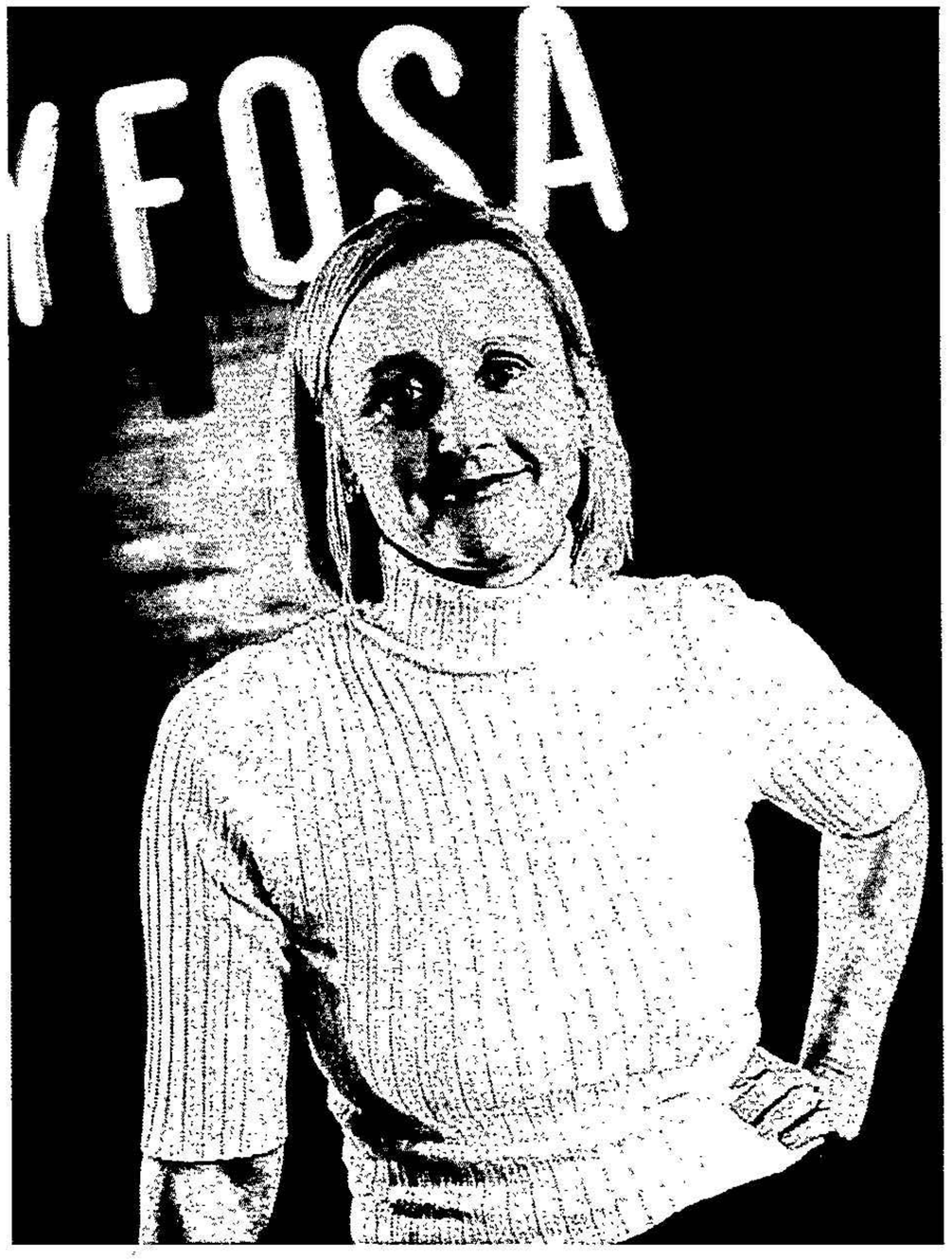
Under 2022 fortsatte arbetet i förvaltningen för att nå våra hållbarhetsmål. Förstärkningen i våra lokala förvaltningsteam med fastighetsteknisk kompetens har bidragit till effektivare förvaltning och drift av fastigheterna. Det har också givit synliga resultat i minskad energianvändning i fastighetsbeståndet. Sedan 2020 har energianvändningen per kvm minskat med 6 procent i jämförbart bestånd, på god väg mot målet om en minskning med 10 procent till 2025.

Vi lägger stor kraft på att identifiera rätt insatser och investeringar, både mindre och större projekt, i syfte att förbättra vår portfölj, från generell driftoptimering i fastighetsbeståndet till återbruk i vår materialanvändning och installation av solcellsanläggningar. Vi har idag totalt 25 solcellsanläggningar i drift som tillsammans genererade cirka 1,4 GWh under 2022. Som bolag kan vi även driva på utvecklingen mot minskad klimatbelastning genom våra inköp av produkter och tjänster. Under året upphandlades förnybar fjärrvärme till fastigheter på flera orter i Sverige. Utöver att det minskar koldioxidutsläppen från uppvärmningen skapar vi incitament för fjärrvärmeleverantörerna att fortsätta utveckla produkten.

Under året ökade andelen av Nyfosas fastighetsbestånd som är miljöcertifierat till 29 procent av fastighetsvärdet. Vi tror att miljöcertifieringar kommer att vara en konkurrensfördel i framtida uthyrningsverksamhet och ge fastighetsbeståndet en god kreditvärdighet. Med detta som grund har vi även förutsättningar att öka andelen grön finansiering inom ramen för vårt gröna finansiella ramverk.

Nyfosa har sedan starten 2018 haft ett starkt fokus på tillväxt. Med vår korta historik har vi tagit viktiga steg på vägen för att skapa ett hållbarhetsarbete som fungerar i vår verksamhet och med stärkt kompetens i organisationen är vi rustade för att driva detta vidare. Vi fortsätter att bygga en motståndskraftig verksamhet med minskad klimatpåverkan och att stärka vår position som ansvarstagande och attraktiv arbetsgivare och samarbetspartner. Det ger oss förutsättningarna för att växa sunt och lönsamt i riktning mot våra mål.

Stina Lindh Hök
VD






Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066553

# HÅLLBARHET – ANSVAR

Verksamheten bedrivs i syfte att skapa avkastning till aktieägarna. Ett fokuserat arbete mot lönsamhet utesluter inte ett hållbart företagande, snarare anser bolaget att det är en förutsättning för att ta rätt beslut i vägvalen framåt. Hållbarhet för Nyfosa är att ta ansvar i alla relationer, såsom arbetsgivare, hyresvärd och låntagare, gentemot klimatet samt som förvaltare av aktieägarnas kapital. Det innebär att hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationen och alla delar av verksamheten.

VD har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och ansvarar för uppföljning på ledningsgruppsnivå. Policyer antas av styrelsen och riktlinjer av koncernledningen, vilka uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via intranätet. Hållbarhetsgruppen, bestående av förvaltningschef, finanschef, ekonomichef och ansvarig teknik/hållbarhet, leder det strategiska hållbarhetsarbetet i organisationen samt tar fram förslag till nya hållbarhetsmål. Rapportering av hållbarhetsarbetet sker till VD, koncernledning och styrelse.

**Medarbetare**

VD ansvarar för att lagar och regler inom arbetsrätt efterlevs och det strategiska HR-arbetet bereds i koncernledningen. Policyer och riktlinjer för chefer och medarbetare har skapats såsom Hållbarhetspolicyn, Personalhandbok och Arbetsmiljömanual. Utgångspunkten är de policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicyer samt bolagets uppförandekod. Nyfosa erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar, där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för bolagets mål och strategi. Nyfosa främjar god hälsa samt skapar en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare. Jämställdhetsarbete ska vara en

## HÅLLBARHET FÖR NYFOSA ÄR ATT TA ANSVAR

| Gentemot | Hur | Styrning | Globala mål |
|---|---|---|---|
| MEDARBETARE | ▪ Anställningsförhållanden<br>▪ Hälsa och säkerhet<br>▪ Lärande och utveckling<br>▪ Jämställdhet | ▪ Uppförandekod<br>▪ Hållbarhetspolicy, Visselblåsarfunktion | |
| HYRESGÄSTER | ▪ Säkerhet i och kring byggnader<br>▪ Kontroll av radon, legionella och fukt i byggnader | ▪ Uppförandekod<br>▪ Myndighetsbesiktningar | |
| KREDIT- OCH KAPITALMARKNAD | ▪ Uppfylla avtalsvillkor | ▪ Riskbegränsningar<br>▪ Finanspolicy | |
| AKTIEMARKNAD | ▪ Avkastning<br>▪ Ekonomiskt utfall | ▪ Krav på transparent rapportering<br>▪ Intern kontroll och styrning | |
| LEVERANTÖRER | ▪ Affärsetik och antikorruption<br>▪ Anställningsförhållanden | ▪ Uppförandekod<br>▪ Hållbarhetspolicy | |
| KLIMATET | ▪ Minskad energianvändning<br>▪ Minskat koldioxidutsläpp<br>▪ Klimatsmart materialanvändning<br>▪ Hållbara transporter<br>▪ Dagvattenhantering<br>▪ Biologisk mångfald | ▪ Miljöpolicy<br>▪ Hållbarhetsmål | |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

naturlig del i verksamheten och kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Nyfosa ska underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv. Av särskild vikt är att skapa förutsättningar för föräldraledighet och vård av barn.

**Hyresgäster**
Det övergripande ansvaret för att hyresgästerna erbjuds säkerhet i och omkring byggnaderna har förvaltningschefen, som är medlem i koncernledningen. Varje regionsansvarig inom förvaltningen ansvarar för relationen med den lokala hyresgästen. Nyfosa tror på den nära dialogen med hyresgästerna och har fullt förtroende för bolagets förvaltare, att de bemöter hyresgäster på ett professionellt och värdeskapande sätt. Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att lokalerna erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Förvaltningsteamet skapar och utvecklar effektiva rutiner och arbetsmetoder för hantering av säkerheten i och kring byggnaderna på Nyfosas fastigheter samt att lokalernas standard och funktion följer gällande myndighetskrav.

**Kredit- och kapitalmarknaden**
Nyfosas tillväxt ska ske på ett sätt där de finansiella riskerna hålls på en hanterbar nivå. Det betyder att bolaget inte får ta på sig för mycket skuld i relation till fastigheternas värde. Kostnaderna för skuldfinansieringen får heller inte blir för hög i relation till intjäningen från förvaltningen av fastigheterna. Att Nyfosa förhåller sig till fastställda riskbegränsningar granskas löpande av finanschefen, som är medlem av koncernledningen. Efterlevnad av lånevillkor och finanspolicy följs löpande upp och rapporteras på varje ordinarie styrelsemöte. En årlig investerarrapport upprättas som innehåller information om Nyfosas allokering av de gröna obligationslånen och hur väl de villkor som ställts upp i ramverket har uppfyllts.

**Aktiemarknad**
Nyfosas tillväxt ska ske inom de av styrelsen fastställda riskbegränsningarna. Det betyder att bolaget inte får ta på sig för mycket skuld i relation till fastigheternas värde. Kostnaderna för skuldfinansieringen får heller inte blir för hög i relation till intjäningen från den löpande verksamheten. Investeringar som görs i fastigheterna ska bidra till en optimerad driftskostnad genom minskad energianvändning, längre hyreskontrakt, minskad vakans och/eller lägre finansieringskostnad.

**Leverantörer**
Nyfosa ska agera med god affärsetik, förhindra penningtvätt samt uppmuntra samtliga intressenter till Nyfosa att träda fram och berätta om misstankar om missförhållanden inom bolaget. Under 2021 antogs en Inköpspolicy som bland annat innehåller riktlinjer för vilka leverantörer som bör prioriteras. Hållbarhetspolicyn inkluderar riktlinjer för medarbetare som gör inköp eller har löpande kontakt med leverantörer avseende hantering av risk för penningtvätt och andra oegentligheter. De största leverantörerna uppmanas att bekräfta och tillämpa Nyfosas Uppförandekod för leverantörer, som finns publicerad på bolagets hemsida.

**Klimatet**
Investeringar som görs i fastigheterna ska bland annat bidra till en optimerad driftskostnad genom minskad energianvändning. Arbetet med att miljöcertifiera byggnader bidrar till ökad kunskap om varje byggnads unika förutsättningar samt resulterar i ett dokumenterat beslutsunderlag för möjliga förbrukningseffektiviseringar. Genomlysning av fastigheterna för att identifiera ineffektiva byggnader avseende energianvändning resulterar i bra beslutsunderlag för kommande insatser. I hållbarhetspolicyn finns särskilt information om det miljöansvar som åligger organisationen i arbetet med byggnaderna.

**Övergripande ställningstaganden**
Nyfosa förhåller sig till Agenda 2030 och UN Global Compacts tio principer. Bolagets arbete ska bidra till en hållbar utveckling, både lokalt och globalt. Syftet med Agenda 2030:s 17 globala mål är att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen. Nyfosa har störst påverkan på sex av de globala målen, se sida 102.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066536

# HÅLLBARHET – STYRNING

Nyfosas styrelse fastställer årligen bolagets hållbarhetspolicy och övriga relaterade policyer, se www.nyfosa.se. Hållbarhetspolicyn beskriver ramverket för Nyfosas ansvar i de relationer som skapas i verksamheten. God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Nyfosas medarbetare har en viktig roll att slå larm om de misstänker något i verksamheten som strider mot bolagets etiska riktlinjer. Exempel på missförhållanden kan vara ekonomiska oegentligheter och korruption, allvarliga trakasserier eller diskriminering, säkerhetsrisker på arbetsplatsen eller misstänkt miljöbrott. I första hand uppmanas medarbetarna att tala med sin närmaste chef. Om de vill vara anonyma erbjuds en säker kanal för rapportering och dialog genom en visselblåsarfunktion, som även är tillgänglig för externa parter.

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

Utifrån intressentdialog och väsentlighetsanalys har styrelsen fastställt de övergripande hållbarhetsmål som är mest relevanta för organisationen att fokusera på; miljöcertifieringar, minskad energiförbrukning och minimering av kodioxidutsläpp. Därtill har interna hållbarhetsmål tagits fram, som alla bidrar till att uppnå de övergripande målen.

### Styrelsens roll i arbetet med hållbarhetsfrågor

Styrelse antar och utvärderar hållbarhetspolicy, miljöpolicy samt hållbarhetsmål för bolaget. Hållbarhet är tema på ett ordinarie styrelsemöte per år. Mötet tar upp aktuella frågor på marknaden i allmänhet, redovisningskrav som ställs på bolaget samt bolagsspecifika utmaningar och möjligheter. Risk och riskhantering är tema på ett annat ordinarie styrelsemöte per år. Mötet inkluderar diskussion och utvärdering av bland annat klimatrelaterade risker, vilket beskrivs på sida 49 samt sidorna 109–110.

Hållbarhetsmål fastställts av styrelsen och är för närvarande att uppnå en ökande andel av fastigheter med en miljöcertifiering, en minskad energiförbrukning samt ett sänkt koldioxidutsläpp. Målen följs upp i samband med presentation av kvartalsboksluten.

Den fullständiga hållbarhetsredovisningen sammanställs årligen i samband med framtagande av bolagets årsredovisning. Styrelsen är därmed delaktig i redovisningen.

Därutöver styr styrelsen bolagets fokus på hållbarhetsfrågor genom ett lönerelaterat bonusprogram där bonus utgår om bolaget uppnått hållbarhetsmålen. Samma mål riktar sig till samtliga anställda för att minimera risk för intressekonflikter i bolagets resursplanering.

### Väsentliga hållbarhetsområden

*Intressentdialog*

Under 2020 genomfördes en större intressentdialog för att få en bild över vad Nyfosas intressenter anser vara de absolut viktigaste aspekterna att fokusera på. Dialogen genomfördes genom en webbenkät som distribuerades till ett urval av bolagets hyresgäster, kreditgivare, samarbetspartners och leverantörer, aktieägare samt till alla medarbetare och styrelseledamöter i bolaget. Intressenterna fick värdera tolv aspekter utifrån dess väsentlighet för bolaget att fokusera på. De sammanställda svaren från intressentdialogen bekräftade att intressenterna delar bolagets syn på vilka de väsentliga aspekterna är för bolaget, det vill säga intressenterna värderade samtliga aspekter som viktiga.

## STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

**Styrelse:** Antar och utvärderar hållbarhetspolicy, miljöpolicy samt hållbarhetsmål.

**VD och koncernledning:** Följer upp hållbarhetspolicy och hållbarhetsmål.

**Hållbarhetsgrupp:** Leder det strategiska hållbarhetsarbetet i organisationen, föreslår hållbarhetsmål till styrelsen och sätter interna hållbarhetsmål inom ramen för de av styrelsen fastställda målen.

## MILJÖPOLICY

**Miljöpolicy enligt hållbarhetspolicyn**

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

Utöver den större intressentdialogen har bolaget en ständigt pågående dialog med kreditgivare, aktieägare, hyresgäster och andra intressenter i hållbarhetsrelaterade frågor. Den löpande dialogen har bekräftat att resultatet från intressentdialogen fortsatt är relevant för Nyfosas hållbarhetsarbete. Under 2023 planeras en ny intressentdialog i form av enkätundersökning att genomföras.

*Väsentlighetsanalys*

Koncernledning och hållbarhetsgrupp har identifierat 13 aspekter där bolaget har en direkt eller indirekt påverkan på sin omgivning, såväl medarbetare som miljö och samhälle. Aspekterna har, tillsammans med interna och externa experter inom respektive område, utvärderats för att få fram inom vilka aspekter bolaget har störst påverkan. Analysen resulterade i fem områden som bedömts utgöra de mest väsentliga aspekterna att fokusera på för tillfället.

Arbetet med fokusområden styrs genom att styrelsen fastställt ett finansiellt mål relaterat till ekonomiskt resultat samt hållbarhetsmål kopplade till miljöcertifieringar, energianvändning och koldioxidutsläpp. Fokus på ekonomiskt resultat styrs genom det finansiella målet att uppnå en tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde med 10 procent per aktie över tid. Hållbarhetsmålen skapar fokus på åtgärder för att certifiera byggnader, minska energianvändningen och att söka möjligheter till ett minskat koldioxidutsläpp.

| | HÅLLBARHETSASPEKTER | FOKUSOMRÅDEN |
|---|---|---|
| **MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET**<br>**Optimera befintliga fastigheter** | ▪ Miljöcertifiering<br>▪ Energianvändning<br>▪ Koldioxidutsläpp<br>▪ Materialanvändning<br>▪ Hållbara transporter<br>▪ Dagvattenhantering<br>▪ Grönstruktur och biologisk mångfald | ▪ **Miljöcertifiering**<br>▪ **Energianvändning**<br>▪ **Koldioxidutsläpp**<br>▪ **Policyer avseende miljöfrågor** |
| **SOCIAL HÅLLBARHET**<br>**Skapa en utvecklande arbetsplats och trygg miljö** | ▪ Hälsa och säkerhet för medarbetare<br>▪ Lärande och utveckling<br>▪ Jämställdhet | ▪ **Policyer avseende arbetsmiljö** |
| **EKONOMISK HÅLLBARHET**<br>**Bedriva en sund och uthålligt lönsam verksamhet** | ▪ Ekonomiskt utfall<br>▪ Transparent rapportering<br>▪ Antikorruption<br>▪ Riktlinjer och policyer avseende miljöfrågor och arbetsmiljö | ▪ **Ekonomiskt resultat** |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230530066 57

# HÅLLBARHET – REDOVISNINGSPRINCIPER

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Nyfosa valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. De delar som är markerade med en grön färgkod i innehållsförteckningen på sida 3 avser Nyfosas hållbarhetsredovisning och lagstadgade hållbarhetsrapportering och innehållet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Redovisningsperioden för hållbarhetsrapporteringen följer av årsredovisningen i övrigt, vilket är helåret 2022. Rapportering i denna form görs årsvis. Kontaktperson för rapporteringen är Nyfosas ekonomichef.

Nyfosa har valt att rapportera delar av sitt hållbarhetsarbete i enlighet med de av Global Sustainability Standards Boards (GSSB) framtagna GRI Sustainability Reporting Standards 2021 ("GRI Standards"). Målet med GRI Standards är att skapa transparent rapportering om hur en organisation bidrar till en hållbar utveckling och vad som ger den största påverkan på lönsamhet, miljö och människa inklusive mänskliga rättigheter och hur organisationen hanterar detta. Rapporteringen har sammanställts i index över GRI Standards på sida 107. Jämfört med föregående år har rapportering enligt den egna indikatorn "Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna" utgått i samband med övergång till GRI 2021.

Risker och riskhantering samt Task force on Climate-related Financial Disclosures ("TCFD") presenteras på sidorna 109–111. Hållbarhetsrapporten har varit föremål för extern granskning, se sida 112.

Kontaktperson och ansvarig för företagets hållbarhetsredovisning är Ann-Sofie Lindroth, ekonomichef.

**Förklaringsnyckel – miljödata**

*Med rådighet* menas att Nyfosa har möjlighet att påverka utsläpp av koldioxid genom att till exempel välja avtal eller leverantör.

*Med yta* avses uppvärmd yta i byggnaderna och hämtas från respektive byggnads energideklaration.

*Med startportfölj* menas de fastigheter som ägdes under hela räkenskapsåret 2020 och utgör startvärdet för minskning av energianvändning per kvadratmeter.

*Med jämförbar fastighetsportfölj* menas fastigheter som Nyfosa ägt under ett helt räkenskapsår. Under året köpta och sålda fastigheter exkluderas.

**Miljöcertifieringar**

En miljöcertifierad fastighet motsvarar en fastighet där en eller flera byggnader på fastigheten innehar en miljöcertifiering.

**Energi- och vattenanvändning**

Nyfosa följer upp och rapportera energi- och vattenanvändningen i de fastigheter där Nyfosa är abonnemangsägare och har rådighet över minst ett av mediaslagen el, fjärrvärme, fjärrkyla eller vatten. Rådighet kan variera mellan energislag och fastigheter. För 2022 års rapportering motsvarar detta 78 procent (49) av det totala beståndet och innefattar både fastighets- och verksamhetsenergi. För resterande byggnader är det hyresgästen som står för huvudabonnemang och styr över detta.

Energianvändningen rapporteras i totala värden i GWh och i intensitetsmåttet kWh per kvadratmeter yta.

**Koldioxidutsläpp**

Nyfosas verksamhet är transaktionsintensiv och då utsläppen redovisas i faktiska värden kan utsläppen mellan åren variera betydligt. Nyfosas utsläpp redovisas i Scope 1, Scope 2 och Scope 3 enligt GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protokollet).

Rapporteringen av koldioxidutsläpp kopplat till värme, kyla och el avser de fastigheter där Nyfosa kan följa upp och rapportera mediaanvändningen vilket motsvarar 78 procent av den totala yta.

Rapporteringen av persontransporter avser tjänstebilar och driftbilar. Rapportering av köldmedier avser rapporteringspliktig utrustning för år 2021 enligt svensk lag. Rapportering av fossila bränslen avser det som förbränns i någon av Nyfosas fastigheter.

Rapportering av tjänsteresor avser resor som Nyfosas anställda har genomfört i tjänsten.

**Medarbetare**

Samtliga nyckeltal gällande anställda är på grund av det låga antalet inte nedbrutna per region. Könsfördelningen redovisas för det totala antalet anställda under året och inte nedbrutet på anställningsform av samma skäl. Antalet anställda är redovisat som det totala antalet anställda under året, samma grundprincip gäller även för övriga nyckeltal.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# GRI-INDEX

| GRI-referens | Beskrivning | Sida | Kommentar |
|---|---|---|---|
| **GRI2 - GENERELLA UPPLYSNINGAR** | | | |
| | **Organisation och redovisningsprinciper** | | |
| 2-1 | Information om organisationen | 3-4, 29 | |
| 2-2 | Enheter som ingår i rapporteringen | 106 | |
| 2-3 | Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson | 106 | |
| 2-4 | Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar | 106 | |
| 2-5 | Externt bestyrkande | 112 | |
| | **Aktivitet och anställda** | | |
| 2-6 | Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser | 4, 9-10, 20-25, 29-31 | |
| 2-7 | Medarbetare | 30 | Avsteg från att redovisa fördelning av anställningsform på grund av för få anställda. |
| 2-8 | Medarbetare som inte är anställda | 29-32 | Avsteg på grund av att information inte är komplett. |
| | **Styrning** | | |
| 2-9 | Sammansättning och struktur för styrning | 57-59 | |
| 2-10 | Nominering och val av styrelseledamöter | 53 | |
| 2-11 | Ordförande för styrelsen | 54-55 | |
| 2-12 | Styrelsens roll i arbetet med hållbarhetsfrågor | 104 | |
| 2-13 | Delegering av ansvar för hållbarhetsfrågor | 56, 106 | |
| 2-14 | Styrelsens roll i relation till hållbarhetsredovisningen | 102 | |
| 2-15 | Intressekonflikter | 102 | |
| 2-16 | Rapportering till styrelsen avseende kritiska frågeställningar | 102 | |
| 2-17 | Den samlade kunskapen hos styrelsen | 102 | |
| 2-18 | Utvärdering av styrelsens arbete | 55 | |
| 2-19 | Ersättningspolicy | 56 | |
| 2-20 | Process för att fastställa ersättningar | 56 | |
| 2-21 | Årlig total ersättning | 29-30,56, Not 8 | |
| | **Strategi, policyer och praxis** | | |
| 2-22 | Uttalande om strategin för hållbar utveckling | 101 | |
| 2-23 | Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | 31,104 | |
| 2-24 | Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande i organisationen samt hos leverantörer | 31,104 | |
| 2-25 | Processer för att avhjälpa negativ påverkan | 102-105 | |
| 2-26 | Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen | 31,104 | |
| 2-27 | Efterlevnad av lagar och förordningar | 31 | |
| 2-28 | Medlemskap i organisationer | - | Inte tillämpligt för Nyfosa |
| | **Intressentengagemang** | | |
| 2-29 | Metod för intressentengagemang | 104-105 | |
| 2-30 | Kollektivavtal | - | Kollektivavtal saknas. |
| **GRI3 -VÄSENTLIGA FRÅGOR** | | | |
| 3-1 | Process för att fastställa väsentliga frågor | 104-105 | |
| 3-2 | Lista på väsentliga frågor | 105 | |
| 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 105 | |
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR** | | | |
| **GRI201 - EKONOMISKT RESULTAT** | | | |
| 201-1 | Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde | 108 | |
| 201-2 | Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter hänförligt till klimatförändring | 109 | |
| **GRI205 - ANTI-KORRUPTION** | | | |
| 205-3 | Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder | 31 | |
| **GRI300 - MILJÖ** | | | |
| 302-1, 302-2 | Energianvändning | 23 | |
| 302-3 | Energiintensitet | 23 | |
| 303-4 | Minskning av energianvändning | 23 | |
| 303-5 | Vattenanvändning | 24 | |
| 305-1 | Direkta utsläpp av koldioxid (scope 1) | 24 | |
| 305-2 | Indirekta utsläpp av koldioxid (scope 2) | 24 | |
| 305-3 | Övriga indirekta utsläpp av koldioxid (scope 3) | 24 | |
| 305-4 | Utsläppsintensitet av koldioxid | 24 | |
| **GRI400 UPPLYSNINGAR - SOCIALT** | | | |
| 401-1 | Nyanställningar och personalomsättning | 30 | |
| 403-2 | Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder | 30 | |
| 405-1 | Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön. | 30 | |
| Egen indikator | Inköp från leverantörer som bekräftat uppförandekoden | 31 | |
| **FÖRETAGSSPECIFIKA UPPLYSNINGAR - PRODUKTANSVAR** | | | |
| GRI C1 | Produktansvar (miljöcertifierade fastigheter) | 23 | |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066538

## Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Skapat ekonomiskt värde | | | | |
| Hyres- och övriga intäkter | 3 165 | 2 462 | 2 065 | 1 371 |
| Förvaltningsresultat i joint venture | 252 | 888 | 404 | 491 |
| Värdeförändringar, fgh och derivat | 487 | 1 671 | 1 064 | 465 |
| **Summa** | **3 903** | **5 019** | **3 504** | **2 326** |
| | | | | |
| Levarantörer m.m.[1] | –1 527 | –1 194 | –884 | –657 |
| Medarbetare | –80 | –78 | –66 | –43 |
| Kreditgivare inkl. hybridobligationslån | –703 | –439 | –357 | –195 |
| Samhället[2] | –835 | –442 | –412 | –245 |
| Aktieägare[3] | –688 | –753 | 0 | 0 |
| **Kvar i företaget** | **72** | **2 090** | **1 765** | **1 172** |

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

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

3) Fastställd utdelning på årets årsstämma.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)

2022 är första året som Nyfosa rapporterar klimatrelaterade finansiella upplysningar enligt TCFD:s rekommenderade ramverk. Rapporten beskriver både risker och möjligheter som uppkommer med anledning av klimatförändring och de initiativ som tas för att motverka förändringarna. Med anledning av att det är första gången rapporten tagits fram finns delar som kommer att utvecklas framgent.

Klimatrelaterade risker och möjligheter har varit en del av bolagets ordinarie riskhantering sedan tidigare. Under året genomfördes en förnyad genomgång av relevanta risker och möjligheter som kan påverka bolagets strategi och finansiella utveckling. En del risker och möjligheter påverkar redan bolaget och dessa hanteras. Andra risker och möjligheter påverkar inte idag men förväntas göra det i framtiden. Den uppdaterade genomgången av klimatrelaterade risker och möjligheter kompletterades med en övergripande initial riskanalys över sannolikhet att det inträffar och vilken påverkan det i så fall skulle ha på bolagets verksamhet. Avsikten är att fortsätta arbeta med en fördjupad riskanalys under kommande år.

Nyfosa driver ett strukturerat arbete med att förvalta, utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet i nära samarbete med hyresgästerna, i syfte att öka fastigheternas intjäningsförmåga och värde. Genom att arbeta aktivt med fastigheterna kan hyresgästens förändrade behov mötas med smarta lösningar och hållbara investeringar. De risker och möjligheter som identifierats är sannolika på både kort och lång sikt. Bolagets fastigheter förvaltas ur ett långsiktigt perspektiv för att få en så lång nyttjandetid som möjligt. Därmed kommer klimatrelaterade risker och möjligheter på lång sikt få en påverkan på bolagets tillgångar.

**Väsentliga klimatrelaterade risker och möjligheter**
Eftersom Nyfosas verksamhet består i att förvalta redan uppförda byggnader och hyra ut lokaler i dessa byggnader är inte klimatrelaterade risker och möjligheter hänförliga till nybyggnation beaktade i riskanalysen. Därmed kommer den mest väsentliga finansiella exponeringen mot klimatrelaterade risker och möjligheter mot koldioxidutsläpp och energikonsumtion från förvaltningen av och nyttjandet av lokalerna i byggnaderna.

Uppvärmning av lokalerna sker främst via fjärrvärme och el, vilken ger upphov till olika nivåer av koldioxidutsläpp beroende på energikälla. Koldioxidutsläppen bidrar till den globala uppvärmningen, vilket bland annat resulterat i akuta väderomslag och högre vattennivåer som riskerar att skada bolagets tillgångar.

Störst negativ påverkan på bolagets finansiella ställning bedöms vara högre driftskostnader i det fall priset på utsläppsrättigheter ökar eller att det åläggs högre skatter på koldioxid. Driftskostnader för energi och vatten kommer då sannolikt att öka. En annan möjlig risk är högre försäkringspremier i framtiden i en situation då risken för skador på våra byggnader från exempelvis högre vattenstånd och extremväder värderas annorlunda än idag.

I det korta perspektivet finns risk för ökade driftskostnader och investeringsbehov för att i ett längre perspektiv bibehålla eller öka intjäningen genom användning av ny teknik och energieffektiva installationer som bidrar till lägre driftkostnader.

*Väsentliga klimatrelaterade risker och möjligheter*
1. Förändring av skatter och regelverk kring utsläpp
2. Kostnader relaterat till akuta väderhändelser
3. Möjligheter relaterat till ny och förbättrad teknik som reducerar energianvändningen
4. Möjlighet att investera i förnyelsebar energi

**Omställningsrisker**
Till denna riskkategori hör risker hänförliga till omställningen till lägre koldioxidutsläpp från verksamheten. Omställningen för bolaget kommer sannolikt att innebära anpassning till nya regelverk och investeringar i ny teknik i byggnaderna.

*Risker kopplade till förändrat regelverk kring emissioner och utsläppsrättigheter.*
Kostnaden för utsläppsrättigheter stiger, vilket kommer att medföra att bolagets energikostnader kommer att öka.

Ökade rapporteringskrav avseende koldioxidutsläpp och energianvändning från den egna verksamheten ställer högre krav på möjlighet att inhämta data på ett systematiserat sätt. Detta kommer att medföra omställningskostnader.

Högre försäkringspremier på de tillgångar som inte minskar sin energianvändning och koldioxidutsläpp.

*Risker kopplade till omställning till nya installationer för att minska energianvändningen och risker för dyrare teknik för att åstadkomma detta.*
Att ställa om byggnader till lägre energianvändning och på så sätt ett lägre koldioxidutsläpp kräver i vissa fall investering i ny teknik och installationer i byggnaderna.

Att ersätta fullt fungerande teknik mot modern, mer energieffektiv installation kan innebära högre koldioxidutsläpp för att producera, transportera och installera den. Det skapar också en klimatbelastning för att destruera befintlig installation.

En ersättningsinstallation kräver avskrivning i förtid av befintlig utrustning och kostnader för att installera den nya.



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230503066359

*Risker kopplade till påverkan på bolagets anseende hos och efterfrågan från våra befintliga och framtida hyresgäster i det fall våra byggnader inte följer förväntad minskning av miljöpåverkan.*
Risker att tappa förtroende på aktiemarknaden om bolaget inte följer den förväntade minskningen i energianvändning och koldioxidutsläpp.

Detta kan leda till att kapital inte är tillgängligt på aktie- eller kapitalmarknaden.

*Fysiska klimatrisker*
Till denna riskkategori hör risken för skador på bolagets fastigheter som beror på klimatförändringar. Riskerna delas in i akuta och kroniska risker.

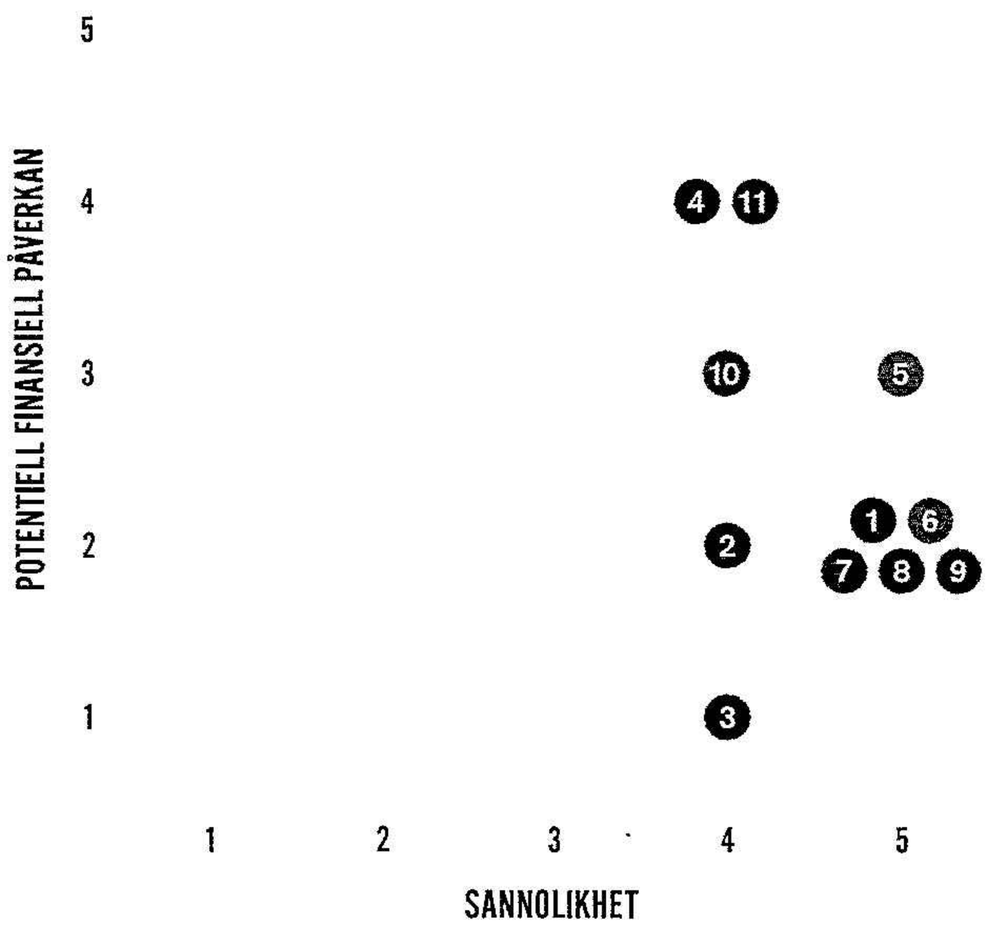
*Akuta risker*, såsom ökade skador på tillgångarna från extrema väderhändelser, kan belasta bolagets finansiella ställning i det fall försäkringsersättning inte täcker skadorna.

Tillgångar belägna i framtida riskzoner tappar i värde.

*Kroniska risker*, såsom varmare klimat och stigande vattennivåer, skulle belasta bolagets finansiella ställning genom högre kostnader för att kyla ner lokalerna samt högre försäkringspremier i det fall byggnaderna är lokaliserade i översvämningsområden.

*Klimatrelaterade möjligheter*
- Effektivare nyttjande av energi och vatten. Högre fokus på energi- och vattenbesparande åtgärder ger minskade löpande kostnader i ett långsiktigt perspektiv. En energisnål byggnad kan ge ett högre värde.
- Energikällor: nyttjande av energikällor med lågt koldioxidutsläpp skapar lägre exponering mot framtida högre priser på koldioxid. Större möjligheter på kapitalmarknaden med en grön profil.
- Motståndskraft: Använda energi från förnyelsebara energikällor samt investera i förnyelsebara energikällor såsom solcellsinstallationer på byggnaderna för att diversifiera energikällorna. Solcellerna är en del i bolagets hantering av klimatrelaterade risker.
- Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader och en bredare investerarbas på kapitalmarknaden.

## RISKSCENARIO[1]




1) Bedömningen i riskscenario är bolagets första.

**OMSTÄLLNINGSRISKER**
1. Förändrat regelverk kring emissioner och utsläppsrättigheter samt koldioxidskatter
2. Högre kostnad för försäkringar
3. Kostnad för nya installationer
4. Anseende hos hyresgäster, kreditgivare, aktie- och kapitalmarknaden

**FYSISKA KLIMATRISKER**
5. Skyfall och översvämningar
6. Ökade temperaturer

**KLIMATRELATERADE MÖJLIGHETER**
7. Effektivare nyttjande av energi och vatten
8. Ökad andel förnyelsebar energi
9. Lägre koldioxidutsläpp
10. Ökad efterfrågan på miljöcertifierade byggnader
11. Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader och fler investerare på kapitalmarknaden



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# BEFINTLIGA PROCESSER OCH FOKUSOMRÅDEN FRAMÅT

| Styrning | Strategi | Riskhantering | Indikatorer och mål |
|---|---|---|---|
| **Styrelsens bevakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.**<br>Beskrivs på sida 104 Hållbarhet – Styrning. | **Klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medel och lång sikt.**<br>Beskrivs i Risk- och riskhantering sida 48–49 och TCFD sida 109–110. | **Process för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.**<br>Beskrivs i Risk- och riskhantering sida 48–49 och TCFD sida 109–110. | **Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter.**<br>Beskrivs i Risk- och riskhantering sida 48–49 och TCFD sida 109–110. |
| **Koncernledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.**<br>Beskrivs på sida 104. | **Klimatrelaterade risker och möjligheters påverkan på bolagets verksamhet, strategi och finansieringsplan.**<br>Beskrivs på sida 109–110, TCFD. | **Process för att hantera klimatrelaterade risker.**<br>Beskrivs i Risk- och riskhantering sida 48–49 och TCFD sida 109–110. | **Rapportering av Scope 1,2,3 enligt Greenhouse gas protocol.**<br>Se koldioxidutsläpp sida 24 samt Förbrukningseffektivisering och energianvändning sida 23. |
| | **Beskriv motståndskraften i bolagets strategi, beaktat olika fysiska klimatrelaterade risker.**<br>Se Risk- och riskhantering sida 48–49 och TCFD sida 109–110. | **Processernas integration i organisationens övergripande riskhantering.**<br>Se Risk- och riskhantering sida 42–51. | **Mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa.**<br>Hållbarhetsmål och utfall beskrivs på sida 22. |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ
20230505066660

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

*Till Nyfosa AB org. nr 559131-0833*

**Inledning**
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Nyfosa AB att översiktligt granska Nyfosa ABs hållbarhetsredovisning för år 2022. Nyfosa AB har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 9–10, 20–25, 29–32, 42–51 och 101–111 i detta dokument vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

**Styrelsens och företagsledningens ansvar**
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidorna 106 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

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

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

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

KPMG AB

| | |
|---|---|
| Mattias Johansson | Torbjörn Westman |
| Auktoriserad revisor | Specialistmedlem i FAR |



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

# DEFINITIONER

**Avkastning på eget kapital**
Resultatet för den senaste tolvmånadersperioden med avdrag för ränta på hybridobligationslån i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare och justerat för genomsnittliga hybridobligationslån, under motsvarande period.

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

**Belåningsgrad fastigheter**[1]
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**[1]
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**[1]
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 i gång, 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**[1]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationslån, enligt balansräkningen, i förhållande till antalet utestående aktier på balansdagen.

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

**Ekonomisk uthyrningsgrad**
Intäkter 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**[1]
Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument i koncern samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint ventures.

**Förvaltningsresultat**[1] **per aktie**
Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationslån i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

**Hyresintäkt**
Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar 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.

**Justerat substansvärde**[1]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationslån och med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld i stället för nominell uppskjuten skatt i såväl koncern som i Nyfosas andel i joint ventures.

*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.

**Nettobelåningsgrad fastigheter**[1]
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 och konkurser.

**Resultat per aktie**
Resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationslån, 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.

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

20230505066 1

**Räntetäckningsgrad**[1]
Resultat före skatt, med återläggning av avskrivningar, finansiella kostnader, värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument i koncern, samt resultatandel i joint ventures, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures, i relation till finansiella 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.

**Serviceintäkt**
Debiterad ersättning för tjänster såsom bland annat el, värme, kyla, sophämtning, snöröjning, vatten m.m.

**Skuldsättningsgrad**[1]
Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

*Syfte:* Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.

**Soliditet**[1]
Eget kapital i relation till totala tillgångar.

*Syfte:* Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

**Substansvärde**[1]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationslån och med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld i såväl koncern som i Nyfosas andel i joint ventures.

*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.

**Utdelningsgrundande kassaflöde**[1]
Resultat före skatt exklusive poster inom resultatmåttet som inte utgör ett kassaflöde, såsom värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument, resultatandel från joint ventures, avskrivningar på inventarier, periodiserade uppläggningskostnader för lån, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures, betald skatt samt avdrag för ränta på hybridobligationslån.

*Syfte:* Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen generar under bolagets förvaltning.

**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**[1]
Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.

*Syfte:* Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

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



Transaktion 09222115557489638988 Signerat JE1, MB, LDF, CMÅ, PL, PG, JE2, SLH, TW, MJ

## FINANSIELL KALENDER

| | |
|---|---|
| **Delårsrapport**<br>Januari–mars 2023 | **25 april 2023** |
| **Årsstämma 2023** | **25 april 2023** |
| **Delårsrapport**<br>Januari–juni 2023 | **11 juli 2023** |
| **Delårsrapport**<br>Januari–september 2023 | **26 oktober 2023** |

## 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

NYFOSA

Besöksadress: Hästholmsvägen 28
Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka
Telefon: +46 8 406 64 00

**www.nyfosa.se**

# Verifikat

Transaktion 09222115557489638988

## Dokument

**Nyfosa_AR_2022_SV_FINAL**
Huvuddokument
116 sidor
*Startades 2023-03-24 15:58:51 CET (+0100) av Ann-Sofie Lindroth (AL)*
*Färdigställt 2023-03-29 21:47:49 CEST (+0200)*

## Initierare

**Ann-Sofie Lindroth (AL)**
*ann-sofie.lindroth@nyfosa.se*

## Signerande parter

**Johan Ericsson (JE1)**
johan.ericsson@castar.se
+46705440000

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Ericsson"*
*Signerade 2023-03-24 16:12:38 CET (+0100)*

**Marie Bucht (MB)**
marie.bucht@novire.se
+46728876888

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marie Bucht Toresäter"*
*Signerade 2023-03-24 16:18:15 CET (+0100)*

**Lisa Dominguez Flodin (LDF)**
lisa.dominguez-flodin@granitor.se
+46703853324

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa Camilla Dominguez Flodin"*
*Signerade 2023-03-24 17:19:26 CET (+0100)*

**Claes Magnus Åkesson (CMÅ)**
akesson.cm@gmail.com
+46734325373

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Magnus Åkesson"*
*Signerade 2023-03-24 22:24:45 CET (+0100)*

**Per Lindblad (PL)**
per.lindblad@landshypotek.se
+46733545861

**Patrick Gylling (PG)**
patrick.gylling@sirius.fi
+358405426397

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Magdalena Ekbäck
070-291 30 05



20230505066 3

# Verifikat

Transaktion 09222115557489638988

| | |
|---|---|
| BankID<br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER LINDBLAD"*<br>*Signerade 2023-03-24 16:51:05 CET (+0100)* | FTN FINNISH TRUST NETWORK<br>*Namnet som returnerades från finskt FTN var "CARL PATRICK GYLLING"*<br>*Signerade 2023-03-24 16:22:41 CET (+0100)* |
| **Jens Engwall (JE2)**<br>jens.engwall@nyfosa.se<br>+46706906550<br>BankID<br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS ENGVALL"*<br>*Signerade 2023-03-26 08:45:01 CEST (+0200)* | **Stina Lindh Hök (SLH)**<br>stina.lindh.hok@nyfosa.se<br>+46705771885<br>BankID<br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STINA LINDH HÖK"*<br>*Signerade 2023-03-24 16:05:18 CET (+0100)* |
| **Torbjörn Westman (TW)**<br>KPMG AB<br>torbjorn.westman@kpmg.se<br>+46708256854<br>BankID<br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN WESTMAN"*<br>*Signerade 2023-03-27 09:05:00 CEST (+0200)* | **Mattias Johansson (MJ)**<br>KPMG AB<br>mattias.johansson@kpmg.se<br>+46706999411<br>BankID<br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS JOHANSSON"*<br>*Signerade 2023-03-29 21:47:49 CEST (+0200)* |

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Magdalena Ekbäck
070-291 30 05

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Transaktion 09222115557489638988

dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Magdalena Ekbäck
070-291 30 05



20230505066 4