20240618127 48

Nyfosa Tornadon Holding AB
Org nr 559224-3652

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 Tornadon Holding AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-04-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 2024-04-30

Stina Lindh Hök

20240618132749

Nyfosa Tornadon Holding AB
Org nr 559224-3652

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 09222115557514682004 Signerat SLH, TS

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

Hög inflation och stigande marknadsräntor påverkade bolagets och dess dotterbolags finansieringskostnader samt dotterbolagens fastighetskostnader.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	tkr	501	2 458	2 784	3 251
Balansomslutning	tkr	63 567	60 362	56 625	52 805
Räntetäckningsgrad	ggr	1,2	2,9	3,8	5,1
Soliditet	%	3,8	7,7	5,2	1,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bedömningen är att inflations- och räntenivåerna kommer att vara kvar på relativt höga nivåer en tid framöver. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med fokus på en stabil finansiell ställning och likviditet

Transaktion 09222115557514682004 Signerat SLH, TS

20240618122750

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		3 553 737
Årets resultat		-1 748 810
	kronor	1 804 927

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		1 804 927
	kronor	1 804 927

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

Transaktion 09222115557514682004 Signerat SLH, TS

Resultaträkning	**Not**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning		186	-
Summa rörelseintäkter		186	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-230	-244
Summa rörelsens kostnader	4	-230	-244
Rörelseresultat		-44	-244
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	2 937	3 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 392	-1 262
Summa resultat från finansiella poster		545	2 702
Resultat efter finansiella poster		501	2 458
Bokslutsdispositioner	7	-1 803	-21
Skatt på årets resultat	8	-447	-774
Årets resultat		-1 749	1 663

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

20240618122751

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	47 730	47 730
Summa anläggningstillgångar		47 730	47 730
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	10		
Fordringar hos koncernföretag		15 544	12 602
Aktuella skattefordringar		289	-
Övriga kortfristiga fordringar		4	30
		15 837	12 632
Summa omsättningstillgångar		15 837	12 632
Summa tillgångar		63 567	60 362

Transaktion 09222115557514682004 Signerat SLH, TS

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 554	1 891
Årets resultat		-1 749	1 663
		1 805	3 554
Summa eget kapital		1 855	3 604
Obeskattade reserver	11	682	1 280
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	6 474	6 441
Summa avsättningar		6 474	6 441
Långfristiga skulder	10, 13		
Skulder till koncernföretag		40 000	40 000
Summa långfristiga skulder		40 000	40 000
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag		14 556	8 337
Aktuella skatteskulder		-	700
Summa kortfristiga skulder		14 556	9 037
Summa eget kapital och skulder		63 567	60 362

20240618127S2

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	**50**	**1 891**	**1 941**
Årets resultat	—	1 663	1 663
Eget kapital 2022-12-31	**50**	**3 554**	**3 604**
Årets resultat	—	-1 749	-1 749
Eget kapital 2023-12-31	**50**	**1 805**	**1 855**

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.

Transaktion 09222115557514682004 Signerat SLH, TS

Kassaflödesanalys	**2023**	**2022**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-44	-244
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		
Erlagd ränta	-2 392	-1 262
Betald/Erhållen skatt	-1 114	6 292
	-3 550	4 786
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 606	-9 450
Förändring av kortfristiga skulder	6 219	700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 937	-3 964
Investeringsverksamheten		
Insättningar i och uttag från HB/KB	2 937	3 964
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 937	3 964
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	0	0

20240618122753

Noter

Not 1 Allmän information

Nyfosa Tornadon Holding AB, org nr 559224-3652, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Karlstad Holdco 4 AB, org nr 559224-3827, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Tornadon Holding 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.

20240618127S4

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.

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.

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

20240618122755

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.

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:

		2023	2022
Försäljning	(tkr)	186	-
Inköp	(tkr)	-183	-193

Transaktion 09222115557514682004 Signerat SLH, TS

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	2 937	3 964
Summa	2 937	3 964

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-2 382	-1 253
Räntekostnader, övriga	-10	-9
Summa	-2 392	-1 262

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	598	-21
Lämnade koncernbidrag	-2 401	-
Summa	-1 803	-21

20240618122756

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt för året	-422	-792
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	8	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-33	18
Summa	-447	-774

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	-1 302	2 437
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	268	-502
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-230	-260
Skatteeffekt av ej skattepliktig ränta	-490	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	8	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-5	-12
Skatteeffekt övriga poster	2	-
Redovisad skattekostnad	-447	-774

Transaktion 09222115557514682004 Signerat SLH, TS

Not 9 Andelar i koncernföretag

	Org nr	Säte
Nyfosa Tornadon 2 Fastighets Kommanditbolag	916572-9667	Nacka

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Redovisat värde 23-12-31	Redovisat värde 22-12-31
Nyfosa Tornadon 2 Fastighets Kommanditbolag	99	99	-	47 730	47 730
Summa				47 730	47 730

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 730	47 730
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 730	47 730
Utgående redovisat värde	47 730	47 730

20240618127S7

Not 10 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.

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 11 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond	682	1 280
Summa	682	1 280

Transaktion 09222115557514682004 Signerat SLH, TS

Not 12 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	6 474	6 474
Netto uppskjuten skatt	**0**	**6 474**	**6 474**

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	6 441	6 441
Netto uppskjuten skatteskuld	**0**	**6 441**	**6 441**

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	40 000	40 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	40 000	40 000

20240618812758

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag:		
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	47 730	47 730
Summa ställda säkerheter	47 730	47 730

Not 15 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	60 455	58 546
Summa ansvarsförbindelser	60 455	58 546

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024 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

Tatijana Strömstedt
Auktoriserad revisor

20240618122759

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Tornadon Holding AB, org. nr 559224-3652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Tornadon Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa Tornadon Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Tornadon Holding 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 09222115557514682004 Signerat SLH, TS

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 Tornadon Holding AB för år 2023 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 Tornadon Holding 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

Tatijana Strömstedt
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557514682004 Signerat SLH, TS

Verifikat

Transaktion 09222115557514682004

Dokument

559224-3652 Nyfosa Tornadon Holding AB_ÅR 2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-08 14:08:56 CEST (+0200) av Emelie Stenmark (ES)
Färdigställt 2024-04-25 13:43:20 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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 2024-04-08 15:05:37 CEST (+0200)

Tatijana Strömstedt (TS)
KPMG AB
tatijana.stromstedt@kpmg.se
+46709815478

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tatijana Strömstedt"
Signerade 2024-04-25 13:43:20 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

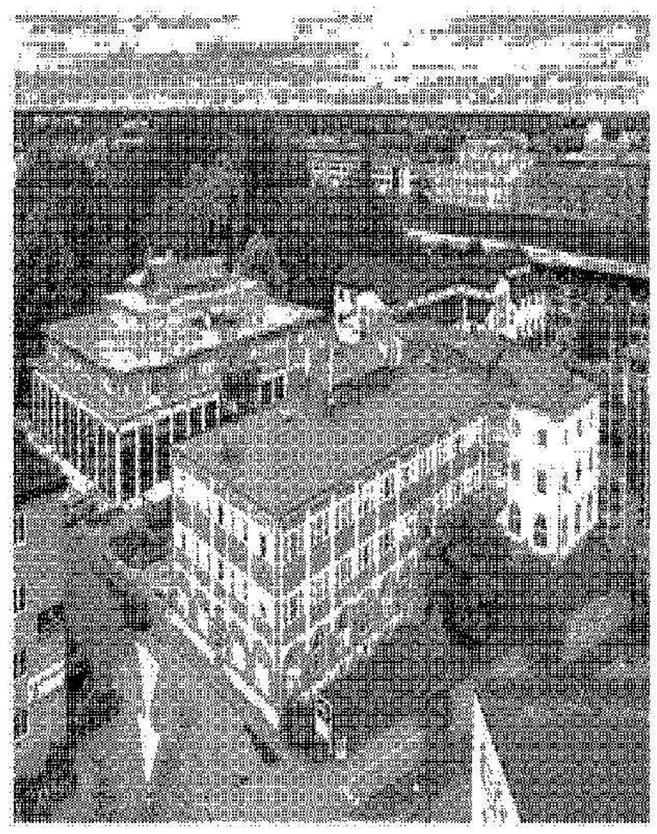
SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

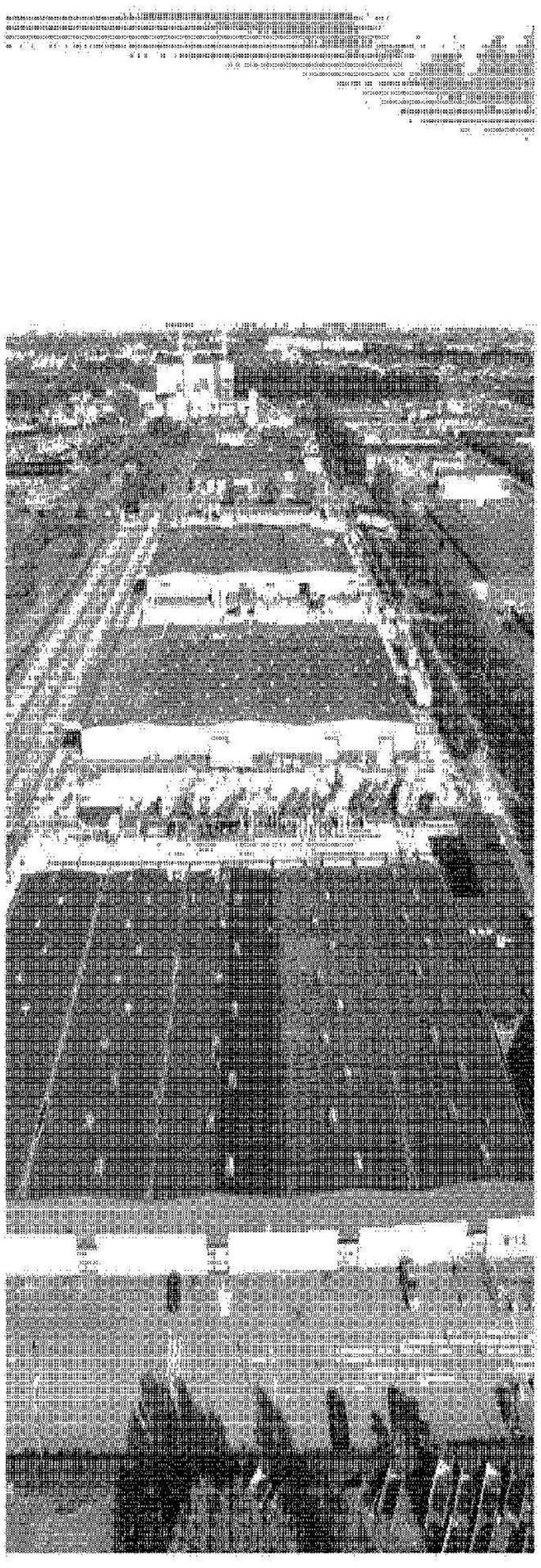
20240618127760

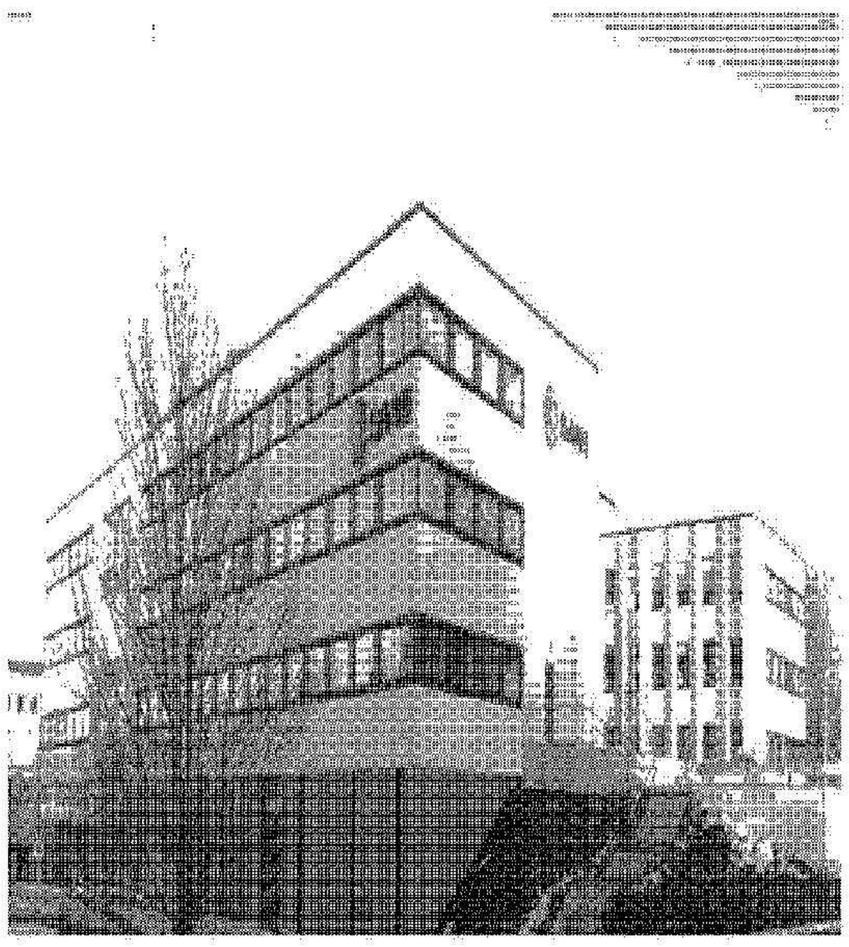
NYFOSA

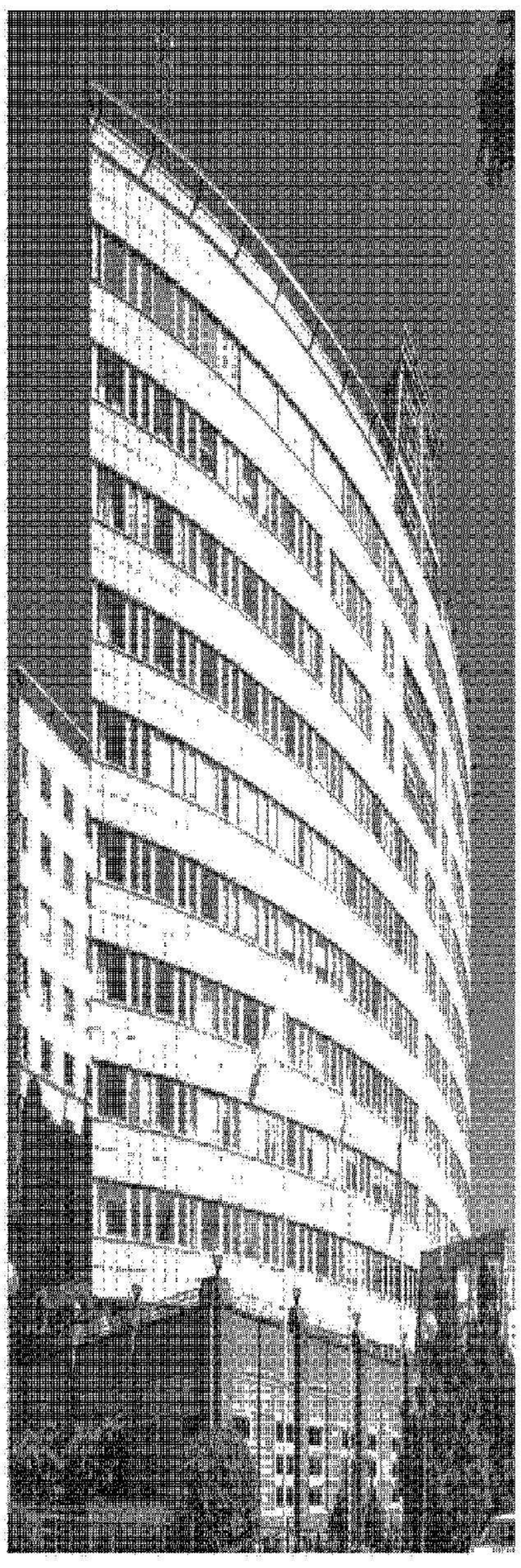
ÅRSREDOVISNING 2023

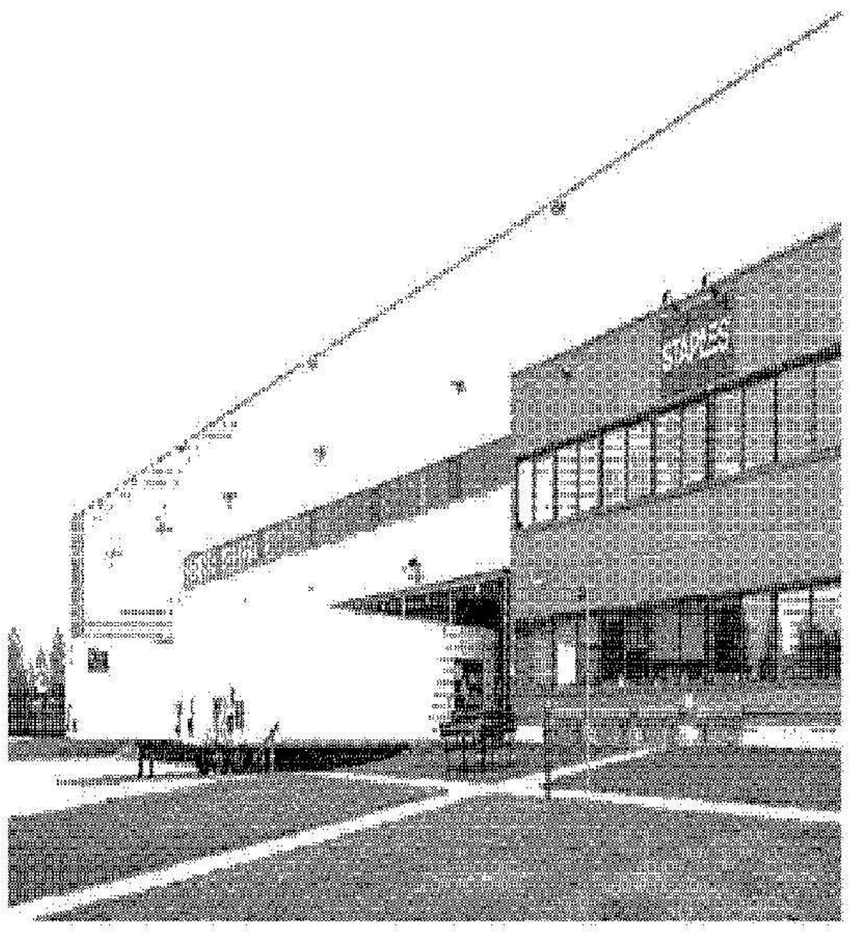
PÅ NYFOSA GÖR VI AFFÄRER SOM VI TROR PÅ, OAVSETT FASTIGHETSKATEGORI ELLER GEOGRAFI. VI VET ATT VARJE FASTIGHET ÄR UNIK I SINA FÖRUTSÄTTNINGAR. VI BYGGER ETT DIVERSIFIERAT FASTIGHETSBESTÅND OCH PÅ DET SÄTTET SKAPAS OCH UTVECKLAS EN VERKSAMHET MED STARKA, HÅLLBARA KASSAFLÖDEN.











Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ME

INNEHÅLL

■ = Förvaltningsberättelse
■ = Räkenskaper
■ = Hållbarhetsredovisning

2023 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 15
Intjäningsförmåga 18
■ *Joint venture* 19
■ Förvaltning 20
■ Hyresgäster 27
■ ■ Organisation 30
■ Finansiering 34

Finansiell utveckling

■ Kassaflöde 37
■ Årets resultat 38
■ Styrelsens förslag till vinstdisposition 40

■ Aktien 41

Risker och styrning

■ ■ Risker och riskhantering 43
■ ■ *Hållbarhetsrisker* 44, 48
■ Bolagsstyrningsrapport 49
■ *Styrelse* 54
■ *Ledning* 55

Finansiell information

■ Innehåll 59
■ Finansiell flerårsöversikt och nyckeltal 60
■ Avstämning nyckeltal 61
■ Finansiella rapporter koncernen 63
■ Finansiella rapporter moderbolaget 67
■ Noter till de finansiella rapporterna 71
■ Styrelsens försäkran 95
Revisionsberättelse 96

Hållbarhetsrapport

■ VD-ord 101
■ Ansvar och styrning 102
■ Redovisningsprinciper 105
■ GRI-index 106
■ TCFD 108
Granskningsrapport hållbarhetsredovisning 111

Definitioner 112
Finansiell kalender och kontaktuppgifter 114

Nyfosa årsredovisning 2023

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 2023. Års- och hållbarhetsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska årsredovisningen är originalversion.

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

Hållbarhetsrapport 2023

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 bolagets externa hållbarhetsrevisor.

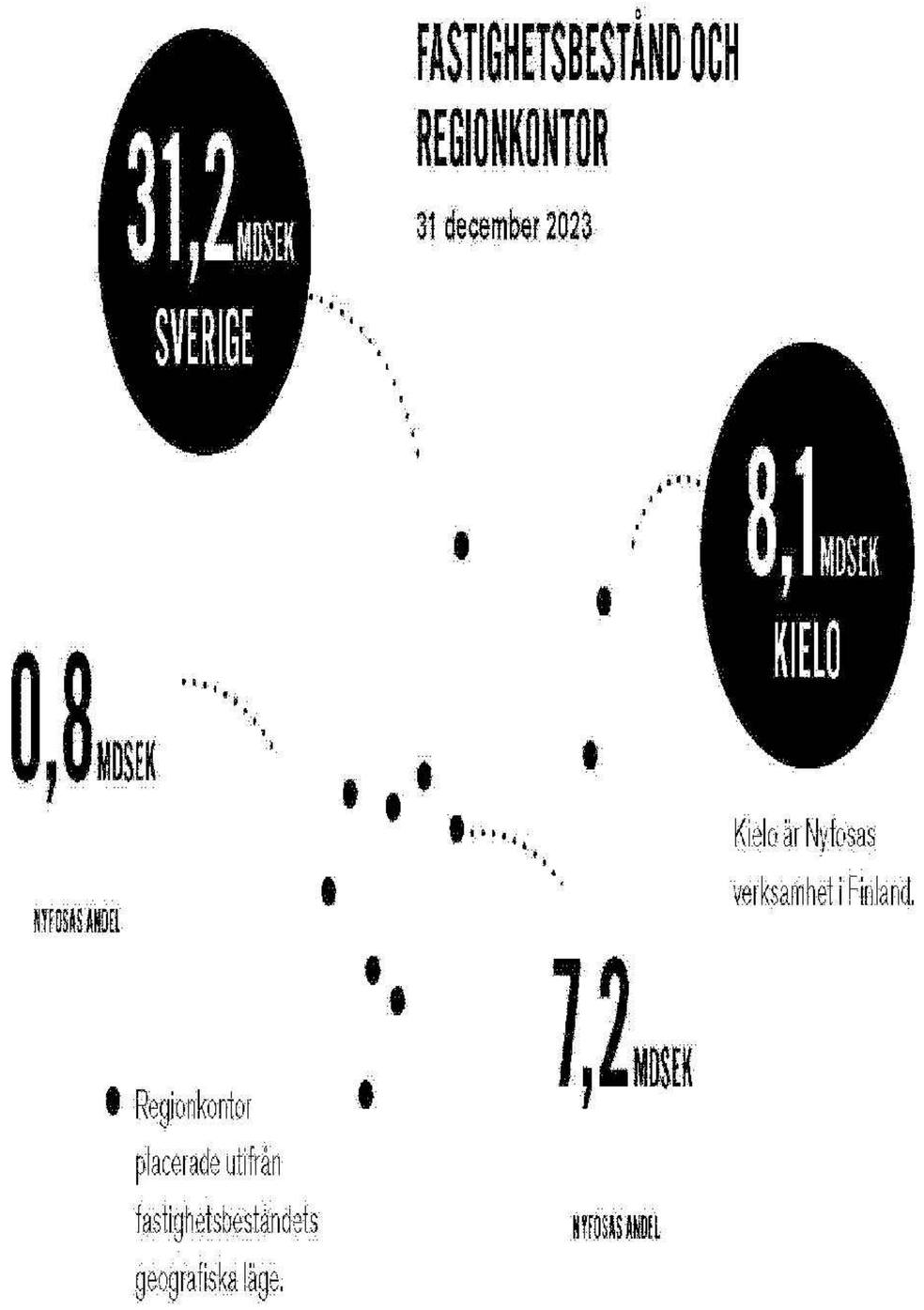
Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, MK

NYFOSA SKA VARA DET SVENSKA FASTIGHETS-BOLAG SOM ÄR BÄST PÅ ATT SKAPA VÄRDE

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

FASTIGHETSBESTÅND OCH REGIONKONTOR

31 december 2023



Kielo är Nyfosas verksamhet i Finland.

● Regionkontor placerade utifrån fastighetsbeståndets geografiska läge.

NYCKELTAL I SAMMANDRAG

MSEK	2023	2022
Intäkter	3 553	3 151
Driftnetto	2 445	2 092
Överskottsgrad, %	68,8	66,4
Förvaltningsresultat	1 239	1 533
Periodens resultat	-639	1 694
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,4	10,2
Nettobeläningsgrad fastigheter på balansdagen, %	58,3	57,7
Operativt kassaflöde	1 215	1 714
Fastighetsvärde på balansdagen	39 278	40 446
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	18 093	19 250
Nyckeltal per aktie, SEK		
Förvaltningsresultat	6,15	7,80
Operativt kassaflöde	6,36	8,97
Resultat efter utspädning	-3,67	8,61
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	94,72	100,78

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidorna 112–113.
Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 61–62.

%

TILLVÄXT INTÄKTER
JAN–DEC 2023

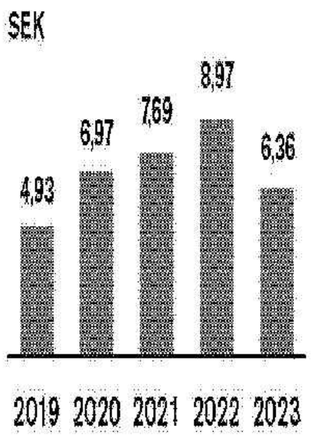
%

TILLVÄXT DRIFTNETTO
JAN–DEC 2023

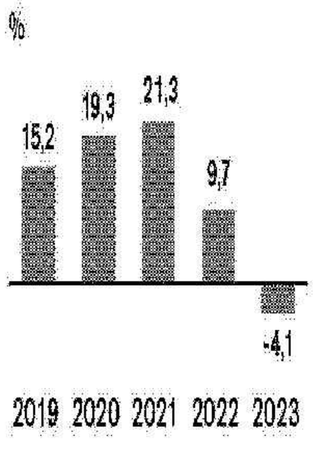
MSEK

NETTOUTHYRNING
JAN–DEC 2023

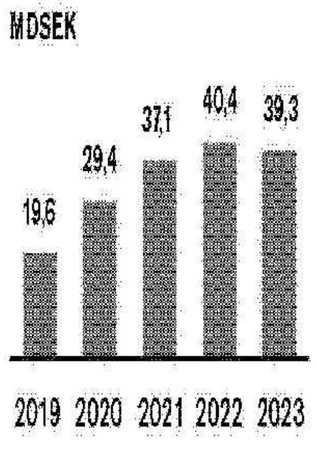
OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



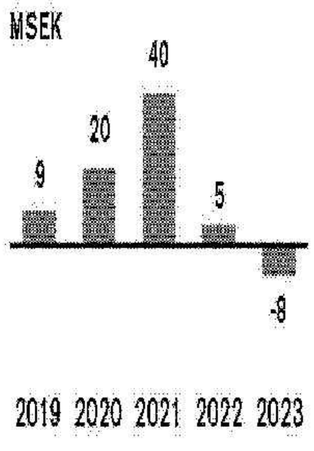
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING



NETTOUTHYRNING



PROGNOS FÖR 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt balansdagens valutakurser uppgå till 1 200 MSEK efter ränta på hybridobligationer.

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

STÖRRE TRANSAKTIONER 2023

FÖRVÄRV I SVERIGE

Förvärv av 13 fastigheter med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri i Eskilstuna, Örebro, Linköping, Gävle och Örnsköldsvik.

Förvärv: 706 MSEK

Hyresvärde: 63 MSEK

Yta: 50 tkvm

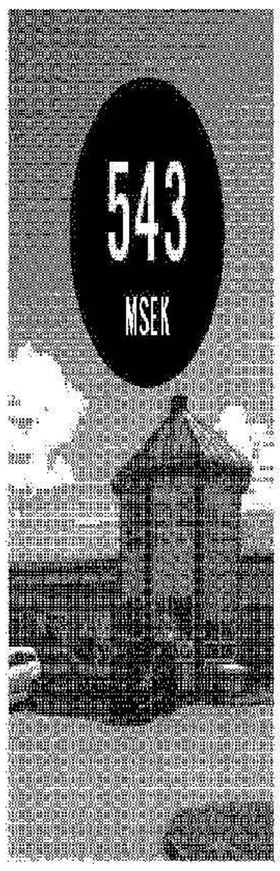
AVYTTRING I TVÅ TRANSAKTIONER

Avyttring av tio fastigheter med lager och lätt industri i Helsingborg, Jönköping, Malmö och Österåker med en positiv resultateffekt före skatt om 45 MSEK.

Avyttring: 543 MSEK

Hyresvärde: 40 MSEK

Yta: 55 tkvm



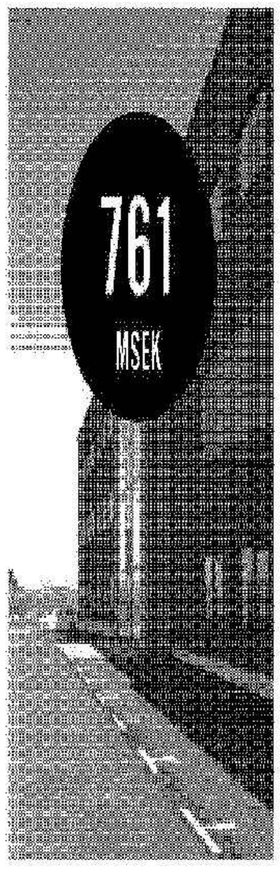
AVYTTRING I FLERA SVENSKA KOMMUNER

Avyttring av nio fastigheter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri i Burlöv, Göteborg, Haninge, Huddinge och Härryda med en positiv resultateffekt före skatt om 44 MSEK.

Avyttring: 761 MSEK

Hyresvärde: 55 MSEK

Yta: 58 tkvm



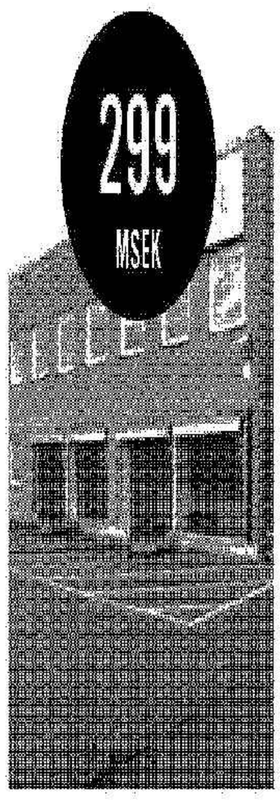
AVYTTRING I FYRA STÄDER

Avyttring av sju fastigheter med lager och lätt industri i Falköping, Filipstad, Lidköping och Malmö med en positiv resultateffekt före skatt om 30 MSEK.

Avyttring: 299 MSEK

Hyresvärde: 27 MSEK

Yta: 46 tkvm



Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

VD-ORD

NYFOSA SKA ALDRIG STÅ STILL

Vi summerar ett avvaktande år på fastighetsmarknaden som präglats av de snabba räntehöjningarna. Nyfosas hyresintäkter och driftnetto stärktes medan räntemarknadens utvecklingen påverkade resultatet negativt. Under året genomförde vi ett antal transaktioner, refinansierade bankskuld samt återköpte obligationer, allt i syfte att stärka vår finansiella ställning och att öka kassaflödet per aktie. Med anledning av de kraftiga räntehöjningarna under året samt för att säkerhetsställa Nyfosas finansiella styrka och handlingsfrihet under 2024, föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

Förvaltning

Förvaltningsaffären fortsatte att utvecklas väl under 2023. Intäkterna ökade med 13 procent och driftnettot steg med 17 procent jämfört med föregående år. Nettouthyrning för helåret var negativ och uppgick till –8 MSEK med nyuthyrningar om 177 MSEK, uppsägningar för avflyttning om 164 MSEK och konkurser om 21 MSEK. Knappt hälften av lokalerna som blivit vakanta på grund av konkurs var vid årets slut åter uthyrda.

Det fjärde kvartalet avslutades med positiv nettouthyrning om 10 MSEK och vi ser en fortsatt stabil efterfrågan på våra lokaler. Bland annat tecknade vi hyresavtal under årets sista kvartal med myndigheter och vårdcentraler med löptider på upp till 15 år.

Under året fortsatte vi i förvaltningsverksamheten att steg för steg skapa ett mer hållbart fastighetsbestånd. Vi ökar successivt insatserna för att minska energianvändningen både för att minska

vår negativa klimatpåverkan genom lägre koldioxidutsläpp och samtidigt minska driftskostnader och skapa värde i fastighetsbeståndet. Vi ser att insatserna ger resultat och energianvändningen i det svenska fastighetsbeståndet har minskat med 9 procent sedan 2020, på god väg mot målet om en minskning om 10 procent till 2025. I Finland har vi sedan etableringen fokuserat på att ta över förvaltningen av ett stort antal fastigheter under kort tid, vilket innebär att arbetet för att minska energianvändning i det finska fastighetsbeståndet påbörjades under 2023.

Kielo i Finland

Nyfosa har sedan 2021 byggt upp ett fastighetsbestånd i Finland med ett marknadsvärde som vid årets slut uppgick till drygt 8 MDSEK. Fastigheterna består främst av lokaler för kontor, lager, lätt industri och lågprishandel belägna i universitetsstäder. Under 2024 kommer Nyfosa i Finland successivt övergå till att verka under varumärket Kielo. Varumärket, som ingick i ett av förvärven 2021, är sedan tidigare etablerat på den finska marknaden och vi ser det som en bra bas för den fortsatta utvecklingen i Finland.

Fastighetsvärderingar

Nyfosas hela fastighetsbestånd externvärderas varje kvartal. Under 2023 fortsatte fastigheternas marknadsvärde ned som en följd av höjda direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet i värderingarna steg till 6,76 procent jämfört med 6,39 procent föregående år. Liksom tidigare har ett ökat driftnetto och värdehöjande projektutveckling minskat effekten av de höjda direktavkastningskraven. Vi redovisar värdeförändringar för fastigheter om –1 352 MSEK för 2023, motsvarande en nedgång med –3,3 procent.

Finansiering

Vi genomförde under 2023 flera åtgärder för att minska våra finansieringskostnader och säkerställa en fortsatt stabil finansiering. Under året refinansierade vi bankskuld om 7,2 MDSEK och minskade den totala bankskulden med 0,5 MDSEK. Därutöver förtidsinlöstes obligationer om 275 MSEK. Vi har därmed inga låne- eller obligationsförfall framför oss under 2024.

Som ett led i att fortsätta utveckla Nyfosa uppdaterade vi under året bolagets finanspolicy. Det innebär bland annat att vi redovisar det nya nyckeltalet nettoskuld i relation till EBITDA som ska understiga 12 ggr vilken uppgår till 9,5 ggr på balansdagen. Förändringen innebar också att begränsningen om en belåningsgrad på maximalt 65 procent ersattes med en nettobelåningsgrad på maximalt 60 procent. Vi har därtill beslutat om att skapa en jämnare förfallostruktur för kapital- och räntebindningen. Målsättningen är att på sikt nå en nivå där 75 procent av räntebärande skulder är räntesäkrade jämnt fördelat över en period om 4–5 år. Under hösten 2023 påbörjades arbetet med att successivt öka andelen räntesäkrad skuld som på balansdagen uppgick till 52 procent.

”Nyfosa ska ständigt utvecklas för att skapa största möjliga värde för sina aktieägare.”

Som ett resultat av dessa åtgärder samt att STIBOR och EURIBOR i princip var oförändrad under fjärde kvartalet minskade våra räntekostnader under årets sista kvartal. Det ledde i sin tur till att intjäningsförmågan steg med 15 procent jämfört med närmast föregående kvartal.

En effekt av stigande räntor under året är en nedgång i räntetäckningsgraden för helåret 2023 till 2,0 ggr. Med anledning av vår nya räntestrategi och mot bakgrund av att räntehöjningarna nu tycks ha avstannat bedömer vi att räntetäckningsgraden kommer att uppgå till 2,1 ggr för 2024.

Prognos 2024

För att skapa ökad transparens och tydlighet om bolagets förutsättningar framåt har styrelsen beslutat att lämna en prognos för förvaltningsresultatet med kvartalsvis uppföljning. För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt balansdagens valutakurser uppgå till 1 200 MSEK efter ränta på hybridobligationer.

Marknaden

Nyfosa utvärderar ständigt intressanta affärer och jag är nöjd att vi under året kunde genomföra ett antal värdeskapande transaktioner. Totalt förvärvade vi för 1 002 MSEK och avyttrade för 1 558 MSEK.

Min uppfattning är att det under 2024 kommer att finnas bättre förutsättningar för köpare och säljare att mötas och jag bedömer att transaktionsmarknaden kommer att ta fart. Som transaktionsinriktat bolag kommer Nyfosa fortsätta att agera offensivt på fastighetsmarknaden på både köp- och säljsidan, med fokus på att stärka vårt operativa kassaflöde per aktie.

Nyfosa ska ständigt utvecklas för att skapa mest värde för sina aktieägare, och skapa värde kan vi göra på olika sätt. Under inledningen av året har vi aviserat att Nyfosa har beslutat att utvärdera de strategiska alternativen, inklusive en potentiell avyttring, för vår 50-procentiga ägarandel av fastighetsbolaget Söderport. Utvärderingen sker mot bakgrund av Nyfosas opportunistiska strategi och vår kontinuerliga översyn av befintliga investeringar och nya affärsmöjligheter.

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare i Nyfosa som med gedigna arbetsinsatser och stort engagemang bidragit till att utveckla Nyfosa under året. Jag vill också tacka våra aktieägare för ert förtroende och för att ni möjliggör Nyfosas fortsatta resa.

Nyfosa ska aldrig stå still, aldrig sluta utvecklas. Jag ser fram emot året vi har framför oss och att fortsätta göra Nyfosa bättre.

Stina Lindh Hök, VD

Transaktion 09222115557534705 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

HÅLLBARHETSMÅL 2025

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

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

LÅNGSIKTIGT MÅL

Koldioxidutsläpp
Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

NYCKELTAL[1]

	Sverige	Kielo	Nyfosa			
Jan–dec	2023	2023	2023	2022	2021	2020
Energianvändning, kWh/kvm	107,6	186,0				
Startvärde för hållbarhetsmål, kWh/kvm	117,6	180,0				
Energianvändning kWh/kvm minskning sedan 2020,[2] %	9	Ej.				
Total energianvändning, GWh	214	90	304	281	137	133
Totalt koldioxidutsläpp Scope 1, ton CO_2	284	561	845	522	118	117
Totalt koldioxidutsläpp Scope 2, ton CO_2	4 269	4 503	8 771	9 077	8 330	4 750
Totalt koldioxidutsläpp Scope 3, ton CO_2	657	540	1 197	4 009	715	541
Miljöcertifiering fastighetsvärde, MSEK	9 629	3 299	12 928	11 209	5 614	1 123
Miljöcertifiering fastighetsvärde andel, %	31	41	33	28	15	4

1) Redovisningsprinciper för hållbarhetsdata återfinns på sidan 105.

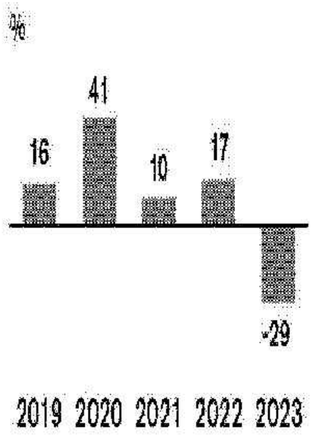
2) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som respektive segment förvaltat under en hel räkenskapsår.

FINANSIELLT MÅL

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

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2023

Tillväxt operativt kassaflöde per aktie

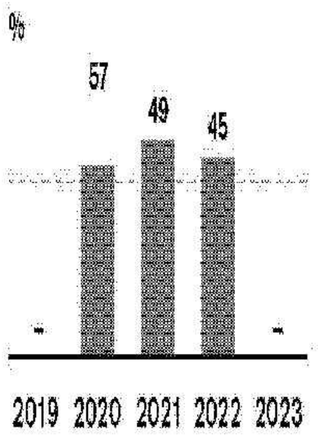


UTDELNING PER AKTIE

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

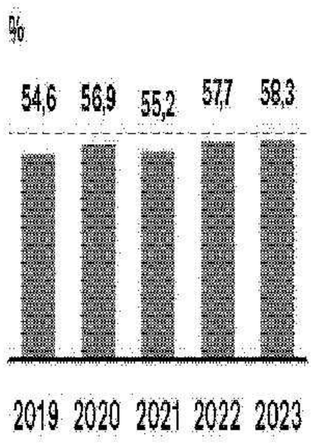
2023
Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå avseende verksamhetsåret 2023.

Utdelning – andel av operativt kassaflöde

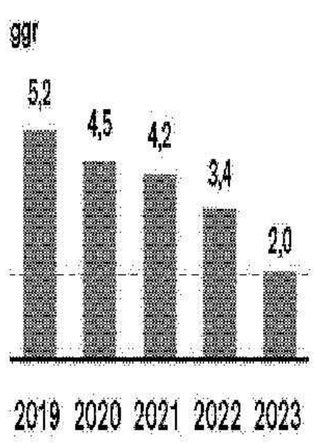


FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

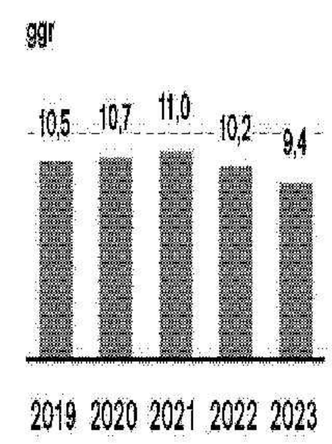
Nettobelåningsgrad
Ej över 60 procent.



Räntetäckningsgrad
Långsiktigt minst 2 ggr.



Nettoskuld/EBITDA
Ej över 12 ggr.



AFFÄRSMODELL

STABILA OCH HÅLLBARA KASSAFLÖDEN

Att bygga stabila och hållbara kassaflöden är 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 svenskt börsnoterat 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

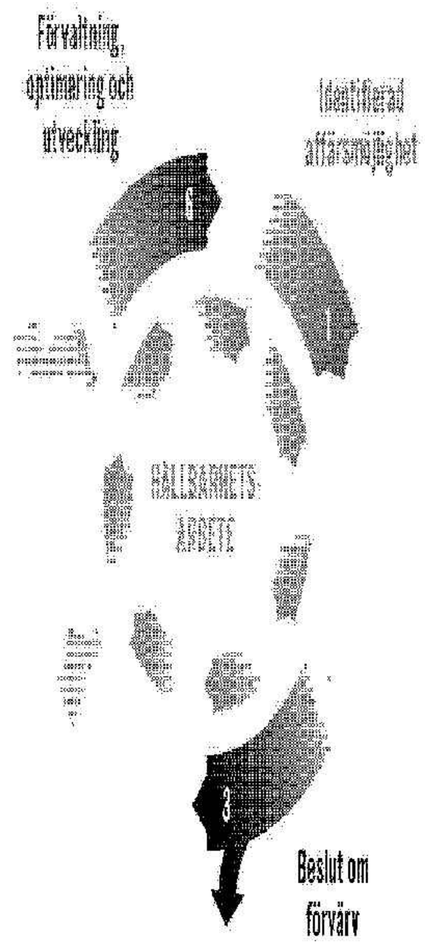
Nyfosa har en ledning med erfarenhet av transaktioner och förvaltning av skiftande karaktär och komplexitet. Den marknadsnära organisationen har korta beslutsvägar och väl inarbetade processer. Förvaltning och utveckling av beståndet sker med hållbarhet och värdeskapande som utgångspunkt.

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.



AFFÄRSIDÉ

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

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JE2, SLH, TW, JE

STRATEGI

Nyfosas strategi utgår från affärsidén och utgörs av sex pelare som samverkar för att uppnå bolagets mål. Nyfosas målsättning är att vara en ledande aktör inom fastighetsbranschen och en ansvarsfull partner till hyresgäster och samhället. Genom att fortsätta bygga på Nyfosas styrkor och organisationens erfarenhet finns förutsättningarna för att skapa värde och tillväxt.

FASTIGHETSBESTÅND s.15

Prioriterar 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 eller geografisk spridning, men en uttalad prioritet är kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland. Där kan Nyfosa dra nytta av gynnsamma trender såsom tillväxt i befolkningsmängd och i det lokala näringslivet.

FÖRVALTNING s.20

Med hållbarhet addera värde till beståndet

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

Nyfosa arbetar nära transaktionsmarknaden med att ständigt utvärdera affärsmöjligheter. Bolagets breda lokala närvaro är en nyckel till fortsatt lönsamma affärer. 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 en stor mängd affärsmöjligheter kan utvärderas parallellt och transaktioner genomföras snabbt. I dagsläget utvärderas affärer i Sverige, Finland och Norge.

ORGANISATION s.30

Attrahera och utveckla de bästa medarbetarna

Kompetens, affärssinne och kontaktnät är centrala för att förverkliga Nyfosas affärsidé och mål. 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.

Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare och en pålitlig, lokalt förankrad partner bidrar Nyfosa till att bygga relationer och skapa värde på de marknader där bolaget är verksamt. 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.

Nyfosas huvudsakliga finansiering utgörs av banklån. Goda relationer med kreditgivarna är viktiga för att skapa långsiktighet och minskad refinansieringsrisk. En mindre andel av bolagets finansiering sker på kapitalmarknaden. Bolaget arbetar för att upprätthålla en så effektiv och lönsam kapitalstruktur som möjligt beaktat givna riskbegränsningar.

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

TRANSAKTIONER

Med en marknadsnära organisation och transaktionsvana medarbetare finns förutsättningarna som krävs för den transaktionsintensiva affärsmodellen. Inriktningen ligger på att stärka kassaflöden och avkastning, oavsett marknad. Under 2023 gjordes affärer i Sverige och Finland för närmare 2,6 MDSEK i form av förvärv och avyttringar.

Transaktioner är basen för att skapa tillväxt i kassaflödet och öka avkastningen i fastighetsbeståndet. Nyfosa är rustat för att utvärdera ett stort antal potentiella förvärv och avyttringar 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.

Förvärvsstrategi

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. Förvärvsstrategin är inte begränsad till en viss fastighetskategori, geografi eller storlek på förvärv. Det befintliga fastighetsbeståndet utvärderas och omstruktureras löpande för att optimera fastighetsbeståndet och utveckla beståndets sammansättning utifrån förändringar på marknaden avseende avkastning och risk. Rådande marknad styr transaktionsvolymen och kan från tid till annan innebära ett ökat fokus på förvärv eller avyttringar när det bedöms som fördelaktigt.

Fokus ligger på att identifiera affärsmöjligheter som leder till ett diversifierat bestånd av fastigheter med god avkastning. Mixade fastighetsbestånd med olika kategorier av fastigheter eller geografisk spridning passar Nyfosa väl. Konkurrensen för sådana bestånd kan vara något mindre eftersom färre bolag har strategier som tillåter diversifierade fastighetsbestånd.

Nära marknaden

Transaktionsorganisationen har kompetens, resurser och kreativiteten för att identifiera och realisera de affärsmöjligheter som uppstår. Den geografiska bredden i beståndet ger en stor kontaktyta mot potentiella fastighetsaktörer och är en nyckel i transaktionsverksamheten. 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 transaktionsverksamheten i Kielo tillsammans med Brunswick Real Estate, tillika minoritetsägare i Kielo. Brunswick är, med sin väletablerade position på den finska fastighetsmarknaden, en viktig del i utvecklingen av verksamheten i Finland.

Investeringar på den norska marknaden sker genom ett joint venture, Samfosa AS, som samägs med det norska fastighetsbolaget Samfunnsbyggeren AS. Med en samarbetspartner som bidrar med stort kunnande om norsk fastighetsmarknad i kombination med Samfosas förvaltningsorganisation skapas goda förutsättningar för att tillvarata bolagets intressen. Se not 12 för mer information.

Effektiv transaktionsprocess

I verksamheten följs en väl inarbetad transaktionsprocess för att genomföra fastighetstransaktioner på ett affärsmässigt och effektivt sätt. En betydande volym av affärsmöjligheter utvärderas ständigt och arbetet med ett förvärv eller en avyttring kan pågå i några få veckor eller 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 beståndet.

Transaktion 09222115557613470935 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

Marknad[1]

Marknaden för fastighetstransaktioner präglades under 2023 av låg aktivitet, en trend som inleddes under andra halvan av 2022. Transaktionsvolymen på samtliga Nyfosas marknader sjönk jämfört med föregående år. I Sverige uppgick transaktionsvolymen för fastighetsaffärer (över 40 MSEK) under 2023 till 104 MDSEK, jämfört med 220 MDSEK under 2022. I Finland var motsvarande transaktionsvolym 2023 totalt 2,6 MDEUR jämfört med 7,0 MDEUR föregående år. I Norge uppgick motsvarande transaktionsvolym till 57 MDNOK under året jämfört med 102 MDNOK 2022. Flest transaktioner genomfördes inom logistik, lager och lätt industri samt bostadssegmentet i Sverige och Finland, och inom kontorssegmentet samt övrigt i Norge.

Nyfosas transaktioner

Under året innebar marknadssituationen dels färre fastigheter till försäljning, dels prisnivåer som inte motsvarade bolagets avkastningskrav. Med fler möjligheter till värdeskapande avyttringarna än förvärv, ökade volymen av fastighetsförsäljningar under året.

Förvärvade fastigheter 2023

Under året förvärvades fastigheter om 1 002 MSEK (4 394).

I januari tillträddes tre kontorsfastigheter med ett hyresvärde om 14 MSEK och en uthyrningsgrad om 100 procent i centrala Västervik. I slutet av mars tillträddes ett bestånd bestående av 13 fastigheter med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri. Förvärvspriset uppgick till 706 MSEK med ett årligt hyresvärde om 63 MSEK. Fastigheterna är fullt uthyrda. Bland hyresgästerna finns Dagab, Ahlberg Dollarstore, Rusta och ICA. Fastigheterna är belägna i väletablerade lägen i bland annat Eskilstuna, Gävle, Linköping, Örebro och Örnsköldsvik.

Under året tillträddes även en fullt uthyrd handelsfastighet i Borås med ett årligt hyresvärde om 3 MSEK, en fullt uthyrd industrifastighet i Borgå med ett årligt hyresvärde om 3 MSEK samt en logistik/lagerfastighet i Helsingfors med ett årligt hyresvärde om 5 MSEK och en uthyrningsgrad på 98 procent.

Avyttrade fastigheter 2023

Under året avyttrades fastigheter om 1 558 MSEK (1 735).

I april fränträddes tio fastigheter med lager och lätt industri i två olika transaktioner. Fastigheterna är belägna i Helsingborg, Jönköping, Malmö och Österåker. Försäljningspriset uppgick till 543 MSEK och det årliga hyresvärdet till 40 MSEK. Uthyrningsgraden uppgick till 100 procent. I oktober fränträddes nio fastigheter i Burlöv, Göteborg, Haninge, Huddinge och Härryda, huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 761 MSEK. Årligt hyresvärde uppgick till 55 MSEK varav 25 procent var vakant. I november fränträddes sju fastigheter i Falköping, Filipstad, Lidköping och Malmö. Fastigheternas uthyrningsbara yta bestod av lager, industri, handel och kontor. Försäljningspriset uppgick till 299 MSEK med ett årligt hyresvärde som beräknades uppgå till 27 MSEK, varav 4 procent var vakant.

[1] Marknadsuppgifter från Newsec.

FÖRVÄRV 2023 PER REGION OCH FASTIGHETSKATEGORI

MSEK	Kontor	Lager	Handel	Industri	Övrigt	Total
Mälardalen	–	–	383	32	–	416
Norrlandskusten	–	–	57	89	–	146
Stockholm	–	–	–	13	–	13
Södra Sverige, större städer	–	–	75	–	–	75
Sverige övrigt	164	–	111	–	–	275
Helsingfors och universitetsstäder i Finland	–	37	–	–	–	37
Finland övrigt	–	–	–	40	–	40
Totalt	**164**	**37**	**626**	**175**	**–**	**1 002**

AVYTTRINGAR 2023 PER REGION OCH FASTIGHETSKATEGORI

MSEK	Kontor	Lager	Handel	Industri	Övrigt	Total
Karlstad	–	–	-4	–	–	-4
Malmö	-54	-327	–	–	–	-381
Stockholm	–	-271	–	-120	–	-392
Södra Sverige, större städer	–	-524	–	-19	–	-543
Sverige övrigt	–	-241	–	–	–	-241
Totalt	**-54**	**-1 363**	**-4**	**-139**	**–**	**-1 558**

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CWÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

STARK NÄRVARO I UNIVERSITETSSTADEN JYVÄSKYLÄ

Nyfosa har sedan 2021 byggt upp ett bestånd med kommersiella fastigheter i Finland med koncentration till större tillväxtstäder såsom Helsingfors, Jyväskylä, Tammerfors, Uleåborg och Åbo. I Jyväskylä, beläget i södra Finland, har Nyfosa sitt största fastighetsbestånd i landet med moderna fastigheter och hög uthyrningsgrad.

Fastighetsbeståndet i Finland

Fastighetsvärde	Hyresvärde	Yta
8 087 MSEK	960 MSEK	532 tusen kvm

Geografisk närvaro

Större städer främst i södra Finland, såsom Helsingfors, Jyväskylä, Tammerfors, Uleåborg och Åbo. Två regionkontor och lokal närvaro på alla orter.

Som växande universitetsstad präglas Jyväskylä av en dynamisk och livlig atmosfär med bebyggelse som ligger vackert intill en av Finlands största sjöar. Stadens diversifierade näringsliv spänner mellan teknik, biomedicin och IT till handel och service. Bland Nyfosas större hyresgäster återfinns flygplanstillverkaren Airbus och tjänste- och programvaruföretaget Tietoevry.

"Jyväskylä är ett bra exempel på den typ av större städer i södra Finland som Nyfosa fokuserar på, med en god befolkningstillväxt och ett brett näringsliv," kommenterar Hanna Rauhala, VD för dotterbolaget Kielo.

ATTRAKTIVA LOKALER MED SERVICEKONCEPT

Fastigheterna håller hög kvalitet och ligger på några av de bästa adresserna i staden som har över 140 000 invånare.

"Vi har en mycket bra mix i Jyväskylä. Nyfosas fastigheter erbjuder moderna och attraktiva lokaler med topplägen, vilket märks genom en generellt god efterfrågan", säger Hanna Rauhala.

Beståndet är diversifierat och består dels av kontorslokaler och handelsplatser, både längs med stadens gågata och i ett kontorsområde vid vattnet där det unika servicekonceptet "Kontor+" visat sig vara populärt. I hyran för dessa lokaler ingår bland annat reception, städning, IT-service och posthantering, vilket ombesörjs av Nyfosas personal.

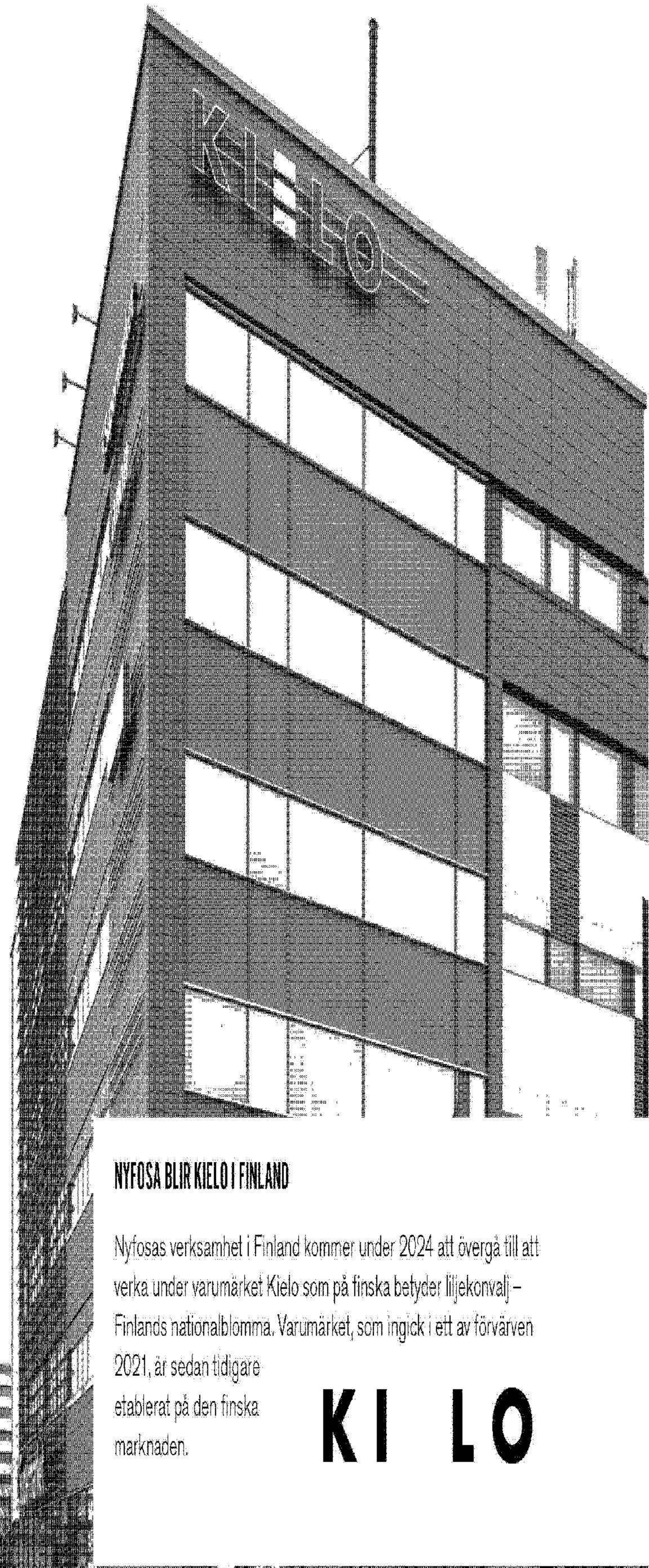
LOKALANPASSNING FÖR YRKESSKOLA

Utöver fastigheter med kontor och handel erbjuder Nyfosa lokaler för skolor och universitet i Jyväskylä. Under året har ett större utbyggnads- och renoveringsprojekt i fastigheten Vasarakatu 27 färdigställts för yrkesskolan Spesia, som specialiserar sig på att ge yrkesutbildning och handledning till studenter som behöver individuellt stöd. Skolan som tecknat ett 15-årigt hyresavtal flyttade in under andra kvartalet 2023. Skolan ligger i ett aktivt företagsområde, vilket skapar goda möjligheter för eleverna att praktisera i närområdet. Det sista som återstår i projektet är att installera en solcellsanläggning på skolan samt en intilliggande byggnad, vilka tillsammans beräknas producera 308 tusen kWh om året. Detta innebär en reducering av energikostnader för hyresgästerna, samtidigt som Nyfosa kan bidra till minskade koldioxidutsläpp.

MILJÖCERTIFIERADE OCH ENERGIEFFEKTIVA BYGGNADER

Ett flertal av Nyfosas fastigheter i Jyväskylä omfattar miljöcertifierade byggnader som är mycket energieffektiva. I dagsläget är 70 procent av fastighetsvärdet i Jyväskylä miljöcertifierat. Nyfosa genomför löpande energieffektiviseringsprojekt i fastighetsbeståndet. Exempelvis har det under året skett en moderniseringen av ventilations- och värmesystem i en av byggnaderna, vilket beräknas ge en energibesparing om 15–20 procent.

"I Jyväskylä har vi skapat ett fastighetsbestånd helt i linje med Nyfosas affärsidé om ett diversifierat innehav med stabila och hållbara kassaflöden. Vi ser det som en förebild i arbetet med att utveckla vårt finska fastighetsbestånd vidare", avslutar Hanna Rauhala.



NYFOSA BLIR KIELO I FINLAND

Nyfosas verksamhet i Finland kommer under 2024 att övergå till att verka under varumärket Kielo som på finska betyder liljekonvalj – Finlands nationalblomma. Varumärket, som ingick i ett av förvärven 2021, är sedan tidigare etablerat på den finska marknaden.

KILO

FASTIGHETSBESTÅND

PRIORITERA KOMMERSIELLA FASTIGHETER I TILLVÄXTREGIONER

Det finns ingen begränsning i investeringsstrategin men en prioritering på kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland. Där kan bolaget dra nytta av gynnsamma trender såsom tillväxt i befolkningsmängd och utvecklingen av det lokala näringslivet.

Nyfosa har ett diversifierat fastighetsbestånd som en följd av bolagets fokus på kassaflöde snarare än en specifik fastighetskategori, storlek eller region.

Fastigheter utanför storstädernas cityområden har relativt låga hyresnivåer och jämn efterfrågan. Med ett fastighetsbestånd 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 497 fastigheter (504) med ett fastighetsvärde om 39 278 MSEK (40 446), ett årligt hyresvärde om 3 897 MSEK (3 739) och en uthyrningsbar yta om 2 930 tusen kvm (3 012). Information om årets värdeutveckling återfinns i not 11.

Fastighetsbeståndet i Sverige

Fastigheterna i Sverige utgjorde vid årets slut 79 procent (80) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 75 procent (75) av hyresvärdet. Fastighetsbetsbeståndet bestod av 404 fastigheter (413) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 31 192 MSEK (32 301), ett årligt hyresvärde om 2 937 MSEK (2 812) samt en total uthyrningsbar yta om 2 398 tusen kvm (2 489).

Fastighetskategorier i Sverige

Kontorsfastigheterna i Sverige är av god kvalitet och främst centralt belägna i regionsstäder, däribland Karlstad, Västerås, Malmö och Luleå. Logistik- och lagerfastigheterna är till stor del belägna i lager- och industriområden i eller nära regionsstäder såsom Malmö, Haninge, Karlstad, Borås, Örebro och Växjö. Handelsfastigheterna är primärt belägna i expansiva och välbesökta externhandelsplatser. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel, bygghandel och lågprishandel. Dessa handelsplatser ligger främst i Luleå, Borås, Västerås och Stockholm. Industrifastigheterna, med inriktning på lätt industri, är belägna i industriområden nära orter såsom Växjö och Värnamo. I Sverige finns även ett mindre antal fastigheter med hotellverksamhet, skolor, restauranger och vård. Fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i kommuner och regioner med befolkningstillväxt, såsom Stockholm, Örebro och Malmö.

TOTALA FASTIGHETSBESTÅNDET

497 ST	TKVM	13 404 SEK	SEK	91,5 %
ANTAL FASTIGHETER	TOTAL UTHYRNINGSBAR YTA	FASTIGHETSVÄRDE PER KVM	HYRESVÄRDE PER KVM	EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CNÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ME

Fastighetsbeståndet i Finland (Kielo)

Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs under varumärket Kielo. Kielos fastighetsbestånd utgjorde vid årets slut 21 procent (20) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 25 procent (25) av hyresvärdet. Fastighetsbetsbeståndet bestod av 93 fastigheter (91) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 8 087 MSEK (8 145), ett årligt hyresvärde om 960 MSEK (927) samt en total uthyrningsbar yta om 532 tusen kvm (523).

Fastighetskategorier i Finland (Kielo)

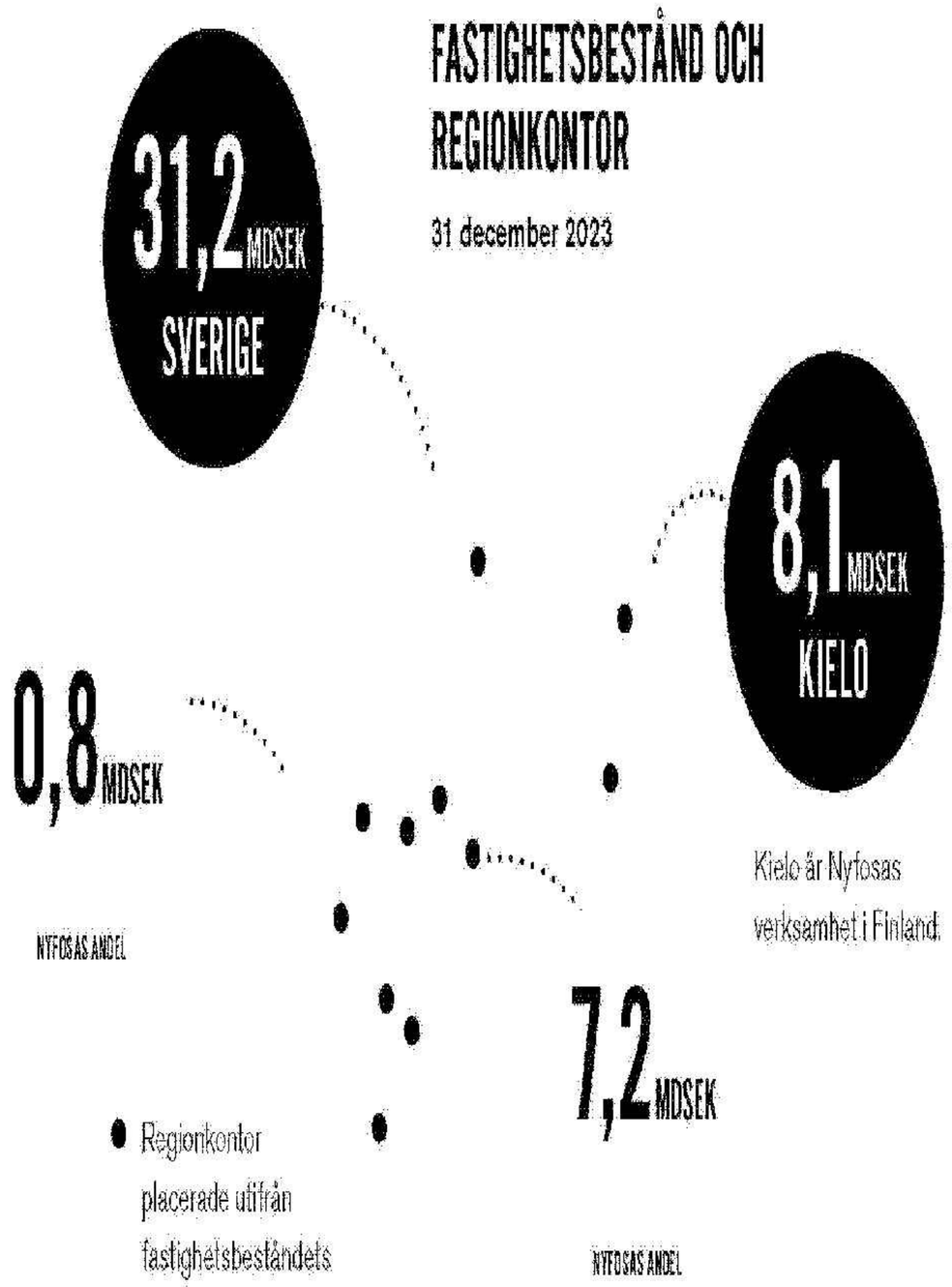
Kontorsfastigheterna i Finland är av hög kvalitet och merparten är centralt belägna i universitetsstäder i södra Finland såsom Jyväskylä och Tammerfors. Handelsfastigheterna är primärt belägna i expansiva och välbesökta externhandelsplatser i Tammerfors, Uleåborg och Helsingfors. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel och lågprishandel. Industrifastigheterna med inriktning på lätt industri är belägna i industriområden i närhet till städer som Tammerfors, Kuopio och Uleåborg. Kielo har även ett mindre antal fastigheter med skolor och vård. Fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i regioner med befolkningstillväxt såsom Jyväskylä.

Joint venture

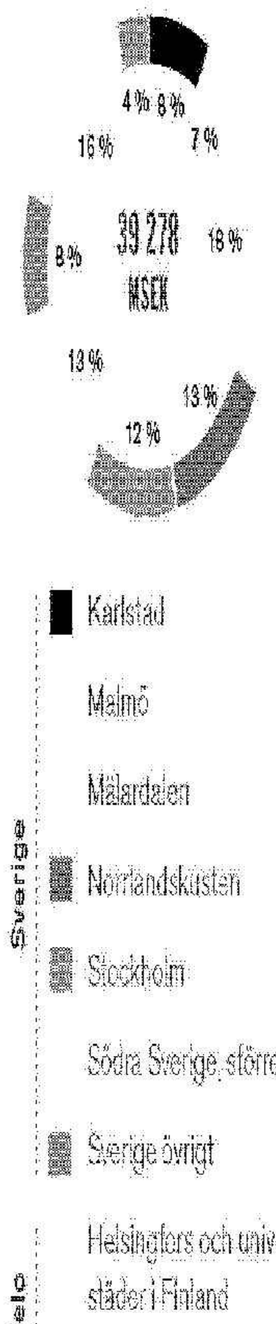
Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge, där Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till sammanlagt 8,0 MDSEK (7,9). Söderports och Samfosas fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Joint ventures bestånd presenteras separat på sidan 19.

FASTIGHETSBESTÅND OCH REGIONKONTOR

31 december 2023



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

NYCKELTAL PER FASTIGHETSKATEGORI OCH REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investeringar	Förvärv/avyttringar	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyresintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
Karlstad										
Kontor	128	2 371	18 525	39	–	220	1 716	212	96,7	2,5
Logistik/Lager	49	416	8 563	5	–	43	887	43	99,9	3,5
Handel	19	294	15 624	7	-4	30	1 576	28	96,2	3,6
Industri	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	26	419	16 307	2	0	38	1 489	34	90,4	4,2
Total	**221**	**3 500**	**15 830**	**53**	**-4**	**331**	**1 495**	**317**	**96,3**	**2,9**
Malmö										
Kontor	85	967	11 438	22	-54	95	1 121	87	92,0	3,0
Logistik/Lager	96	843	8 789	20	-327	84	876	70	84,2	4,0
Handel	15	405	27 232	0	–	33	2 197	31	98,8	8,7
Industri	15	120	7 979	1	–	13	877	13	95,7	2,5
Övrigt	18	342	19 493	13	–	30	1 689	29	98,1	5,7
Total	**228**	**2 677**	**11 747**	**56**	**-381**	**254**	**1 116**	**230**	**91,2**	**4,4**
Mälardalen										
Kontor	203	3 206	15 777	41	1	282	1 386	253	90,4	3,0
Logistik/Lager	118	996	8 419	9	0	85	718	81	96,6	4,0
Handel	72	921	12 726	5	382	93	1 280	88	96,0	4,2
Industri	31	332	10 665	2	31	29	942	27	92,3	3,9
Övrigt	106	1 463	13 805	12	1	138	1 298	129	94,6	3,9
Total	**531**	**6 917**	**13 029**	**69**	**415**	**626**	**1 179**	**579**	**93,1**	**3,6**
Norrlandskusten										
Kontor	238	3 861	16 223	203	0	358	1 503	323	90,3	4,0
Logistik/Lager	29	211	7 261	2	–	24	835	23	96,0	2,8
Handel	64	652	10 224	5	57	68	1 069	67	98,6	5,1
Industri	64	355	5 520	9	89	53	832	52	96,8	2,6
Övrigt	20	185	9 356	0	–	19	968	19	98,9	2,2
Total	**415**	**5 264**	**12 687**	**220**	**146**	**523**	**1 260**	**483**	**92,7**	**3,8**
Stockholm										
Kontor	89	2 180	24 490	32	–	181	2 037	162	89,5	3,0
Logistik/Lager	61	947	15 503	2	-271	77	1 268	66	86,1	4,5
Handel	24	406	16 695	4	–	38	1 559	30	83,7	4,3
Industri	3	51	16 959	–	-107	5	1 588	5	100,0	2,7
Övrigt	33	1 076	32 976	4	–	75	2 305	71	96,5	5,7
Total	**210**	**4 660**	**22 184**	**41**	**-379**	**377**	**1 793**	**334**	**89,8**	**4,0**

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investeringar	Förvärv/avyttringar	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyresintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
Södra Sverige, större städer										
Kontor	137	2 189	15 954	47	0	203	1 483	192	94,4	3,9
Logistik/Lager	211	1 576	7 479	18	-524	163	774	128	79,3	3,5
Handel	31	556	18 102	3	74	51	1 652	47	93,5	6,4
Industri	72	488	6 731	12	-19	56	772	54	97,5	2,7
Övrigt	19	275	14 735	1	0	30	1 610	26	87,8	4,2
Total	**470**	**5 082**	**10 821**	**82**	**-468**	**503**	**1 071**	**446**	**89,4**	**3,9**
Sverige övrigt										
Kontor	84	1 122	13 370	9	164	121	1 445	114	93,8	2,6
Logistik/Lager	105	717	6 804	17	-241	71	669	64	91,7	5,8
Handel	82	752	9 118	9	111	78	941	72	93,3	4,7
Industri	35	228	6 563	1	–	26	761	25	96,3	1,7
Övrigt	17	269	15 874	13	–	28	1 636	27	98,8	3,5
Total	**324**	**3 089**	**9 547**	**49**	**34**	**324**	**1 000**	**303**	**93,8**	**3,8**
Helsingfors och universitetsstäder i Finland										
Kontor	130	3 426	26 346	44	-15	365	2 809	311	85,1	2,1
Logistik/Lager	15	132	8 688	1	50	13	840	11	89,0	4,0
Handel	36	578	16 189	31	0	62	1 732	58	94,4	3,1
Industri	131	1 469	11 181	26	–	157	1 192	148	94,5	5,7
Övrigt	61	747	12 231	48	2	109	1 793	104	95,1	3,6
Total	**373**	**6 352**	**17 012**	**150**	**37**	**706**	**1 891**	**632**	**89,6**	**3,3**
Finland övrigt										
Kontor	56	546	9 783	30	-4	109	1 957	85	78,0	1,3
Logistik/Lager	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Handel	74	797	10 714	7	–	100	1 348	97	97,0	3,0
Industri	23	223	9 615	0	46	25	1 099	25	97,1	6,0
Övrigt	5	169	31 001	7	-2	19	3 423	18	98,5	6,2
Total	**159**	**1 734**	**10 921**	**44**	**41**	**254**	**1 597**	**225**	**88,9**	**2,9**
Nyfosa										
Kontor	1 150	19 868	17 281	467	93	1 934	1 683	1 737	90,0	2,9
Logistik/Lager	684	5 839	8 532	74	-1 312	560	819	487	87,7	4,1
Handel	417	5 360	12 843	71	620	551	1 321	518	95,0	4,5
Industri	375	3 266	8 703	51	41	365	973	349	95,6	4,2
Övrigt	304	4 944	16 281	99	1	486	1 599	459	95,0	4,3
Total	**2 930**	**39 278**	**13 404**	**762**	**-557**	**3 897**	**1 330**	**3 550**	**91,5**	**3,6**

Transaktion 09222115568134479095 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SLH, TW, M

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	1 jan 2024	1 jan 2023
Hyresvärde	3 897	3 739
Vakansvärde	-347	-280
Hyresintäkter	**3 550**	**3 459**
Övriga fastighetsintäkter	25	0
Total intäkter	**3 575**	**3 459**
Fastighetskostnader	-976	-907
Fastighetsadministration	-133	-136
Driftnetto	**2 466**	**2 416**
Centraladministration	-186	-133
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	252	257
Finansiella kostnader	-1 267	-913
Förvaltningsresultat	**1 265**	**1 627**
Ränta på hybridobligationer	-66	-50
Intjäningsförmåga	**1 199**	**1 577**
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	6,27	8,26

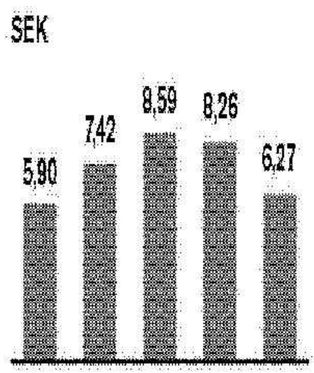
Intjäningsförmåga presenteras på tolvmånadersbasis och är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild vid ett givet datum. Den presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet befintligt fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Uppgifterna om intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i årsredovisningen.

Underlag till intjäningsförmågan

- Fastigheter som ägdes på balansdagen är beaktade, avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade.
- Hyresvärdet baseras på avtalade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal per 1 januari 2024 respektive 1 januari 2023.
- I vakansvärdet ingår periodiserade hyresrabatter enligt gällande hyresavtal.
- Övriga fastighetsintäkter redovisade per 1 januari 2024 avser servicetjänster i Kielobeståndet och baseras på utfall de senaste 12 månaderna.
- Kostnader för drift (exklusive taxebundna kostnader), underhåll och fastighetsskatt baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Taxebundna kostnader, såsom el, vatten och värme baseras på genomsnittligt utfall de senaste 24 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för central- och fastighetsadministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för löneutveckling.
- Övriga rörelseintäkter och -kostnader beaktas inte i intjäningsförmågan.
- Andel i joint ventures förvaltningsresultat beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa.
- I intjäningsförmågan ingår inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga ränta på balansdagen om 5,2 procent, med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 18 MSEK.
- Ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån bolagets ränta på balansdagen om 8,8 procent.
- Vid omräkning av den utländska verksamheten har balansdagens växelkurser om 11,10 EUR/SEK respektive 0,99 NOK/SEK använts. För intjäningsförmågan per 1 januari 2023 har växelkurser om 11,13 EUR/SEK respektive 1,06 NOK/SEK använts.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE

1 januari, 2024



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

31 december	2023	2022
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	39 278	40 466
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 930	3 012
Antal fastigheter på balansdagen	497	504

1 januari	2024	2023
Hyresvärde, MSEK	3 897	3 739
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	93,1
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,6	3,7
Överskottsgrad, %	69,0	69,9
Direktavkastning, %	6,3	6,0
Direktavkastning exkl. fastighetsadmin., %	6,6	6,3

	Jan–dec	
Förändring hyresintäkter, MSEK	**2023**	**2022**
Ingående årsvärde	3 459	2 827
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-78	356
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	172	216
Omräkningseffekt valuta	-2	59
Utgående årsvärde	**3 550**	**3 459**

	Jan–dec	
Förändring vakansvärde, MSEK	**2023**	**2022**
Ingående årsvärde	280	190
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-7	53
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	74	31
Omräkningseffekt valuta	0	7
Utgående årsvärde	**347**	**280**

Transaktion 09222115557453474095 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JE2, SLH, TW, ME

JOINT VENTURE

Förutom det helägda beståndet äger Nyfosa 50 procent av Söderport Property Investment AB och Samfosa AS. Innehaven klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagens resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga substansvärde utgjorde andelarna 18,87 SEK per aktie (19,33) på balansdagen.

Söderport

Söderport är ett svenskt fastighetsbolag, som ägs till lika delar med AB Sagax.

Fastighetsbeståndet består främst av industri-, lager- och kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement till Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Fastighetsbeståndet har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdena. Största hyresgäst är Volvo Personvagnar. Söderport har två anställda och upphandlar därutöver fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett redovisat värde på 2 728 MSEK (2 881).

Samfosa

Samfosa är ett norskt fastighetsbolag, som ägs till lika delar med Samfunnsbyggeren AS.

Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med hyresgäster inom olika verksamheter samt ett stort antal hyresavtal. Fastighetsbeståndet är beläget i Grenlandsregionen, sydväst om Oslo, och förvaltas av en egen förvaltningsorganisation.

Andelarna i Samfosa hade på balansdagen ett värde på 94 MSEK (137). Därtill hade Nyfosa ett utställt lån till Samfosa om 109 MSEK (29). Villkoren för lånet är marknadsmässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna. Nyfosa har även ett borgensåtagande om 278 MNOK (310) avseende banklån upptaget av Samfosa. Se även not 12 för ytterligare information.

NYCKELTAL JOINT VENTURE

	Söderport		Samfosa	
Jan–dec, MSEK	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	1 025	907	105	103
Förvaltningsresultat	449	492	-7	15
Värdeförändringar	-305	947	-89	142
Årets resultat	48	1 227	-75	124
varav Nyfosas andel	*24*	*611*	*-38*	*61*

	Söderport		Samfosa	
31 dec, MSEK	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	14 418	14 197	1 553	1 627
Derivat, netto	-72	153	–	–
Likvida medel	223	273	28	32
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 455	5 761	186	273
varav Nyfosas andel	*2 728*	*2 881*	*93*	*137*
Räntebärande skulder	7 354	6 936	1 377	1 290
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 473	1 465	18	37

ANDELAR I JOINT VENTURE

	Söderport		Samfosa	
31 dec, MSEK	2023	2022	2023	2022
Redovisat värde vid årets ingång	2 881	2 490	137	0
Erhållen utdelning	-180	-335	–	–
Andel i joint ventures resultat	24	611	-38	61
Justering av föregående års resultatandel	3	–	3	–
Anskaffning/nedskrivning under året	–	115	–	77
Omräkningseffekt valuta	–	–	-8	-1
Redovisat värde vid årets utgång	**2 728**	**2 881**	**94**	**137**

NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyresintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
Söderport, Stockholm	506	10 876	21 492	861	1 702	823	97,3	4,0
Söderport, Göteborg	201	3 189	15 849	269	1 338	265	98,9	3,9
Söderport, Övrigt	66	353	5 346	33	499	33	100,0	4,4
Samfosa, Grenland	92	1 381	14 952	105	1 138	96	91,9	4,7
Samfosa, Övrigt	7	172	26 054	10	1 478	10	98,8	7,6
Total	**872**	**15 970**	**18 311**	**1 278**	**1 466**	**1 227**	**97,3**	**4,1**

Transaktion 09222115336134479095 Signerat JF, MB, JDE, CMÅ, PI, DM, JE2, SLH, TW, ME

FÖRVALTNING

MED HÅLLBARHET ADDERA VÄRDE TILL BESTÅNDET

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

Värdeskapande investeringar

Nyfosa arbetar aktivt med att integrera fler hållbara lösningar i och kring byggnaderna med utgångspunkt i hållbarhetsmålen. Dessa åtgärder förbättrar successivt standarden på byggnaderna och dess omgivning.

Fastighetsbeståndet erbjuder många olika utvecklingsmöjligheter som löpande utvärderas, från mindre investeringar till utveckling av detaljplaner. En investering leder ofta till ett hyresavtal med en 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 hyresavtalen. Investeringen kan även initieras av ändrade behov från hyresgästerna.

Varje byggnad analyseras för att identifiera hur den kan utvecklas genom om- och tillbyggnation eller förändring av användningsområde, vilket ibland kräver förändrade detaljplaner. Det handlar också om att göra medvetna val av material vid ombyggnation och hyresgästanpassningar, kunna se förbättringspotential samt värna om närmiljön vid och runt byggnader. Den transaktionsinriktade affärsmodellen påverkar inte investeringsbeslut i förvaltningen av beståndet. Alla förvaltningsbeslut tas utifrån ett långsiktigt perspektiv oaktat att fastigheten kan komma att avyttras.

Under 2023 investerades 762 MSEK (577) i fastighetsbeståndet. Majoriteten av investeringarna avsåg hyresgästanpassningar.

Teknisk förvaltning

I förvaltningen optimeras byggnadernas energianvändning för att kunna upprätthålla rätt inomhusklimat till lägsta möjliga energianvändningen. Det kan ske genom investeringar i digitalisering av styrning som ger möjlighet till uppföljning av värme, kyla och ventilation. Vidare kan installation av solcellsanläggningar och bergvärme bidra till mer effektiv och hållbar drift.

Affärsmodellen innebär att organisationen periodvis har att hantera förvärvade fastighetsbestånd. Med en hög förvärvstakt är en effektiv process vid tillträden av fastigheter viktig för att den tekniska förvaltningen ska kunna påbörja arbetet med bland annat optimering av energianvändning. Beroende på fastigheternas tekniska standard vid förvärven och övriga

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Yta, tkvm	Förändrad hyresintäkt, MSEK	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	2	4	0	32	Q4 2025
Sverige	Malmö	Holmögadd 3	Kontor/Lager	11	3	8	31	Q2 2024
Kielo	Hyvinge	Mäkikuumolantie 3	Handel	3	4	24	24	Q1 2024
Sverige	Växjö	Plåtslagaren 4	Industri	3	1	16	24	Q3 2024
Sverige	Luleå	Plogen 4	Kontor	2	2	16	22	Q1 2024
Sverige	Malmö	Byrådirektören 3	Vårdlokal	1	3	10	20	Q2 2024
Kielo	Villmanstrand	Laserkatu 6	Skola	3	5	10	10	Q1 2024
Kielo	Jyväskylä	Ohjelmakaari 2&10	Kontor	1	3	5	9	Q2 2024

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CWÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

förutsättningar för byggnaderna tar optimering olika lång tid att genomföra.

Pågående större projekt

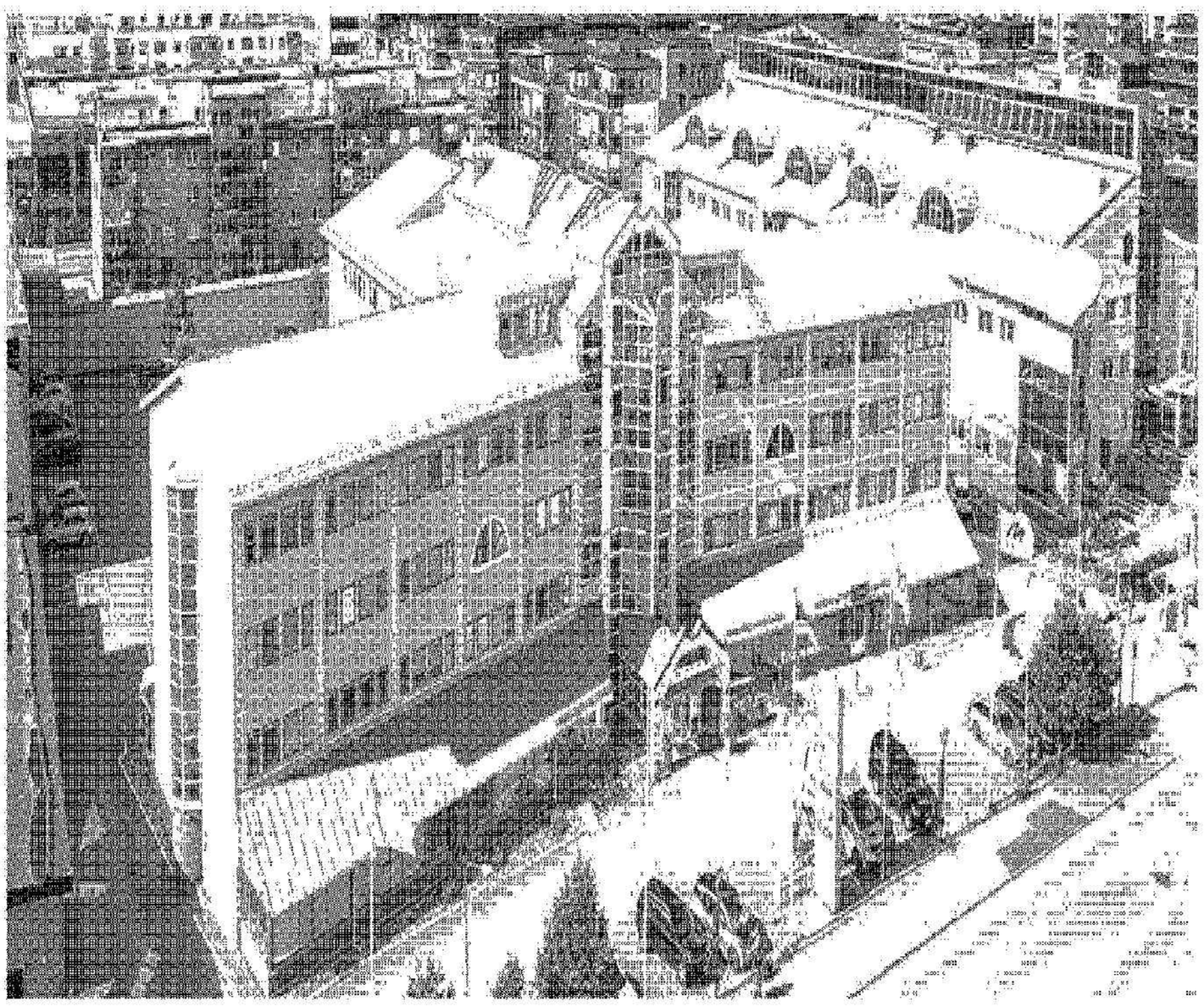
De största pågående investeringarna framgår av tabellen på sidan 20. I Barkassen 9 i Karlstad har ett större projekt påbörjats avseende ombyggnation och anpassning till en ny vårdcentral för Region Värmland. Ett nytt 15-årigt hyresavtal har tecknats med beräknad inflyttning sommaren 2025. I Holmögadd 3 i Malmö pågår en anpassning av ytorna åt Lantmännen, för vilka ett nytt 7-årigt hyresavtal tecknats. I Plogen 4 i Luleå utförs en större om- och tillbyggnation med anpassning åt den befintliga hyresgästen Bravida, där ett nytt längre hyresavtal är tecknat.

Färdigställda projekt

I slutet av året färdigställdes en totalrenovering av Mården 11 i Luleå. Investeringen uppgick totalt till 129 MSEK och ett 10-årigt hyresavtal är tecknat med en årlig hyresintäkt om 22 MSEK. Inflyttning skedde under det fjärde kvartalet.

I Vasarakatu 27 i Jyväskylä slutfördes ett större utbyggnads- och renoveringsprojekt avseende en skola. Den totala investering uppgick till 89 MSEK och ett 15-årigt hyresavtal är tecknat, med årlig hyresintäkt om 12 MSEK. Inflyttning skedde under andra kvartalet.

I Norr 12:5 i Gävle färdigställdes en renovering och anpassning av lokalerna. Den totala investering uppgick till 60 MSEK och genererar en årlig hyresintäkt om 13 MSEK.



ÅTERBRUKSPROJEKT I KARLSTAD

Nyfosa strävar efter att minska sin klimatpåverkan. I Karlstad initierades under året ett återbruksprojekt i samarbete med Sola Byggåterbruk, ett initiativ av Karlstads kommun, som tar emot och säljer begagnat byggmaterial och inredning.

Projektet omfattade ett antal av bolagets fastigheter på orten, vilka genomgått hyresgästanpassningar eller ombyggnationer i samband med nyuthyrningar. Det material som bedömdes lämpligt för återbruk, exempelvis köks- och badrumsinredningar, dörrar, fönsterpartier, armaturer och takplattor märktes ut av Sola Byggåterbruk vid besök i lokalerna. Detta demonterades därefter av Nyfosas entreprenörer och hämtades av Sola Byggåterbruk för försäljning i sin butik till företag och privatpersoner. Återbruk av byggmaterial och inredning som inte uppnått sin tekniska livslängd bidrar till lägre energianvändning, minskade transporter och lägre nyttjande av naturresurser.

"Det kan vara svårt för oss som bolag att återbruka allt material inom det egna fastighetsbeståndet då vi måste tillgodose våra hyresgästers specifika önskemål vid anpassningar. Men genom att få tillgång till en större marknad ökar möjligheten att dessa produkter och material kommer till fortsatt nytta", kommenterar Henrik Brandin, ansvarig för teknik och hållbarhet på Nyfosa.

Nyfosa är nöjda med resultatet av återbrukshanteringen i Karlstad under 2023 och ambitionen är tillämpa återbruk i större omfattning och i flera regioner. När större volymer uppnåtts är målet att inleda en systematisk insamling av data relaterat till återbruk av material.

"Återbruk gynnar klimatet och alla involverade parter. Genom insatser som dessa hoppas vi kunna bidra till en längre användningstid för en mängd byggmaterial och därigenom minska mängden avfall från våra fastigheter, något som i förlängningen minskar Nyfosas koldioxidavtryck", kommenterar Henrik Brandin.

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DW, JE2, SLH, TW, ML

HÅLLBARHETSMÅL OCH UTFALL

Nyfosa arbetar mot tre hållbarhetsmål; miljöcertifiering av byggnader, förbrukningseffektivisering och minimering av verksamhetens koldioxidutsläpp. Målen syftar till att skapa fokus på de områden som för närvarande bedöms mest väsentliga för att minska klimatavtrycket från verksamheten. Vattenanvändning och materialanvändning är andra väsentliga områden som Nyfosa arbetar aktivt med.

MILJÖCERTIFIERING

Mål	Utfall 2023
År 2025 ska fastigheter motsvarande 50 procent av fastighetsvärdet ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.	78 fastigheter med ett värde om 12,9 MDSEK har en miljöcertifiering, motsvarande 33 procent av det totala fastighetsvärdet.

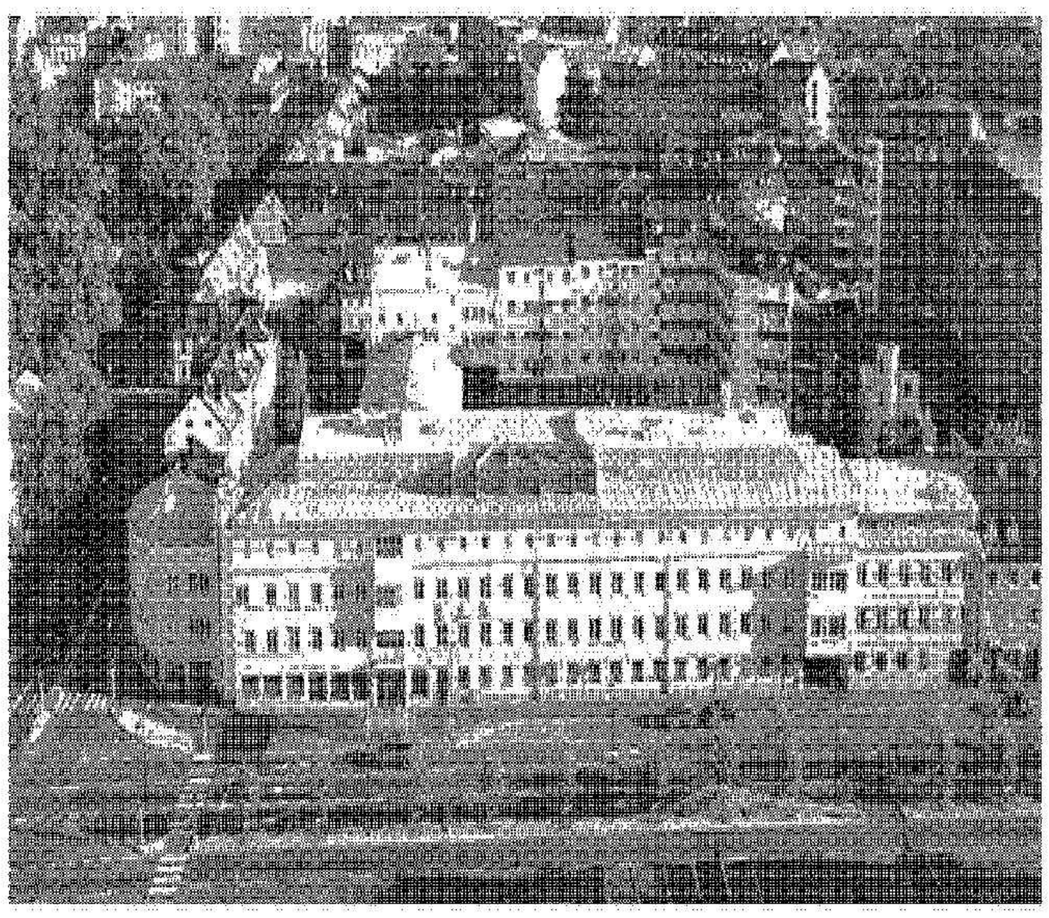
FÖRBRUKNINGSEFFEKTIVISERING

Mål	Utfall 2023
År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ha minskat med 10 procent jämfört med 2020.	Energiförbrukningen uppgick till 107,6 kWh/kvm i Sveriges jämförbara fastighetsbestånd. Minskningen relativt startvärdet år 2020 motsvarar 9 procent. Förbrukningen i Kielo uppgick till 180,9 kWh/kvm och utgör startvärde för det finska fastighetsbeståndet.

KOLDIOXIDUTSLÄPP

Mål	Utfall 2023
Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.	Det totala koldioxidutsläppet uppgick till 10 813 ton CO2, vilket motsvarar en minskning med 21 procent under året.

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



ENERGIBESPARINGSÅTGÄRDER SOM GÖR SKILLNAD

Nyfosa arbetar kontinuerligt med olika projekt för att minska bolagets energiförbrukning och koldioxidutsläpp. Viktiga områden för detta är exempelvis översyn av värme, kyla, belysning och ventilation utifrån hyresgästernas och fastigheternas behov, något som kan variera stort mellan byggnader och enskilda hyresgäster. Under året har flertalet insatser genomförts med gott utfall.

I fastigheten Riksdalern 3 i Karlstad har Nyfosa slutfört ett projekt som minskar energiförbrukningen med mer än 500 000 kWh årligen, motsvarande en minskning med drygt 40 procent, samtidigt som fastighetens energiklassning förbättrades. I fastigheten Rügen 50 i Karlskrona, med Kriminalvården och Polisen som största hyresgäster, har installationer som påverkar styrningen av värme, kyla och el bytts ut, vilket har bidragit till både förbättrat inomhusklimat och en årlig energibesparing om 20 procent.

I november 2023 färdigställdes ett större energibesparingsprojekt i fastigheten Nuutisarankatu 15 i Tammerfors i Finland. Projektet innebär en modernisering av byggnadens ventilationssystem samt installation av ett centraliserat styrsystem. Vilket beräknas minska energiförbrukningen med 700 000 kWh per år, motsvarande en minskning med drygt 40 procent.

"Genom att se till varje enskild byggnads energimässiga förbättringspotential kan vi göra stor skillnad. Det ser man tydligt i de projekt vi genomfört i flera regioner under året", kommenterar Henrik Brandin, ansvarig för teknik och hållbarhet på Nyfosa.

Transaktion 09222115557451347096 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

Miljöcertifieringar

Under året ökade andelen av Nyfosas fastighetsbestånd som är miljöcertifierat till 33 procent (28) av det totala fastighetsvärdet. De miljöcertifieringar som Nyfosa använder är främst BREEAM In-Use, LEED och Miljöbyggnad.

Syftet med miljöcertifieringar är att skapa en konkurrensfördel i framtida uthyrningsverksamhet samt att bibehålla fastighetsbeståndets belåningsbarhet. Utvärderingsprocessen inför en certifiering resulterar i väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden. Hållbarhetsmålet skapar ett tydligt fokus i organisationen.

Under året har 18 nya fastigheter miljöcertifierats. Totalt 78 fastigheter med ett värde om 12,9 MDSEK hade vid årets slut en miljöcertifiering, motsvarande 33 procent av det totala fastighetsvärdet.

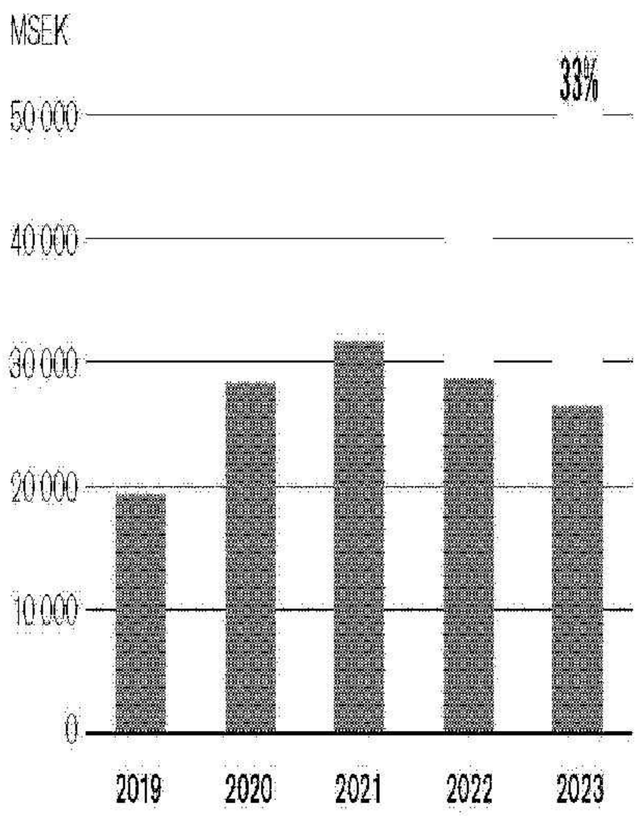
Förbrukningseffektiviseringar

Uppvärmning, kylning och ventilation av lokalerna förbrukar en betydande mängd energi. Genom installation av nya tekniska lösningar samt aktiv styrning av befintliga tekniska installationer minskar energianvändningen, vilket leder till lägre driftskostnader samt mindre klimatpåverkan. Energianvändningen följs upp och rapporteras för de fastigheter där Nyfosa är abonnemangsägare. Energi- och vattendata från byggnaderna sammanställs och följs upp i ett energiuppföljningssystem. Energiinventering av fastighetsbeståndet genomförs löpande i syfte att identifiera energioptimeringar.

Sedan 2020 har förvaltningen i Sverige arbetat mot målet att till 2025 nå en minskning av energianvändningen om 10 procent från startvärdet år 2020. Utfallet i Sverige under 2023 uppgick till 107,6 kWh/kvm, vilket är en minskning med 9 procent jämfört med startvärdet. Förvaltningen i Kielo har sedan etableringen i Finland fokuserat på att ta över förvalt-

ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET MED MILJÖCERTIFIERING

31 december 2023



ENERGIANVÄNDNING, PER KVM

kWh/kvm	Sverige 2023	Kielo 2023
Energianvändning	107,6	180,0
Startvärde	117,6	180,0
Minskning relativt startvärdet, %	9	ET

1) Startår 2020 för Sverige och 2023 för Kielo.

ENERGIANVÄNDNING, TOTAL

GWh	Sverige 2023	Kielo 2023	Nyfosa 2023	2022	2021	2020
El	82,4	34,4	116,8	117,6	52,2	48,1
Fjärrvärme	126,6	55,7	182,3	158,3	81,3	81,7
Fjärrkyla	5,2	–	5,2	5,5	3,3	3,1
Total energianvändning, GWh	214,2	90,1	304,3	281,2	136,8	133,0

ENERGIKLASS

Fastighetsvärde, 31 dec, MSEK	Sverige 2023	Kielo 2023	Nyfosa 2023	2022	2021
Energiklass A	2 389	197	2 586	2 373	1 651
Energiklass B	4 282	2 336	6 618	4 248	3 429

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

ningen av ett stort antal fastigheter under kort tid. Arbetet med en minskad energianvändning påbörjades 2023, vilket innebär att startvärdet är 180,0 kWh/kvm för Kielo.

Energianvändningen uppgick till 304,3 GWh (281,2) för 2023. Den energianvändning som anges i tabellerna nedan är hänförlig till de fastigheter som ägts under hela räkenskapsåret.

Energiklasser

En byggnads energiklass sammanfattas i en energideklaration som anger hur energieffektiv byggnaden är. Det finns sju energiklasser från A till G, där A betecknar den mest energieffektiva. Vissa byggnader är undantagna kravet på energideklaration, vilket i Nyfosas fastighetsbestånd främst gäller byggnader för industri- och verkstadsverksamhet. Av fastighetsvärdet innehar 23 procent energiklass A eller B.

Koldioxidutsläpp

Nyfosa arbetar aktivt med att minska koldioxidutsläpp från verksamheten genom att effektivisera resursanvändning samt genom investeringar i eller köp av förnybar energi. Från och med den 1 januari 2022 köps förnybar el till hela beståndet. Under 2023 fortsatte Nyfosa upphandla förnybar fjärrvärme till fastigheter på ett flertal orter i landet. Den förnybara fjärrvärmen är miljödeklarerad enligt EPD eller märkt med Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens miljökrav. Genom att köpa mer förnybar energi minskar Nyfosas koldioxidavtryck och bolaget bidrar med sin efterfrågan på miljöanpassade produkter till att ge leverantörerna incitament att fortsätta utveckla sådana.

Av den energi som inköptes under 2023 kommer 48 procent (51) från förnybara energikällor.

Bolagets koldioxidutsläpp minskade med 21 procent under 2023. Minskningen är främst hänförlig till lägre emissionsfaktorer på den förnybara elen som köpts in i det finska beståndet. Utsläppsintensiteten för året uppgick till 3,71 kg/kvm (4,52). I nedanstående tabeller framgår det totala koldioxidutsläppet uppdelat i Scope 1–3. Scope 1 avser direkta utsläpp som uppstår i den egna verksamheten från persontransporter och köldmedia. Scope 2 avser indirekta utsläpp som sker genom uppvärmning, nedkylning och varmvatten i fastigheterna. Scope 3 avser indirekta utsläpp som är ett resultat av bolagets verksamhet men som sker utanför bolagets gränser.

Materialanvändning

Användning av byggmaterial och inredning vid hyresgästanpassningar eller ombyggnationer i lokaler har en klimatpåverkan i flera led. Hyresgäster kan ha specifika krav på inredning och utformning av lokalen, vilket i vissa fall begränsar bolagets möjlighet att påverka hur fastigheten

SCOPE 1

	Sverige	Kielo	Nyfosa			
Ton CO_2	2023	2023	2023	2022	2021	2020
Persontransporter	40	–	40	43	29	112
Fossila bränslen	75	320	395	258	0	5
Köldmedia	169	241	410	221	118	–
Totalt utsläpp	**284**	**561**	**845**	**522**	**118**	**117**

SCOPE 2

	Sverige	Kielo	Nyfosa			
Ton CO_2	2023	2023	2023	2022	2021	2020
Värme	4 160	4 503	8 663	7 912	6 573	4 700
Kyla	108	–	108	1 165	161	50
El	–	–	–	–	1 596	–
Totalt utsläpp	**4 269**	**4 503**	**8 771**	**9 077**	**8 330**	**4 750**

SCOPE 3

	Sverige	Kielo	Nyfosa			
Ton CO_2	2023	2023	2023	2022	2021	2020
El	649	540	1 189	4 004	712	538
Tjänsteresor	8	–	8	5	3	3
Totalt utsläpp	**657**	**540**	**1 197**	**4 009**	**715**	**541**

Källa energiföretagen: Mestro

VATTENANVÄNDNING

	Sverige	Kielo	Nyfosa			
m^3/kvm	2023	2023	2023	2022	2021	2020
Vattenanvändning	0,20	0,15	0,19	0,31	0,21	0,18

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ME

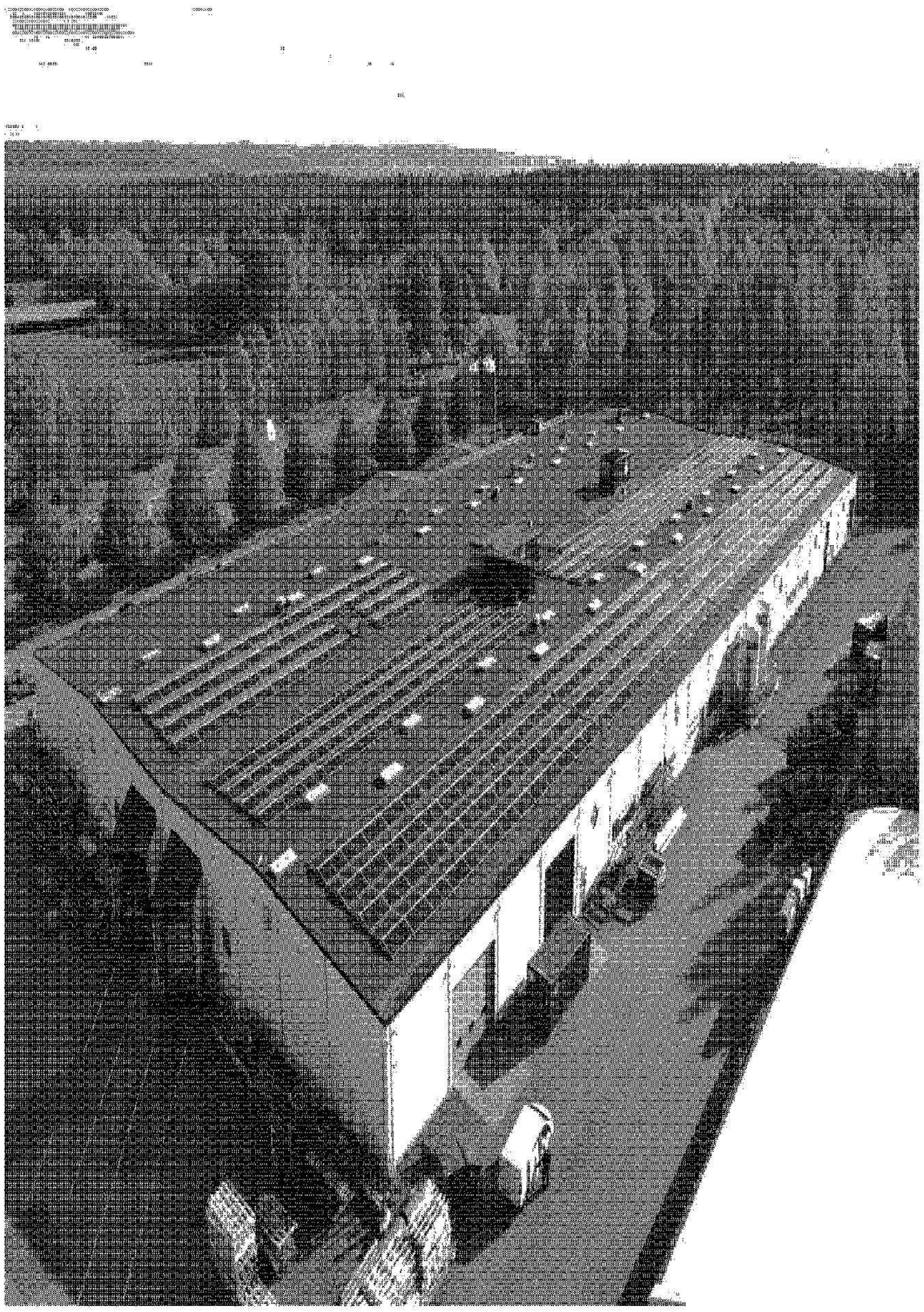
byggs om eller vilka material som används. För att öka möjligheten att material kommer till fortsatt nytta genomfördes under året ett testprojekt avseende återbruk. Läs mer om projektet på sidan 21.

För att öka kunskapen om materialåtervinning samlar Nyfosa in data avseende materialanvändning och avfall vid investeringar överstigande 2 MSEK.

Vattenanvändning

Att effektivisera vattenanvändningen bidrar till minskade kostnader och klimatavtryck. Det sker bland annat genom investeringar i tekniska system och val av vattensnåla produkter vid armaturbyten. Gröna hyresavtal är ett sätt att genom samarbete med och rådgivning till hyresgästerna bidra till minskad vattenförbrukning i deras verksamheter. I den mån det är tekniskt möjligt kopplas byggnadernas vattenmätare upp mot en digital plattform för att på ett effektivt sätt kunna följa förbrukningen systematiskt och åtgärda vattenspill. Arbetet med att läsa av och samla in vattenanvändningen i byggnaderna är fortsatt under utveckling. Under året uppkopplades ytterligare ett antal byggnader i Sverige och Finland till vattenavläsningssystem. Det innebar att fullständigheten i avläsningen förbättrades under året.

Den totala vattenanvändningen under 2023 uppmättes till 449 tusen kubikmeter (671). Vattenanvändningen per kvm minskade från 0,31 kubikmeter per kvm 2022 till 0,19 kubikmeter per kvm. Den totala minskningen förklaras främst av att Nyfosa har arbetat aktivt med uppföljning och genomfört specifika åtgärder för att sänka vattenförbrukningen i bolagets fastigheter.



NYFOSAS STÖRSTA SOLCELLSANLÄGGNING

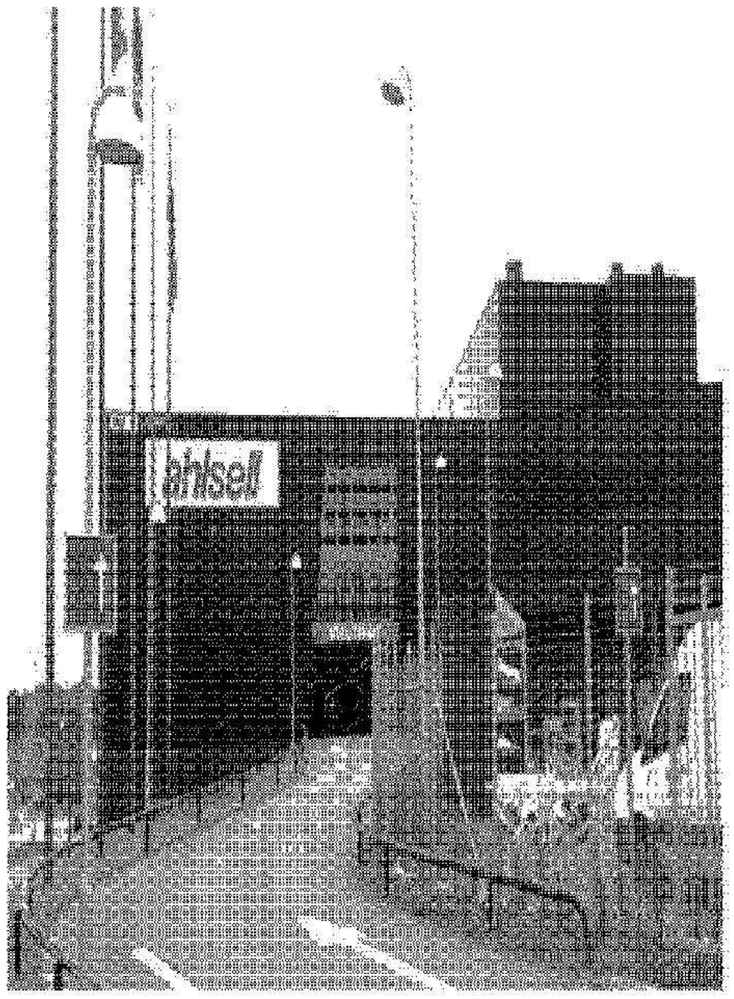
Under året har en solcellsanläggning installerats på industrifastigheten Kämparp 1:8 i Habo med en effekt om 500 kW, vilket gör den till Nyfosas största solcellsanläggning. Solcellsprojektet, som genomförts på initiativ av Nyfosa i samarbete med hyresgästen, innebär att hyresgästen får en förutsägbar elkostnad samtidigt som koldioxidutsläppet från fastigheten minskar. Anläggningens produktionskapacitet innebär att elförbrukningen för all verksamhet i fastighetens lokaler om 8 tusen kvm täcks. Nyfosa har idag solcellsanläggningar med en beräknad produktion om totalt 3,4 GWh i sitt fastighetsbestånd.

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

URVAL AV PROJEKT I FÖRVALTNINGEN

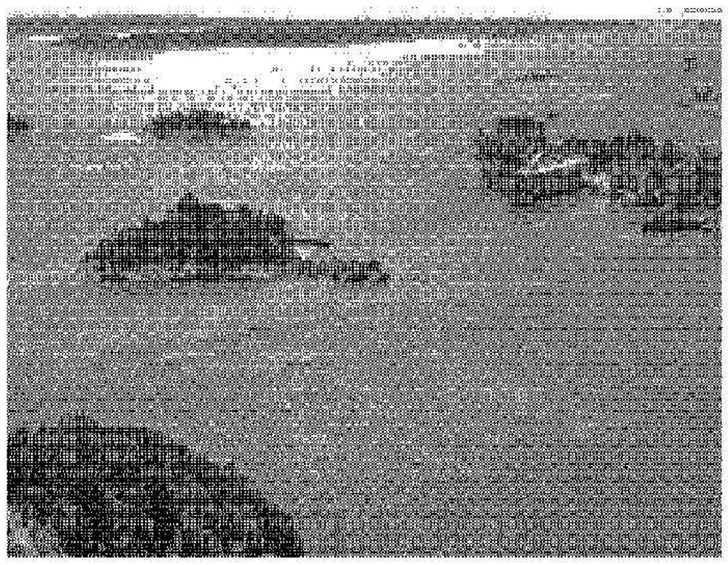
GENOMLYSNINGAR AV AVFALLSHANTERING

Under året har ett centralt avtal gällande avfallshantering för Nyfosas fastigheter i Sverige tecknats med en större aktör inom återvinning. Uppdraget avser en genomlysning av avfallet vid Nyfosas fastigheter för att utröna möjligheten att återbruka och återvinna i högre grad för att således minska bolagets klimatpåverkan samt kostnader för avfallshantering. Hittills har projektet genomförts i 13 fastigheter i Stockholm och Göteborg, där genomlysningen av avfallshanteringen resulterat i att en minskad mängd restavfall går till förbränning. Uppdraget kommer att utvidgas till flera regioner under 2024.



ÖKAD TRYGGHET OCH ENERGIBESPARING MED BELYSNINGSPROJEKT

Belysningssystem i Nyfosas fastigheter uppdateras kontinuerligt där behov finns samt där möjliga energibesparingsåtgärder identifieras. I fastigheten Pentagonen 1 i Huddinge har ett större belysningsprojekt genomförts. Syftet var att skapa en trygg och trevlig miljö i garaget och samtidigt minska elförbrukningen genom att installera nya styrsystem som förstärker belysningen vid rörelse. Utöver ökad trygghet för besökare bidrar projektet till en årlig energibesparing om 154 000 kWh i fastigheten.



ANALYS AV KLIMATRISKER

Nyfosa arbetar kontinuerligt med miljöcertifiering av sina byggnader, vilket bidragit till att fastigheter motsvarande 33 procent av fastighetsvärdet innehar en miljöcertifiering. För fastigheter som bedöms ha ökad risk för påverkan av klimatförändringar kan certifieringen kompletteras med en klimatriskanalys, något som Nyfosa under året genomförde för en fastighet i Göteborg. Klimatriskanalysen sker med utgångspunkt i geografisk riskdata från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Syftet är att kartlägga hur väderhändelser såsom ökad nederbörd och höjt vattenstånd kan påverka byggnader och hyresgäster men även vad det får för ekonomiska konsekvenser samt vilka åtgärder som kan göras för att minska riskerna. Nyfosa följer myndigheternas data kring risker från ett förändrat klimat och bedömer löpande behovet av klimatriskanalyser för fler av bolagets fastigheter framgent.

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DW, JE2, SLH, MW, MK

HYRESGÄSTER

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, agera hållbart och ge hyresgästerna ett personligt bemötande.

Förvaltning nära hyresgästerna

Nyfosa skapar långsiktiga relationer med sina hyresgäster 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. Fastighetsförvaltarna har ett stort eget ansvar och ett tydligt beslutsmandat.

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

Stabil efterfrågan

Trots det försämrade konjunkturläget under året noterades en fortsatt stabil efterfrågan på Nyfosas lokaler. Intäkterna ökade med 13 procent och driftnettot med 17 procent jämfört med föregående år. Totalt uppgick nettouthyrningen till –8 MSEK för 2023. Nettouthyrningen utgörs av årligt hyresvärde i nytecknade hyresavtal om 177 MSEK minus årligt hyresvärde i hyresavtal som är uppsagda för avflyttning om 164 MSEK samt konstaterade konkurser hos hyresgäster om 21 MSEK. Uppsägningar på grund av hyresgästers konkurser var främst hänförligt till en större konkurs under det tredje kvartalet som omfattade 9 MSEK i årshyra. Lokalen är nu återigen uthyrd.

Diversifierad hyresgäststruktur

Hyresvärdet den 1 januari 2024 uppgick till 3 897 MSEK (3 739), varav vakanshyra och rabatter uppgick till 347 MSEK (280). Av Nyfosas hyresintäkter omfattas 91 procent (92) av indextillägg. Nyfosa hade 4 181 hyresavtal (4 258) samt 2 258 avtal (2 317) som avser garage och p-platser. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,6 år (3,7). I det svenska beståndet var den återstående avtalslängden 3,7 år (3,8) och i Kielos bestånd 3,2 år (3,3). En stor del av hyresintäkterna i Kielobeståndet är hänförliga till hyresavtal som löper på 12-månadersbasis, vilket är en vanlig avtalsform i Finland. Den genomsnittliga hyrestiden för dessa löpande hyresavtal uppgick till 6,4 år vid årets utgång.

Hyresintäkterna den 1 januari 2024 uppgick till 3 550 MSEK (3 459). Årets förändring om 91 MSEK utgörs av utvecklingen i befintligt bestånd om 172 MSEK, vilket främst är en effekt av indexuppräkning av hyresavtal, förändring hänförlig till förvärv och avyttringar om –78 MSEK samt valutaomräkningseffekter om –2 MSEK. Vakansvärdet, som består av vakanshyra och lämnade hyresrabatter, uppgick till 347 MSEK (280). Förändringen om 67 MSEK består till 43 MSEK av justeringar av vakanshyror som genomfördes tidigt under året. 31 MSEK uppkom i samband med avflyttningar och konkurser, samt –7 MSEK som är hänförligt till förvärv och avyttringar av fastigheter.

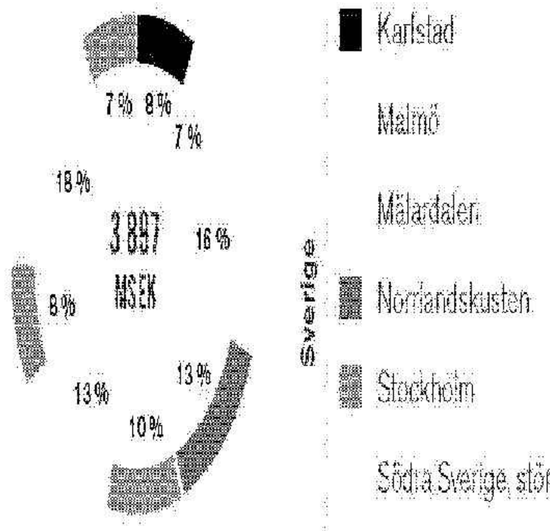
Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästsstruktur med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 procent (11) av hyresintäkterna och är fördelade på 172 hyresavtal (171). Bland de största hyresgästerna finns Transportstyrelsen, Hedin Automotive, Saab, City Gross, Telia, Polismyndigheten, Försäkringskassan, K-Bygg Sverige, Arbetsförmedlingen och Helsingfors Stad.

Av de totala hyresintäkterna utgör skattefinansierade hyror 27 procent (26).

I samband med större ny- och omförhandlade hyresavtal har 19 gröna bilagor tillkommit under året och totalt hade Nyfosa 226 gröna bilagor per 1 januari 2024, motsvarande ett årligt hyresvärde om 417 MSEK. De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning/kyla, belysning och vattenanvändning.

Transaktion 09222115557513478095 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

HYRESVÄRDE PER REGION

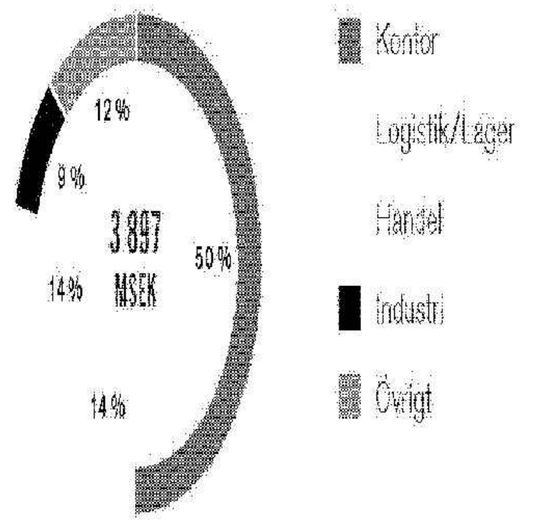


HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 jan 2024

Förfalloår	Antal	Yta, tkvm	Hyresintäkt, MSEK	Andel, %
2024	1 729	361	540	15
2025	916	501	718	20
2026	683	506	648	18
2027	449	322	493	14
2028	156	298	318	9
>2028	248	575	792	22
Delsumma	**4 181**	**2 473**	**3 510**	**99**
P-platser och garage	2 258	14	41	1
Summa	**6 439**	**2 487**	**3 550**	**100**

HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

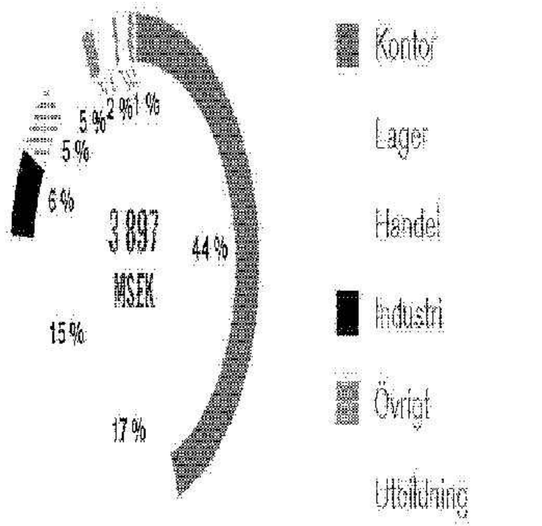
1 jan 2024

	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal avtal	Genom-snittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	410	12	172	5,4
Övriga, 3 309 st	3 140	88	6 267	3,4
Total	3 550	100	6 439	3,6

10 största hyresgästerna

- Arbetsförmedlingen
- City Gross Sverige AB
- Försäkringskassan
- Hedin Automotive OY
- Helsingfors stad
- K-Bygg Sverige AB
- Polismyndigheten
- Saab AB
- Telia Sverige AB
- Transportstyrelsen

HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM,

FASTIGHET I CENTRALA LULEÅ FÅR NYTT LIV

NÄRA SAMARBETE MED HYRESGÄSTEN

Lokalerna i fastigheten Mården 11 i Luleå har sedan förvärvet utvecklats genom ett större projekt i Nyfosas regi i nära samarbete med hyresgästen. I mitten av oktober 2023 påbörjades inflyttningen till de nyrenoverade och moderna kontorslokaler som numera är väl anpassade för de delar av Luleå kommuns organisation som kommer att vara verksamma i byggnaden; barn- och utbildnings-, arbetsmarknads- och socialförvaltningen samt delar av kommunstaben.

"Vi är stolta över att kunna välkomna Luleå kommun på bästa läge i staden i väl anpassade och energieffektiva lokaler, och på så sätt kunna bidra till kommunens utveckling framåt", kommenterar Gerry Lenihan, regionansvarig region Norr.

LOKALER FÖR EN MODERN ARBETSMILJÖ

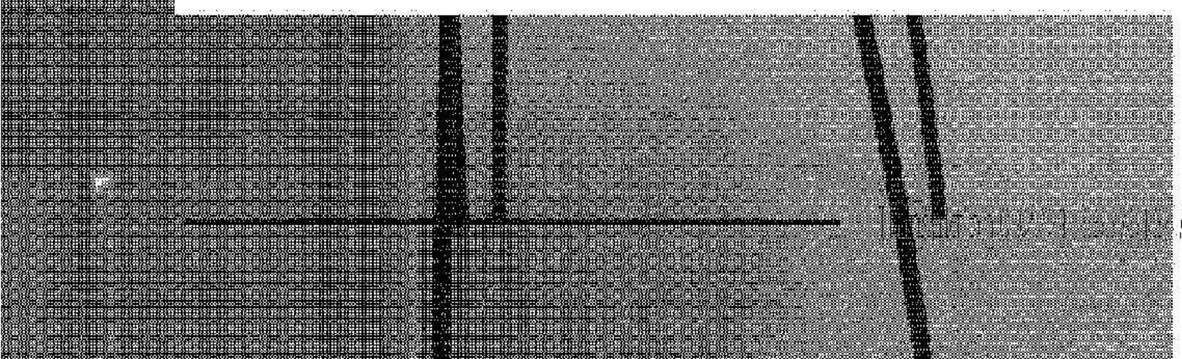
Fastigheten, som tidigare inrymt bland annat delar av Vattenfalls verksamhet, består av en äldre och en nyare del. Projektet har omfattat båda delarna. Exteriört har ytterväggar, fönster och tak behållits och renoverats i ursprungligt utförande medan planlösningen anpassats till hyresgästens behov av en mer modern arbetsmiljö. Interiört har därför äldre material bytts ut även om flertalet detaljer bevarats; bland annat trapphuset med tidstypiska dekorationer i betong och andra material av hög kvalitet.

ENERGIOPTIMERING SKAPAR VÄRDE

Ombyggnationerna har även omfattat modernisering och effektivisering av installationer och anläggningar för ventilation, värmesystem, fjärrkyla, belysning och hissar, vilket resulterat i betydligt bättre driftsekonomi för fastigheten.

"Utvecklingen av Mården går helt i linje med Nyfosas strävan att förädla fastigheter utifrån hyresgästernas behov. Ur ett resurs- och hållbarhetsperspektiv är det viktigt att ta hand om och utveckla befintliga byggnader, då det krävs mycket resurser att bygga nytt. Genom uppgradering till moderna energisystem uppnår vi lägre driftskostnader, minskat klimatavtryck och god inomhusmiljö, något som skapar värde för både hyresgästen och oss som fastighetsägare", säger Elin Flamand, projektansvarig på Nyfosa.

Vid fastigheten Mården 11 på Magasinsgatan i centrala Luleå klipptes invigningsbandet den 13 december 2023 av Luleå kommuns kommunalråd och kommundirektör. Fastigheten har sedan Nyfosas förvärv genomgått en totalrenovering och anpassning av lokalerna åt Luleå kommun som tecknat ett tioårigt hyresavtal för samtliga ytor om närmare 10 tusen kvm. Därmed har de gedigna byggnaderna från 50-talet fått nytt liv.



Fastigheten Mården 11, Luleå

Oktober 2023

10 tusen kvm
samt garage

Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SIH, TW, M...

ORGANISATION

ATTRAHERA OCH UTVECKLA DE BÄSTA MEDARBETARNA

Nyfosa erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Organisationen är decentraliserad med korta beslutsvägar där medarbetarna känner till och förstår bolagets mål och strategi.

Närhet till strategi och affärsbeslut

Nyfosas verksamhet och organisation har vuxit snabbt i takt med ett större fastighetsbestånd. Även som större aktör strävar Nyfosa efter att behålla prägeln av ett mindre bolag i den mening att det ska vara nära till affärsbesluten och att organisationen ska vara anpassningsbar vid förändringar av fastighetsbeståndet. Att som medarbetare förstå bolagets plan och hur medarbetaren kan bidra till den, liksom att kunna påverka beslut, är centrala delar i bolagets strategi för att nå sina affärsmål. Att ha så få led som möjligt i styrningen och ett tydligt decentraliserat beslutsfattande, bidrar vidare till delaktighet och ett stimulerande arbetsklimat. Väl inarbetade processer och rutiner för att säkerställa kvalitet, riskhantering och skapandet av en trygg miljö för medarbetarna bygger därtill grunden för arbetet.

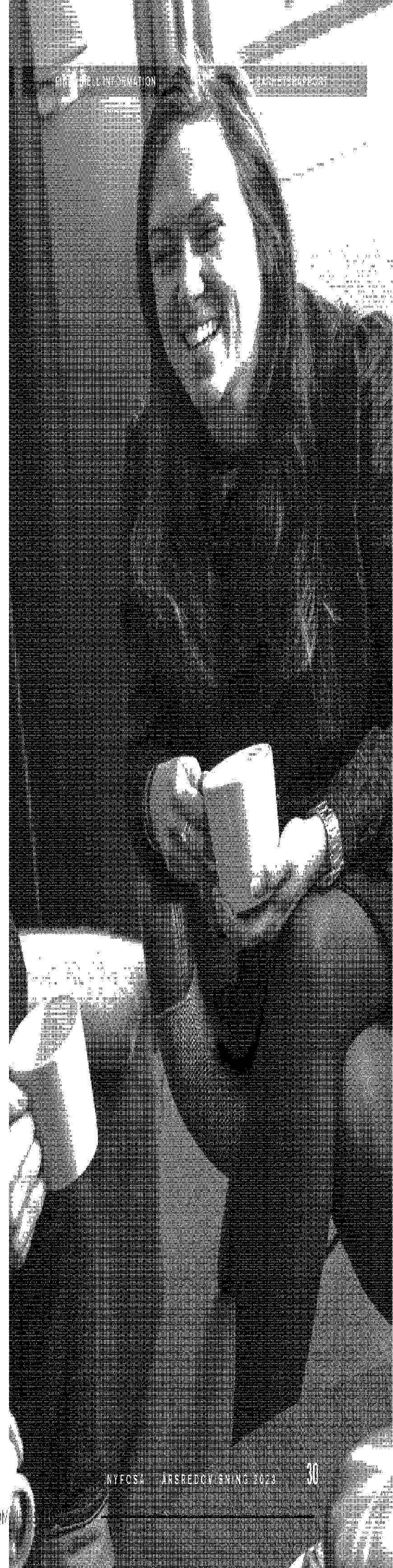
Organisation som stöttar affärsmodellen

Nyfosas transaktionsintensiva affärsmodell och geografiskt diversifierade fastighetsbestånd ställer krav på en flexibel och marknadsnära organisation. Med en modell av nära samarbeten med externa tjänsteleverantörer kan verksamheten snabbt förändras med hög kvalitet i takt med att fastighetsbeståndet utvecklas. För medarbetarna innebär det en trygghet att vid snabba förändringar kunna ställa om verksamheten med stöd av ett nätverk av extern kompetens av hög kvalitet.

Utvalda lokala tjänsteleverantörer inom drift och underhåll anlitas där fastigheterna är belägna. De har ett nära samarbete med den egna organisationens regionkontor. Vidare kompletterar Nyfosa vissa centrala funktioner med extern kompetens för att öka flexibiliteten och behålla en hög kvalitetsnivå vid snabba förändringar. Med denna kombination av intern nyckelkompetens och externa tjänsteleverantörer har Nyfosa förmåga och beredskap att hantera ett fastighetsbestånd fördelat på många orter som kan förändras över tid.

En trygg och stimulerande arbetsmiljö

Nyfosa arbetar med att löpande utveckla organisationen för att attrahera och behålla motiverade medarbetare. Att främja god hälsa och skapa en stimulerande och trygg arbetsmiljö är centralt i detta arbete. Företagskulturen präglas av en öppen och stimulerande arbetsmiljö med stor tillit och delaktighet. Förutsättningar att påverka den egna situationen och planera sitt arbete, med bland annat möjlighet till flexibilitet i form av hybridarbete, ser bolaget som en nyckel till hälsa och välmående. Detta underlättar även för medarbetarna att förena

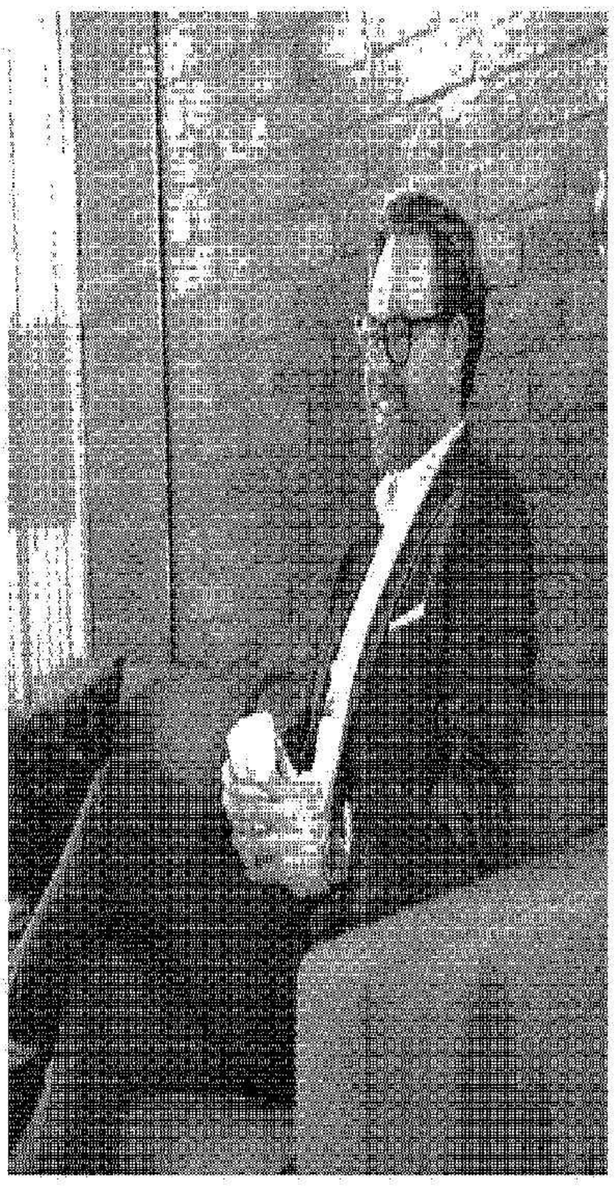


Transaktion 09222115557534705 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM

föräldraskap och arbetsliv. Tillväxten i organisationen, till följd av både förvärv och nyrekryteringar, kräver ett ständigt arbete med att utveckla och bibehålla företagskulturen.

Kontinuerlig utveckling

Rätt kompetens, affärssinne och etablerade kontaktnät är centrala för att förverkliga Nyfosas affärsidé och uppsatta mål. Nyfosa ser kunskap som en förutsättning för att nå längre, både som bolag och som medarbetare. Kontinuerlig kompetensutveckling och utbildning för medarbetarna är därför en naturlig del i Nyfosas verksamhet. Bolaget ställs ständigt inför nya utmaningar, inte minst som en följd av en snabb teknisk utveckling och har då stor nytta av en lärande organisation där kunskap delas både systematiskt och spontant. Detta kombineras med externa utbildningar inom de områden där kompetensen behöver stärkas ytterligare.



Transaktion 09222115557453134 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

UPPGIFTER OM ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medarbetare och jämställdhet

Medeltalet anställda under 2023 var 84 (80), varav 48 (47) kvinnor. Ledningsgruppen består av 2 män och 4 kvinnor. Styrelsen består av 5 män och 2 kvinnor.

Jämställdhetsarbetet är en naturlig del i Nyfosas verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela bolaget. Vid nyrekryteringar har Nyfosa en strukturerad process som syftar till att minimera risken för ett diskriminerande urval.

Arbetsmiljö och hälsa

Nyfosa ska främja hälsa samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla medarbetare. Arbetsmiljöarbetet bedrivs dels som en naturlig del i det dagliga arbetet, dels som ett systematiskt arbete med riskbedömning och uppföljning. På Nyfosa ska alla medarbetare, samarbetspartner och kunder bemötas med respekt. Ingen ska känna sig kränkt, diskriminerad eller känna obehag på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning, ålder, funktionsnedsättning eller könsöverskridande identitet och uttryck. Nyfosa har nolltolerans mot all form av diskriminering. Arbetet mot diskriminering styrs genom Nyfosas hållbarhetspolicy, arbetsmiljömanual och uppförandekod för medarbetare och leverantörer. Nyfosas medarbetare uppmanas att rapportera all form av upplevd diskriminering till närmsta chef, HR-ansvarig eller i bolagets visselblåsarfunktion.

Nyfosa erbjuder flera hälsofrämjande förmåner såsom hälsoundersökningar, sjukvårdsförsäkring, förebyggande samtalsstöd och rådgivning samt friskvårdsbidrag.

Kompetensutveckling

För Nyfosa är ett tydligt fokus på kompetens vägen till en varaktig framgångsrik verksamhet. Verksamheten kräver erfarenhet, kontaktnät och kunnande bland medarbetarna. Därför arbetar Nyfosa aktivt med att säkerställa kompetensutveckling och resursförsörjning. En viktig del är att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar. Nyfosa med löpande intern utbildning inom relevanta sakområden och under året har det genomförts utbildningar inom flera områden, bland annat IT-säkerhet samt hyres- och entreprenadjuridik. Därtill sker en kontinuerlig utvärdering av processer för att skapa enhetliga och effektiva arbetssätt inom organisationen.

Affärsrelationer och 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 ingår som bilaga till större entreprenadavtal och förvaltningsavtal. Under året uppmanades leverantörer att bekräfta uppförandekoden på Nyfosas webbsida alternativt som bilaga i nya avtal till ett inköpsvärde som motsvarade 27 procent (24) av totala inköp. Det görs en

NYFOSAS ORGANISATION

Fastigheterna i Sverige är belägna i eller nära större städer i mellersta och södra delen av landet samt i Norrland där beståndet främst är beläget längs E4:an. Fastigheterna i Finland är fokuserade i den södra delen av landet.

Nio regionkontor i Sverige och två i Finland förvaltar beståndet. Utöver dessa finns lokalkontor på ett antal orter. Förvaltningen bedrivs främst med egen personal i nyckelroller såsom hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning. I Finland bedrivs verksamheten av Brunswick, en förvaltningsorganisation, som leds av en landschef. Tjänster som i hög grad utförs lokalt såsom, driftsteknik, lokalvård och reparation/ombyggnation samt vissa funktioner inom ekonomiförvaltningen såsom fakturaadministration, löpande redovisning och bokslut hanteras av externa leverantörer.

Med erfarna medarbetare och för Nyfosa välkända tjänsteleverantörer samt ett strukturerat arbetssätt finns förmågan att effektivt hantera ett fastighetsbestånd fördelat på många orter. Antal anställda vid årets slut var 82 medarbetare.

Transaktion 09222115557534979095 Signerat JF, MB, DE, CM Å, PI, DM, JE2, SLH, TW, ME

regelbunden genomlysning av bolagets största leverantörer för att upptäcka sanktioner och indikationer på penningtvätt 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, affärspartner och andra som bolaget gör affärer med, och som hyser misstankar om bedrägeri, korruption eller andra missförhållanden inom Nyfosas verksamhet, berättar om dessa misstankar. Anmälan av misstanke om missförhållanden kan göras anonymt genom en visselblåsarfunktion, som nås via bolagets webbplats och intranät.

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyanställningar, antal medarbetare	10	8	26	24	14
Personalomsättning, %	12	8	10	6	22

SJUKFRÅNVARO MEDARBETARE

	2023	2022	2021	2020	2019
Total sjukfrånvaro, %	2,70	2,05	2,32	0,92	0,94

ÅLDERSFÖRDELNING

Ålder	2023	2022	2021	2020	2019
20–29	11	10	7	5	6
30–39	26	27	28	18	10
40–49	31	27	27	23	16
50–59	16	18	20	15	8
60–69	8	5	5	6	6

INCIDENTER AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal	0	0	0	0	0

INKÖP FRÅN LEVERANTÖRER SOM BEKRÄFTAT UPPFÖRANDEKODEN

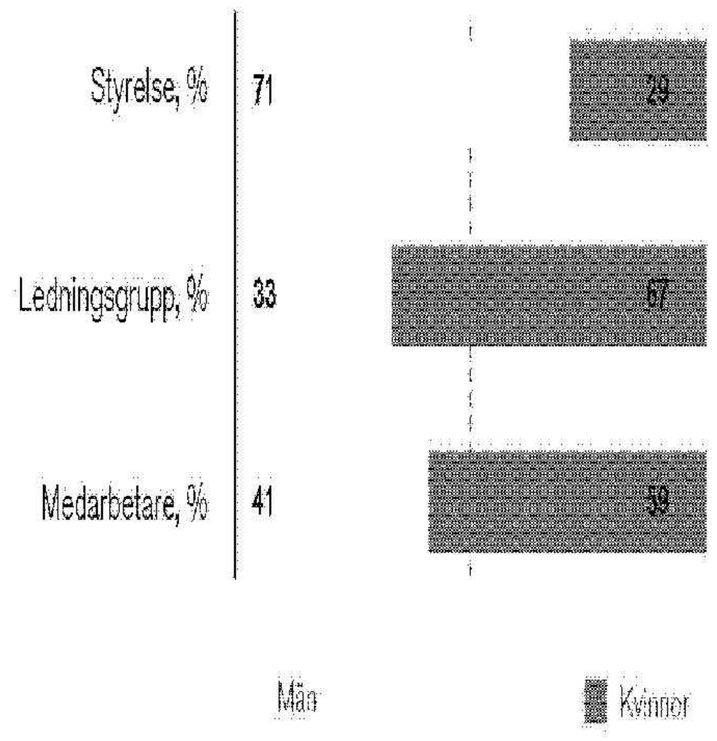
	2023	2022	2021
Andel av totala inköp, %	27	24	20

BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

	2023	2022	2021
Antal	0	0	0

KÖNSFÖRDELNING MEDARBETARE OCH STYRELSE

2023



Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDE, CNÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, IK

FINANSIERING

Nyfosa ska primärt finansiera sig via bankmarknaden. Goda relationer med kreditgivarna är viktiga och skapar långsiktighet och därmed minskad refinansieringsrisk. Bolaget ska kontinuerligt sträva efter en så effektiv kapitalstruktur som möjligt beaktat givna riskbegränsningar. Därtill ska huvuddelen av ränterisken systematiskt säkras för att minska ränteexponeringen.

Finansieringskällor

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, skulder till de nordiska bankerna och lånefonder samt till mindre andel med hybridobligationer och obligationer emitterade på den svenska kapitalmarknaden.

Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 16 883 MSEK (18 378), varav hybridobligationer utgjorde 758 MSEK (763). Hybridobligationer beskrivs närmare i not 20 på sidan 94.

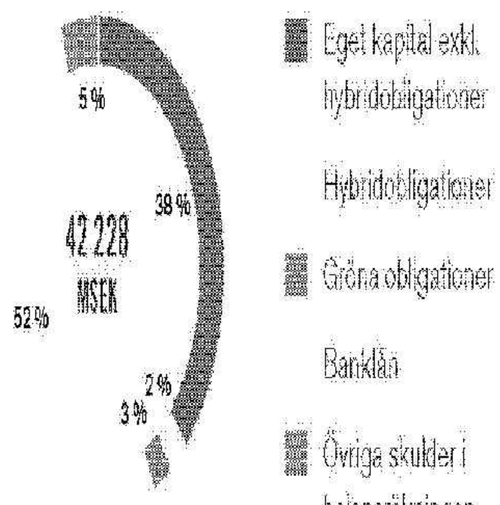
Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive nyttjade checkkrediter, leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 23 343 MSEK (24 033), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 94 procent (93). Icke-säkerställda obligationer uppgick till 1 350 MSEK (1 600) motsvarade 6 procent (7) av totala räntebärande skulder.

Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt Green Bond Principles, framtagna av International Capital Markets Association (ICMA). Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green, med utlåtandet Medium Green.

Nettobelåningsgraden i förhållande till fastigheternas redovisade värde uppgick till 58,3 procent (57,7).

FINANSIERINGSKÄLLOR



NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	2023	2022
Säkerställda skulder	21 993	22 433
- varav skulder i EUR	*4 693*	*4 653*
Obligationer	1 350	1 600
Belåningsgrad fastigheter, %	59,4	59,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,3	57,7
Genomsnittlig ränta[1], %	5,2	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	1,5	1,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,9	3,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	52	42
Genomsnittligt räntetak, %	1,6	1,6
Genomsnittlig ränteswap, %	2,6	1,6
Verkligt värde derivat med positivt värde	225	372
Verkligt värde derivat med negativt värde	-148	-

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	2023	2022
Räntebärande skulder vid årets ingång	24 033	21 045
Upptagna banklån	8 147	9 751
Amortering av banklån	-8 689	-6 770
Emitterade obligationer	850	600
Återköp obligationer	-1 100	-873
Nyttjande av checkkrediter	94	-
Förändring upplåningsavgifter	20	-13
Omräkningseffekt valuta	-15	292
Räntebärande skulder vid årets utgång	**23 340**	**24 033**

1) Räntekostnad exklusive uppläggningskostnader och omrättsavgälder.

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget tre i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 2 332 MSEK (3 335). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till förutbestämda 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 uppgick det beviljade beloppet till 1 260 MSEK (1 313), varav 790 MSEK (1 048) var utnyttjat och 470 MSEK (265) var outnyttjat. För att nyttja resterande 1 072 MSEK (2 022) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställts i förvärvade fastigheter.

Utöver revolverande kreditfaciliteter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 350 MSEK (200) hos tre svenska banker. Av dessa var 94 MSEK (0) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Under året upptogs nya banklån om 8 147 MSEK i samband med tillträden av fastigheter och refinansiering av befintliga skulder. Löpande amortering samt återbetalning av skulder uppgick till 8 689 MSEK. Det innebar en minskning av säkerställda skulder om 542 MSEK under året. Bolaget har inga skuldförfall under 2024.

Obligationer om 825 MSEK återköptes i samband med att gröna obligationer om 850 MSEK gavs ut i april. De huvudsakliga villkoren för de emitterade gröna icke-säkerställda obligationerna var en löptid om 3 år och en ränta om STIBOR 3M+550 baspunkter.

Under fjärde kvartalet genomfördes förtida inlösen av obligationer om 275 MSEK med förfall i april 2024. Bolaget har därefter inga obligationsförfall under 2024.

På balansdagen hade bolaget utestående obligationer om sammanlagt 1 350 MSEK som förfaller med 500 MSEK i januari 2025 samt med 850 MSEK i april 2026.

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

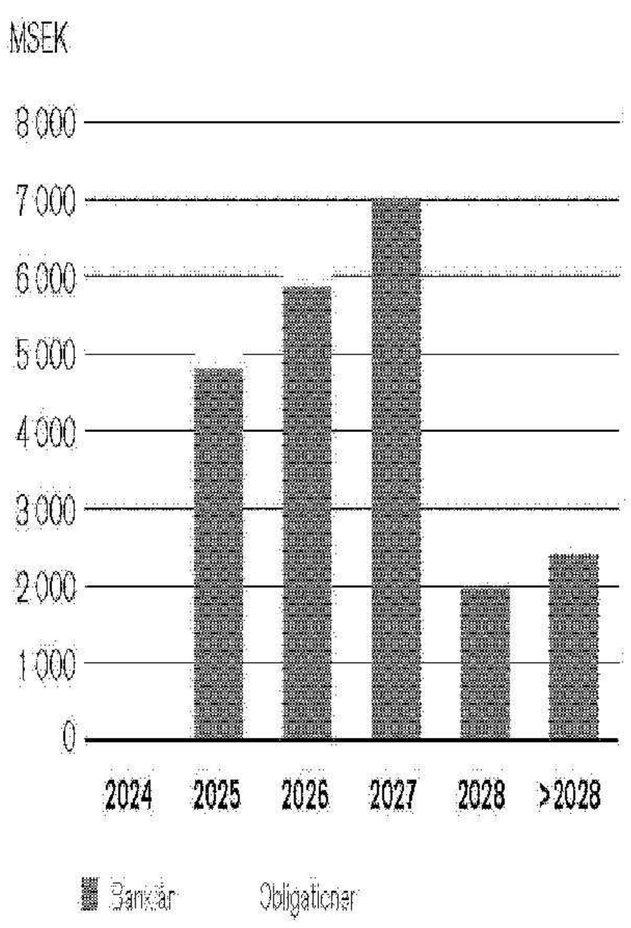
	31 dec	
MSEK	**2023**	**2022**
Låneutrymme / ram	2 332	3 335
Beviljat belopp	1 260	1 313
– varav utnyttjat belopp	*790*	*1 048*
– varav outnyttjat belopp	*470*	*265*

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING[1]

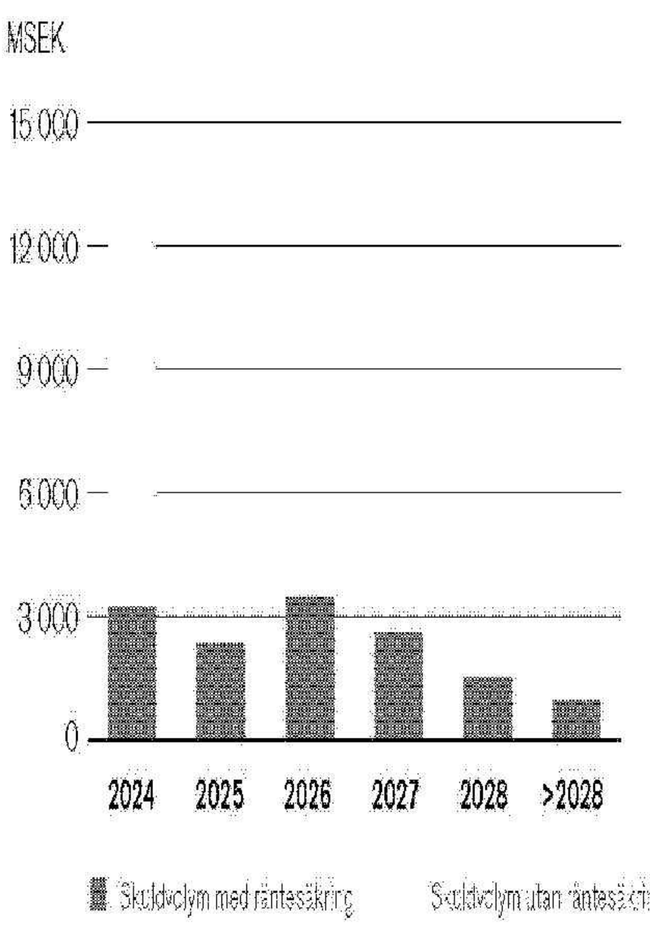
	Kapitalbindning						Räntebindning				
MSEK			**Totala räntebärande skulder**			**Summa tillgängliga krediter**	**Ränteswappar**	**Räntetak**	**STIBOR 3M/ EURIBOR 6M**	**Räntebindning**	
År	**Banklån,**	**Obligationer**		**Andel, %**	**Outnyttjade krediter**						**Andel, %**
2024	–	–	–	–	256	256	500	2 725	9 272	12 497	54
2025	4 788	500	5 288	23	470	5 758	–	2 342	–	2 342	10
2026	5 849	850	6 699	29	–	6 699	2 354	1 083	–	3 437	15
2027	7 015	–	7 015	30	–	7 015	2 584	–	–	2 584	11
2028	1 950	–	1 950	8	–	1 950	1 533	–	–	1 533	7
>2028	2 390	–	2 390	10	–	2 390	950	–	–	950	4
Totalt	**21 993**	**1 350**	**23 343**	**100**	**726**	**24 069**	**7 921**	**6 150**	**9 272**	**23 343**	**100**

1) Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar nyttjade checkkrediter och periodiserade upplåningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.

KAPITALBINDNING
31 december 2023



RÄNTEBINDNING
31 december 2023



Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, MK

Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Den 31 december 2023 var 52 procent (42) av låneportföljen säkrad med derivat, ej beaktat framtidsstartade swappar som är inkluderade i tabellen på sidan 35.

Räntetak ger bolaget en maximal påverkan på den totala räntekostnaden i det fall STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger. En ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 6 150 MSEK (9 012) och strikenivåerna till 1,5–2,0 procent (1,5–2,0) med ett genomsnitt om 1,6 procent (1,6).

Ränteswappar ger bolaget en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 7 921 MSEK (1 120), varav 5 947 MSEK (1 120) hade trätt i kraft på balansdagen. För de aktiva ränteswapparna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,6 procent (1,6). Återstående löptid på ingångna derivatavtal var på balansdagen 2,5 år (2,2).

I känslighetsanalysen nedan framgår att den bedömda effekten på resultatet om STIBOR 3M och EURIBOR 6M ökar med 1,0 procentenhet, är en högre räntekostnad om 107 MSEK (126), givet befintliga derivatavtal. En ökning av marknadsräntorna med 2,0 procentenheter skulle belasta resultatet med 218 MSEK (269), givet befintliga räntederivat. I båda exemplen medför räntederivaten att den höjda räntan inte får fullt genomslag i resultaträkningen.

Finansiella riskbegränsningar

Finansierings- och ränterisk hanteras genom ett antal begränsningar och ramar i bolagets under året reviderade finanspolicy. Ett arbete har påbörjats med att skapa en jämnare förfallostruktur för både kapital- och räntebindning. Den nya strukturen innebär att andelen räntebärande skuld med rörlig ränta ska vara mindre än 25 procent och resterande del ska räntesäkras med derivatinstrument jämnt fördelat över 4–5 år för att därmed minska ränteexponeringen vid kraftiga ränterörelser. Arbetet innebär en successiv upphandling av ytterligare räntederivat.

Vidare har begränsningen om en belåningsgrad på maximalt 65 procent ersatts med en nettobelåningsgrad på maximalt 60 procent.

Riskbegränsningarna är bolagets egna och utgör inte covenanter i koncernens finansieringsavtal. Bolaget håller sig inom kommunicerade riskbegränsningarna med undantag för andelen räntesäkrad skuld som successivt ska anpassas enligt beskrivningen ovan.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK[1]	Förändring	31 dec 2023
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge[2]	+/- 2 %-enheter	-218/+220
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge[2]	+/- 1 %-enhet	-107/+108
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå[3]	+/- 1 %-enhet	-233/+233
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+308/-308

1) Varje variabel i tabellen har behandlats för sig och under förutsättning att de andra variablerna förblir oförändrade. Analysen avser skulder som är hänförliga till koncernens befintliga fastighetsbestånd och ger inget anspråk på att vara exakta utan är endast indikativ och syftar till att visa storleksordningar när man gör sammanvägning.

2) Med hänsyn till befintliga räntederivat.

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

FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	31 dec 2023
Finansieringsrisk		
Nettobelåningsgrad, %	<60	58
Icke-säkerställd skuld, %	<15	6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	<12,0	9,4
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	2,0

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

FINANSIELL UTVECKLING

KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde

Under året uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 541 MSEK (1 638), varav erhållen utdelning från andelar i joint venture om 180 MSEK (335).

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med –284 MSEK (–3 387). Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto 554 MSEK (–2 586). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –762 MSEK (–577). Investeringar i andelar i samt utlåning till joint venture uppgick till –75 MSEK (–216).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 512 MSEK (1 889) och är hänförligt till nettominskning av räntebärande skulder om –849 MSEK (2 628) efter avdrag för upplåningskostnader, återköp och nyemission av teckningsoptioner –4 MSEK (–11), återköp av hybridobligationer –5 MSEK (–34), nyttjande av checkkrediter 94 MSEK (–) samt utdelning till aktieägare om –755 MSEK (–688).

Totalt kassaflöde för året uppgick till –255 MSEK (140).

Totalt kassaflöde, MSEK	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 541	1 638
– varav operativt kassaflöde	*1 215*	*1 714*
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-284	-3 387
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 512	1 889
Totalt kassaflöde	**-255**	**140**

Operativt kassaflöde

Det operativa kassaflödet motsvarar kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet och utgår från resultat före skatt justerat för poster som inte är kassaflödespåverkande såsom omvärderingseffekter och resultatandel i joint venture.

Erhållen utdelning från andelar i joint venture, erhållna räntor och erlagda räntor, utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare samt betald skatt inkluderas i det operativa kassaflödet.

Från och med 2023 benämns det tidigare begreppet Utdelningsgrundande kassaflöde för Operativt kassaflöde. Operativt kassaflöde har anpassats till uppställningen enligt IAS 7, där erhållna och betalda räntor inkluderas istället för bokförda räntor. Jämförelsetalen har omräknats.

Tillväxt i kassaflöde per aktie

Bolagets mål är att uppnå en tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år. Årets operativa kassaflöde uppgick till 6,36 SEK per aktie (8,97).

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2023 uppgår till 7 procent.

OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	2023	2022
Resultat före skatt	-661	1 859
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 918	89
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	180	335
Erhållna räntor	6	5
Erlagda räntor	-1 104	-483
Utbetald ränta på hybridobligationer	-60	-37
Betald inkomstskatt	-66	-64
Operativt kassaflöde	**1 215**	**1 714**
– per aktie, SEK	6,36	8,97

UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

	2023	2022	2021	2020	2019
Operativt kassaflöde från det helägda fastighetsbeståndet, MSEK	1 035	1 379	1 114	967	627
Erhållen utdelning från andelar i joint venture, MSEK	180	335	332	300	200
Operativt kassaflöde, MSEK	**1 215**	**1 714**	**1 446**	**1 267**	**827**
– per aktie, SEK	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Under perioden utbetald utdelning per aktie, SEK	3,95	3,60	3,24	–	–
Andel av operativt kassaflöde som delats ut under året, %	62	40	42	–	–

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, IM

RESULTAT

Intäkter

Intäkterna ökade med 13 procent till 3 553 MSEK (3 151). Tillväxten beror främst på indexuppräkning av hyresintäkter och en svagare genomsnittlig kronkurs i förhållande till EUR. Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, ökade med 169 MSEK motsvarande 6 procent.

Intäkter jämförbart bestånd, MSEK	2023	2022
Totala intäkter	3 553	3 151
Förvärv och avyttringar	-690	-484
Valutajustering	-28	-
Intäkter jämförbart bestånd	**2 836**	**2 667**

1) Innevarande år omräknad till samma valutakurs som jämförelseåret.

Intäkter består av kategorierna hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter genereras av de hyresavtal som tecknats med hyresgäster och inkluderar indexjusteringar samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. 91 procent (92) av hyresintäkterna indexjusteras årligen och majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index. Serviceintäkter består av tillägg för el, värme, kyla, vatten, avfallshantering och andra driftskostnader.

Uthyrningsgrad och nettouthyrning

Vid årets slut uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,5 procent (93,1). Vakansvärdet uppgick till 347 MSEK (280).

Nettouthyrningen var negativ och uppgick till –8 MSEK (5) med nyuthyrningar om 177 MSEK (139), uppsägningar för avflyttning om 164 MSEK (132) och konkurser om 21 MSEK (2). Lokalen hyrdes ut på nytt under året. Generellt var efterfrågan på bolagets lokaler fortsatt stabil.

Nettouthyrning, MSEK	2023	2022
Nytecknade hyresavtal	177	139
Hyresavtal uppsagda för avflyttning	-164	-132
Konkurser	-21	-2
Nettouthyrning under året	**-8**	**5**

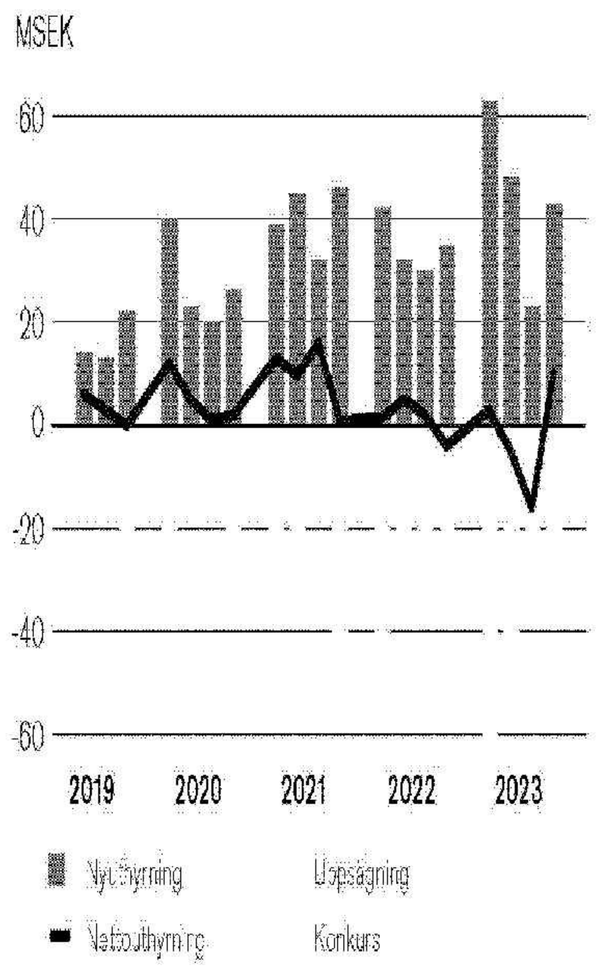
Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 661 MSEK (635), underhållskostnader 149 MSEK (143) och fastighetsskatt 166 MSEK (153). Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 133 MSEK (129).

RESULTAT PER SEGMENT

	Sverige		Kielo		Ej fördelade poster		Nyfosa	
MSEK	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Intäkter	**2 652**	**2 491**	**902**	**660**	**-**	**-**	**3 553**	**3 151**
Fastighetskostnader	-714	-744	-262	-187	-	-	-976	-930
Fastighetsadministration	-77	-74	-56	-54	-	-	-133	-129
Driftnetto	**1 861**	**1 673**	**584**	**419**	**-**	**-**	**2 445**	**2 092**
Centraladministration	-	-	-	-	-186	-161	-186	-161
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	6	14	6	14
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-8	672	-8	672
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-1 246	-664	-1 246	-664
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 010**	**1 953**
- varav Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 239**	**1 533**
Värdeförändring på fastigheter	-1 046	-514	-306	74	-	-	-1 352	-439
Värdeförändring på finansiella instrument	-	-	-	-	-320	345	-320	345
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-661**	**1 859**
Skatt	-	-	-	-	22	-165	22	-165
Årets resultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-639**	**1 694**

NETTOUTHYRNING



Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

Driftskostnaderna ökade med 4 procent. I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. I enlighet med villkoren i vissa hyresavtal debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen. Debiteringen sker som regel löpande efter en schablon med senare avräkning mot faktisk förbrukning. Av totala taxebundna kostnader för perioden debiterades cirka 50 procent till hyresgästerna.

Underhållskostnaderna ökade med 4 procent jämfört med föregående år, främst drivet av inflation.

Kostnaderna för fastighetsadministration, som inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen, ökade med 3 procent jämfört med föregående år.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 17 procent till 2 445 MSEK (2 092). Överskottsgraden uppgick till 68,8 procent (66,4).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 10 procent till 1 914 MSEK (1 746) justerat för valutaeffekter. Överskottsgraden uppgick till 67,5 procent (65,5).

Driftnetto jämförbart bestånd, MSEK	2023	2022
Driftnetto	2 445	2 092
Förvärv och avyttringar	-512	-346
Valutajustering[1]	-18	–
Driftnetto jämförbart bestånd	**1 914**	**1 746**

1) Innevarande år omräknat till samma valutakurs som jämförelseåret.

Centraladministration

Centraladministration innefattar kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 186 MSEK (161), motsvarande 5 procent (5) av intäkterna. Ökningen förklaras främst av tillväxten i beståndet under andra halvåret 2022.

Resultatandel i joint venture

Andel i joint ventures resultat var –8 MSEK (672), bestående av förvaltningsresultat om 221 MSEK (252), värdeförändringar och skatt om –232 MSEK (381) och övrigt om 3 MSEK (38). Resultatförsämringen var en konsekvens av högre räntekostnader samt nedskrivningar av fastigheternas marknadsvärde.

Finansiella intäkter och kostnader

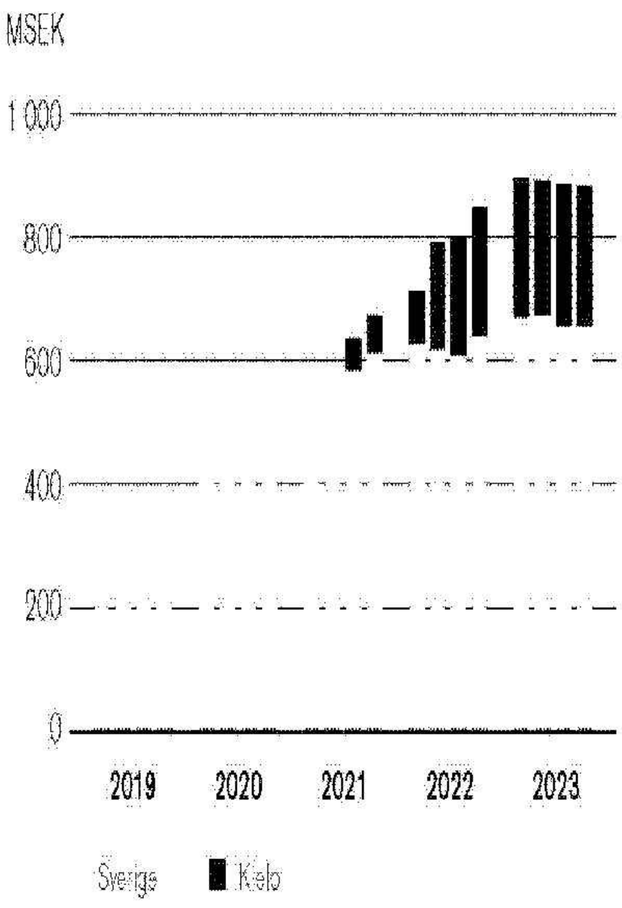
Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –1 246 MSEK (–664). Kostnadsökningen förklaras av högre räntenivåer. Nettoskulden uppgick till 22 905 MSEK (23 342) på balansdagen. Den genomsnittliga räntan, exklusive upplåggningskostnader, uppgick på balansdagen till 5,2 procent (3,5). På balansdagen var 52 procent (42) av skuldportföljen säkrad med räntetak eller ränteswappar. Det genomsnittliga räntetaket var 1,6 procent (1,6) och den genomsnittliga räntan i ränteswapparna var 2,6 procent (1,6). Genomsnittlig återstående löptid på ingångna derivatavtal var på balansdagen 2,5 år (2,2).

Räntetäckningsgraden för året uppgick till 2,0 gånger (3,4).

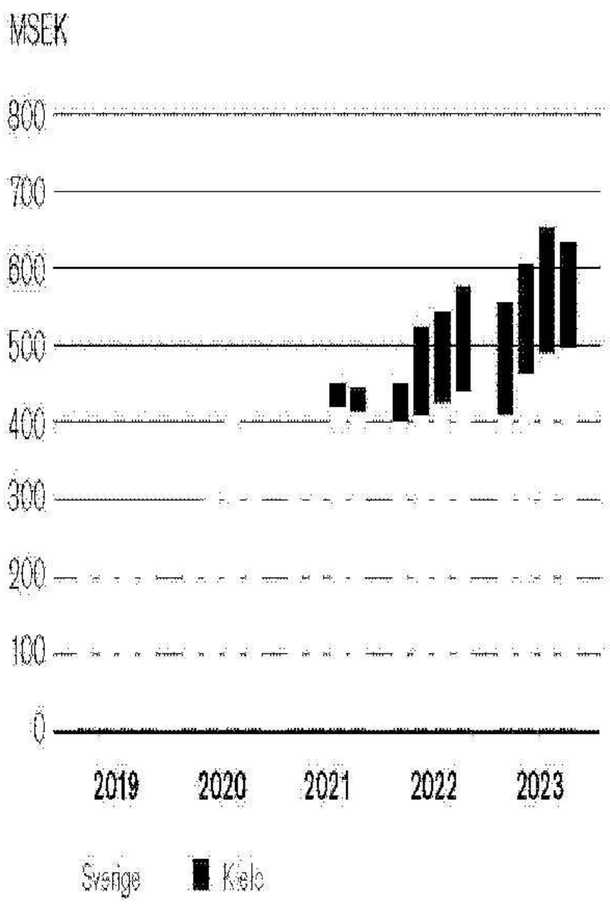
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade med 19 procent till 1 239 MSEK (1 533), motsvarande 6,15 SEK per aktie (7,80). Förändringen beror främst på årets högre räntenivåer som till viss del vägts upp av indexuppräkning av hyror.

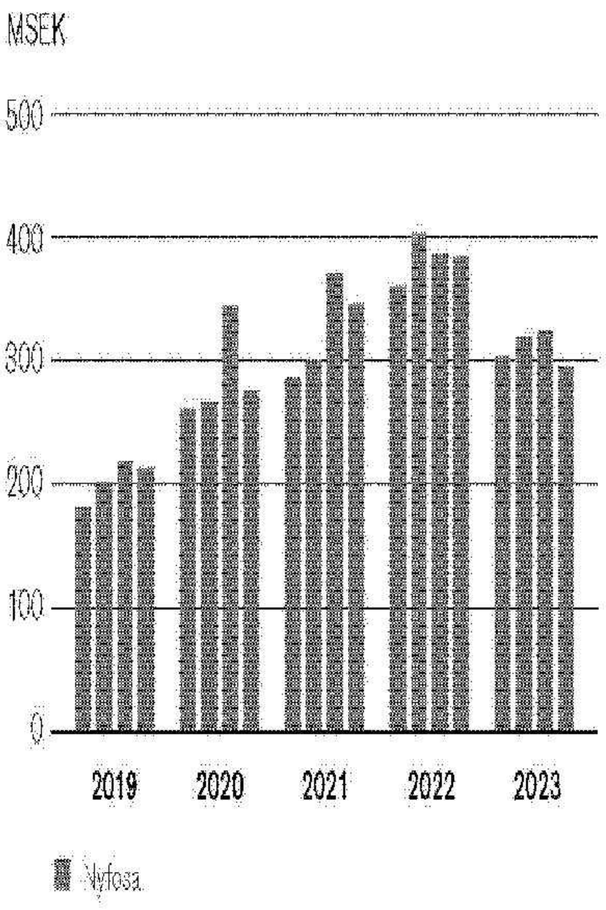
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTÖ PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, MK

Värdeförändringar

Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts eller avyttrats under kvartalet. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –1 352 MSEK (–439).

Under året höjde värderingsföretagen det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 6,76 procent. Den 31 december 2022 uppgick det vägda direktavkastningskravet till 6,39 procent.

Den negativa värderingseffekten hänförlig till högre direktavkastningskrav vägs delvis upp av antaganden om förbättrade framtida driftnetton och färdigställda projekt.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –320 MSEK (345) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

Skatt

Årets skatt uppgick till 22 MSEK (–165) motsvarande en effektiv skatt på -3,3 procent (8,9). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 20,6 procent beror bland annat på att ej avdragsgilla räntekostnader resulterade i ett högre skattemässigt resultat än det redovisade resultatet i koncernföretagen, ej skattepliktig försäljning av dotterbolag, samt effekt av begränsningsregel avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	2023
Resultat före skatt		-661
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	136
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	18,1	-120
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	-10,5	70
Effekt av begränsningsregel i temporära skillnader	9,9	-66
Resultat från andelar i joint venture	0,3	-2
Övrigt	-0,5	3
Redovisad effektiv skatt	**-3,3**	**22**

Årets resultat

Årets resultat uppgick till –639 MSEK (1 694). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –3,67 SEK per aktie (8,61) efter utspädning.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade övrigt totalresultat med –19 MSEK (269). Posten är hänförlig till verksamheten i Finland.

Moderbolaget

För 2023 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 800 MSEK (1 273). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick till 132 MSEK (125). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat. Moderbolaget hade per 31 december 2023 ett eget kapital om 11 887 MSEK (11 924), varav bundet eget kapital uppgick till 96 MSEK (96). Koncerninterna skulder uppgick till 11 505 MSEK (7 794) och koncerninterna fordringar uppgick till 25 028 MSEK (21 291).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under 2023 förändrades förutsättningarna för fastighetssektorn. Kraftigt höjda styrräntor tillsammans med en avvaktande kapitalmarknad medförde både dyrare och svårare finansiering. Inflationen och stigande energipriser påverkade både bolaget och hyresgästerna.

Bedömningen är att det under 2024 kommer att finnas bättre förutsättningar för köpare och säljare att mötas vilket skapar förutsättningar för mer aktivitet på transaktionsmarknaden. I den rådande svaga konjunkturen består risken för osäkra hyresfordringar. Även 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	2023-12-31
Överkursfond	2 053 849 699
Hybridobligationer	757 500 000
Balanserat resultat	8 180 463 599
Årets resultat	799 862 842
Summa fritt eget kapital	**11 791 676 140**
Till årsstämmans förfogande stående medel	
Balanseras i ny räkning	11 791 676 140
- varav till Överkursfond	*2 053 849 699*
- varav till Hybridobligationer	*757 500 000*
Summa	**11 791 676 140**

Transaktion 09222115557453472096 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SIH, TW, ML

NYFOSAAKTIEN

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap sedan november 2018. Årets sista handelsdag, den 29 december 2023, uppgick aktiens stängningskurs till 95,85 SEK, motsvarande ett börsvärde om 18,3 MDSEK.

Aktiekursutveckling och omsättning

Under 2023 uppgick Nyfosaaktiens volymviktade medelpris till 71,69 SEK. Aktiekursen ökade under året med 15 procent. Under samma period ökade både OMX Stockholm PI och OMX Stockholm Real Estate PI med 13 procent. Totalt omsattes 85 miljoner av Nyfosas aktier till ett värde om 6 MDSEK under 2023. Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 340 000 aktier.

Aktiekapital

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2023 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 sidan 42.

Utdelningspolicy och utdelningsförslag

Minst 40 procent av det operativa kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning. Styrelsen föreslår att ingen utdelning avseende verksamhetsåret 2023 ska utgå. Föregående år uppgick utdelningen till 4,00 SEK per aktie med kvartalsvis utbetalning om 1,00 SEK per aktie, motsvarande 764 MSEK.

Ägarinformation

Nyfosa hade vid årets slut 17 574 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 73 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster innehades av utländska aktieägare.

De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 63 procent av bolagets aktiekapital och röster. Tabellen till höger visar Nyfosas största aktieägare per 31 december 2023.

Optionsprogram

Nyfosa har tre långsiktiga incitamentsprogram (LTIP 2021, LTIP 2022 respektive LTIP 2023) baserade på teckningsoptioner. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i not 7 på sidan 79.

Styrelsen lämnade under perioden ett erbjudande om återköp av samtliga utestående teckningsoptioner i optionsprogrammet 2019/2023 mot ett marknadsmässigt vederlag om 27,10 SEK per option. Samtliga innehavare valde att acceptera erbjudandet som omfattade 240 000 optioner och en likvid om 7 MSEK. Återköp i övriga optionsprogram påkallades i samband med att anställningar upphört, i enlighet med optionsvillkoren.

Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP2023/2026, vilket innebar att 383 342 optioner tecknades.

Befintliga optionsprogram medförde ingen utspädning under perioden.

ÄGARFÖRDELNING
31 december 2023

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	44 500 000	23,30	23,30
Swedbank Robur Fonder	18 666 494	9,77	9,77
Länsförsäkringar Fonder	14 147 195	7,41	7,41
Lannebo Fonder	11 147 191	5,84	5,84
Vanguard	7 237 538	3,79	3,79
SEB Fonder	6 769 860	3,54	3,54
BlackRock	6 396 842	3,35	3,35
Norges Bank	4 514 482	2,36	2,36
Jens Engwall	4 338 564	2,27	2,27
APG Asset Management	3 540 741	1,85	1,85
Summa 10 största ägare	**121 258 907**	**63,48**	**63,48**
Övriga aktieägare	69 763 906	36,52	36,52
Summa	**191 022 813**	**100,00**	**100,00**

Källa: Modular Finance Monitor

ÄGARSTRUKTUR, FÖRDELNING STORLEKSKLASSER
31 december 2023

Ägarstruktur	Antal aktieägare	Andel, %
1 – 500	13 426	76,40
501 – 1 000	2 022	11,51
1 001 – 5 000	1 668	9,49
5 001 – 10 000	183	1,04
10 001 – 20 000	107	0,61
20 001 – 50 000	52	0,30
50 001 –	116	0,66
Totalt	**17 574**	**100,00**

Källa: Modular Finance Monitor

1) Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

Transaktion 09222115557461347095 Signerat JF, MP, IDE, CMÅ, PI, DM, JE2, SLH, TW, MC

AKTIENS UTVECKLING

Källa: Nasdaq Stockholm

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

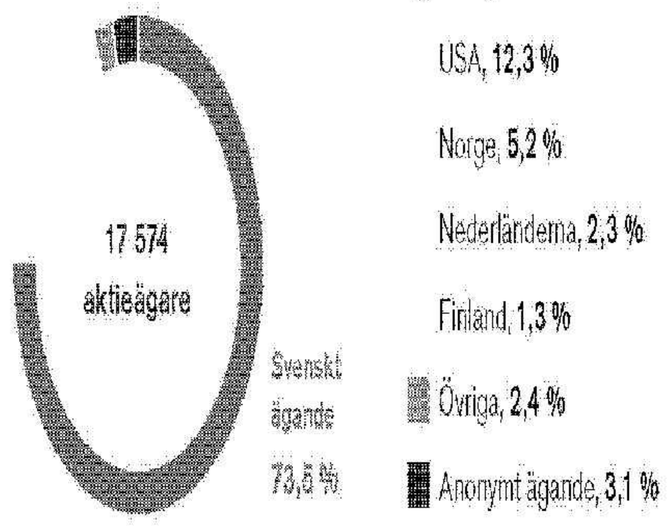
OPTIONSPROGRAM (LTIP 2019, 2021, 2022, 2023)

31 december 2023

Avstämning optioner	LTIP2019	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2022	LTIP2023	Totalt
Utestående optioner årets ingång	240 000	325 241	325 241	422 150	-	1 312 632
Tecknade optioner	-	-	-	-	383 342	383 342
Återköp optioner	-240 000	-7 000	-7 000	-29 000	-	-283 000
Nyttjade optioner	-	-	-	-	-	-
Utestående optioner vid årets slut	**-**	**318 241**	**318 241**	**393 150**	**383 342**	**1 412 974**

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV AKTIEÄGANDET

31 december 2023



Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ME

RISKER OCH RISKHANTERING

Nyfosa är utsatt för olika risker som potentiellt kan påverka dess framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Organisationen är uppmärksam på riskerna och genom förebyggande arbete strävar bolaget efter att begränsa samt hantera riskerna om möjligt.

De betydande risker som bolaget står inför är i stor utsträckning kopplade till utvecklingen av konjunktur, inflation och marknadsräntor. De mest väsentliga riskerna presenteras nedan och är indelade i kategorierna omvärld, miljö, finansiering, förvärv och investeringar, förvaltning samt medarbetare och organisation. För att tydliggöra och värdera riskerna används en modell där sannolikhet och konsekvens bedöms. Sannolikheten att risken inträffar uttrycks i grader av mycket osannolik, osannolik, möjlig, sannolik och mycket sannolik. Konsekvensen, som värderar påverkan på företagets resultat och ställning, uttrycks i grader av obetydlig, mindre, måttlig, stor och betydande. Kombinationen av sannolikhet och konsekvens avgör hur risken hanteras, antingen i form av generell bevakning eller som ett fokusområde om sannolikheten och konsekvens därav är av hög grad.

Risker för moderbolaget är indirekt desamma för koncernen, vilket innebär att eventuell påverkan på moderbolaget ger effekt på hela koncernen.

SAMMANFATTNING RISKER OCH RISKBEDÖMNING

Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Hantering av risk	Förändring av hantering
OMVÄRLD				
Makro	Sannolik	Stor	Fokus	→
Regelverk	Möjlig	Måttlig	Fokus	↗
Skatt	Osannolik	Måttlig	Bevaka	→
MILJÖ				
Klimatpåverkan på fastigheterna[1]	Möjlig	Måttlig	Bevaka	↘
Miljöpåverkan från den egna verksamheten[1]	Möjlig	Mindre	Bevaka	→
FINANSIERING				
Ränterisk	Mycket sannolik	Stor	Fokus	→
Finansiering och refinansiering	Sannolik	Stor	Fokus	→
Fastighetsvärdering	Mycket sannolik	Måttlig	Fokus	→
Valutaexponering	Möjlig	Mindre	Bevaka	→
Fastighetsutveckling	Sannolik	Mindre	Bevaka	
Fastighetstransaktioner	Osannolik	Mindre	Bevaka	
Hyresintäkter	Möjlig	Måttlig	Fokus	
Kundförluster	Möjlig	Måttlig	Fokus	
Fastighetskostnader	Möjlig	Måttlig	Fokus	
Medarbetare och kompetens[1]	Möjlig	Måttlig	Bevaka	
Arbetsmiljö[1]	Möjlig	Mindre	Bevaka	
Rapportering och intern kontroll[1]	Osannolik	Måttlig	Bevaka	
IT och infrastruktur	Möjlig	Stor	Bevaka	

1) Utgör hållbarhetsrisker och omfattas av hållbarhetsredovisningen, men ingår ej i förvaltningsberättelsen.

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

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

OMVÄRLD

Med en strukturerad och marknadsnära organisation arbetar Nyfosa kontinuerligt med att identifiera, övervaka, förebygga samt möta de snabba förändringar som sker i omvärlden. Den flexibla och opportunistiska affärsmodellen gör att verksamheten snabbt kan anpassas till nya förutsättningar.

Risk	Riskhantering	Exponering	Utfall
MAKRO Minskad efterfrågan. Inflation/deflation. Svårigheter att erhålla finansiering.	Marknadsbevakning och omvärldsanalyser. Löpande dialog med kapital- och kreditmarknaden. Indexerade hyresavtal. Derivatinstrument.	Svag ekonomi påverkar bolagets resultat och ställning.	Nettouthyrningen uppgick till –8 MSEK (+5). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 ggr (3,4).
REGELVERK Ändringar i regelverk som ger negativa effekter på bolagets resultat och ställning.	Bevakning och nätverk med rådgivare.	Försvårad finansiering eller fördyringar vid investeringar.	Ingen påverkan från förändringar i regelverk under året.
SKATT Förändringar i skattelagstiftning eller lagtolkning som ger negativa effekter på bolagets resultat och ställning.	Övervakning av politisk utveckling. Anpassning av interna processer vid regeländringar. Samarbete med externa experter. Kontinuerlig avstämning av skattebedömningar.	Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, exempelvis förändrade regler avseende värdeminskningsavdrag eller förbud för paketering av fastigheter kan påverka bolagets framtida skattekostnad.	Inget bolag i skattetvist ingen påverkan under året.

MILJÖ

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 att på lång sikt få en påverkan på bolagets tillgångar.

Risk	Riskhantering	Exponering	Utfall
KLIMATPÅVERKAN PÅ FASTIGHETERNA Negativ påverkan på fastigheterna på grund av klimatförändringar och föroreningar.	Granskning av investeringar utifrån klimatperspektiv. Försäkringar. Analys av klimatrisker Fokus på miljöaspekter vid förvärv och drift.	Skador på fastigheter och ökade kostnader.	Ingen påverkan under året.
MILJÖPÅVERKAN FRÅN EGEN VERKSAMHET Negativ påverkan på miljön på grund av ineffektiv resursanvändning.	Hållbarhetsmål. Certifiering av byggnader. Energieffektivisering.	Skadat anseende i samhället och saneringskostnader.	De totala koldioxidutsläppen minskade med 21 procent. Av totalt fastighetsvärde utgjorde miljöcertifierade fastigheter 33 procent (28). Energianvändningen i det jämförbara beståndet i Sverige minskade med 9 procent (6) från startåret 2020. För Kielo med startår 2023, fastställdes startvärdet till 180 kWh/kvm för vidare arbete med effektivisering.

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

FINANSIERING

Nyfosa ska primärt finansiera sig via bankmarknaden. Goda relationer med kreditgivarna är viktiga och skapar långsiktighet samt minskad refinansieringsrisk. Bolaget ska kontinuerligt sträva efter en så effektiv och lönsam kapitalstruktur som möjligt beaktat givna riskbegränsningar. Därtill ska huvuddelen av ränterisken systematiskt säkras för att minska ränteexponeringen.

Risk	Riskhantering	Exponering	Utfall
RÄNTERISK Räntekostnaderna stiger till en nivå som gör att bolaget bryter mot den finansiella riskbegränsningen.	Räntesäkringar med derivatinstrument, såsom räntetak och ränteswappar.	Räntebärande skulder uppgick till 24 343 MSEK (24 033). Den genomsnittliga räntan på balansdagen uppgick till 5,2 procent (3,5).	På balansdagen uppgick andelen räntesäkrad skuld till 52 procent (42).
FINANSIERING OCH REFINANSIERING Försvårad finansiering och refinansiering.	Primära finansieringskällorna är de nordiska bankerna. Tre i förväg förhandlade kreditfaciliteter att nyttja vid framtida förvärv. Policy för att löpande hantera låneförfall.	Räntebärande skulder uppgick till 24 343 MSEK (24 033). Inga skulder förfaller inom 12 månader.	Förvärv om 1 002 MSEK (4 394) samt refinansieringar om 7 167 MSEK (7 200) finansierades med eget kapital och banklån Obligationer om 825 MSEK (873) återköptes i samband med nyemission av gröna obligationer om 850 MSEK (600).
FASTIGHETSVÄRDEN Fastighetsbeståndets värde påverkas av faktorer som utbud, efterfrågan och andra fastighetsspecifika och marknadsspecifika komponenter. Små förändringar i delkomponenter till fastighetsvärderingarna kan ge en relativt stor påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning.	Diversifierat fastighetsbestånd. Fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtregioner. Förädling och vidareutveckling av fastigheterna.	En stor negativ värdeförändring kan leda till att kreditvillkor i låneavtal resulterar i högre finansieringskostnader eller amorteringar.	Negativ värdeförändring på fastigheter med 1 352 MSEK (439). Värdeförändringen påverkade inte befintliga låneavtal.
VALUTAEXPONERING Exponering mot valutakursrisker på grund av investeringar och skulder i EUR och NOK.	Skuldfinansiering i samma valuta som tillgångarna. Löpande transaktioner i lokal valuta.	Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 319 MEUR (336) respektive 198 MNOK (155).	Omräkningsdifferens på -19 MSEK (269) redovisad i Övrigt totalresultat.

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ME

Med en marknadsnära organisation och transaktionsvana medarbetare finns förutsättningarna som krävs för Nyfosas transaktionsintensiva affärsmodell. Inriktningen ligger på att stärka kassaflöden och avkastning, oavsett marknad. Under 2023 gjordes affärer för 2,6 MDSEK (6,1) i form av förvärv och avyttringar i Sverige och Finland.

Förseningar eller ökade kostnader vid investeringar i befintligt fastighetsbestånd, med möjlig påverkan på kreditvärdighet och långsiktigt värde.	Investeringar kopplas oftast till hyresgästanpassningar som följer av ett hyresavtal och föregås av en kreditvärdering av hyresgästen. Bedömning av investeringens påverkan på fastighetens långsiktiga värde. Inköpspolicy som reglerar upphandling av leverantörer till projektarbetet.	Fördyring och försening av investeringsprojekt.	Investeringar om 762 MSEK (577), främst i hyresgästanpassningar som en följd av tecknade hyresavtal.
Felbedömning av marknad, fastighetspotential eller oetiskt agerande av säljare/köpare.	Tydlig transaktionsprocess och kapacitet för utvärdering av affärer. Stor geografisk närvaro och ett etablerat kontaktnät. Stark position på transaktionsmarknaden.	Svårigheter att hitta affärer.	Fastighetstransaktioner omfattande både förvärv och avyttringar genomfördes under året till ett totalt värde om 2 560 MSEK (6 129).

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, JE

Nyfosas förvaltning skapar värde genom att förädla fastighetsbeståndet i stort som smått. Utgångspunkten är att optimera varje fastighet, möta hyresgästernas behov och minska verksamhetens klimatpåverkan. Nio regionkontor i Sverige och två i Finland förvaltar beståndet. Utöver dessa finns lokalkontor på ett antal orter, med uppdrag från regionkontoren. Förvaltningen bedrivs främst med egen personal i nyckelroller såsom hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning.	Minskade hyresintäkter.	Diversifiering av hyresgäster och hyresavtal. Regional spridning av beståndet.	Lägre hyresnivåer eller minskad uthyrningsgrad.	Antal hyresavtal på balansdagen var 6 439 (6 575) och uthyrningsgraden uppgick till 91,5 procent (93,1).
	Hyresgäster kan inte fullgöra sina betalningar enligt underliggande hyresavtal.	Kreditbedömning av hyresgäster vid nyuthyrning och löpande under avtalstiden. Hyresavtal kompletteras vid behov med borgen, deposition eller bankgaranti. Kvartals- eller månadsvis förskottsbetalning av hyra. Nära relationer med hyresgäster. Löpande marknadsuppföljning. Liten exponering mot enskilda hyresgäster.	Konkurser hos hyresgäster och koncentration mot några få stora hyresgäster.	Väldiversifierad hyresgästlista, där de tio största hyresgästerna står för 12 procent (11) av hyresintäkterna. Av de totala hyresintäkterna uppgick andelen skattefinansierade hyror till 27 procent (26). Kundförlusterna uppgick till 18 MSEK (6), motsvarande 0,5 procent (0,2) av intäkterna.
	Ökade kostnader för el, vatten och värme.	Löpande avtalsförhandlingar, upphandlingar med nya leverantörer samt ramavtal med större leverantörer. Hyresgästerna betalar för energiförbrukningen i sina lokaler, antingen genom egna abonnemang eller via avräkningsförfarande enligt hyresavtalen. Majoriteten av avräkningarna av hyresgästernas egna förbrukning räknas årligen upp med index.	Ungefär hälften av de abonnemang Nyfosa tecknat för el, vatten och värme betalas av hyresgästerna. Resterande belastar bolagets resultat. Priset påverkas av politiska beslut samt utbud och efterfrågan.	I jämförbart bestånd uppgick driftskostnaderna till 539 MSEK (543), vilket är en minskning med 1 procent jämfört med föregående år, främst drivet av lägre elkostnader och under året erhållet elstöd samt sänkt energianvändning.

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, JE

Nyfosas transaktionsintensiva affärsmodell och geografiskt diversifierade fastighetsbestånd ställer krav på en flexibel och marknadsnära organisation. Med en modell av nära samarbeten med externa tjänsteleverantörer kan verksamheten anpassas med hög kvalitet i takt med att fastighetsbeståndet förändras. För medarbetarna innebär det en trygghet att vid snabba förändringar kunna ställa om verksamheten med stöd av ett externt nätverk av kompetens med hög kvalitet.

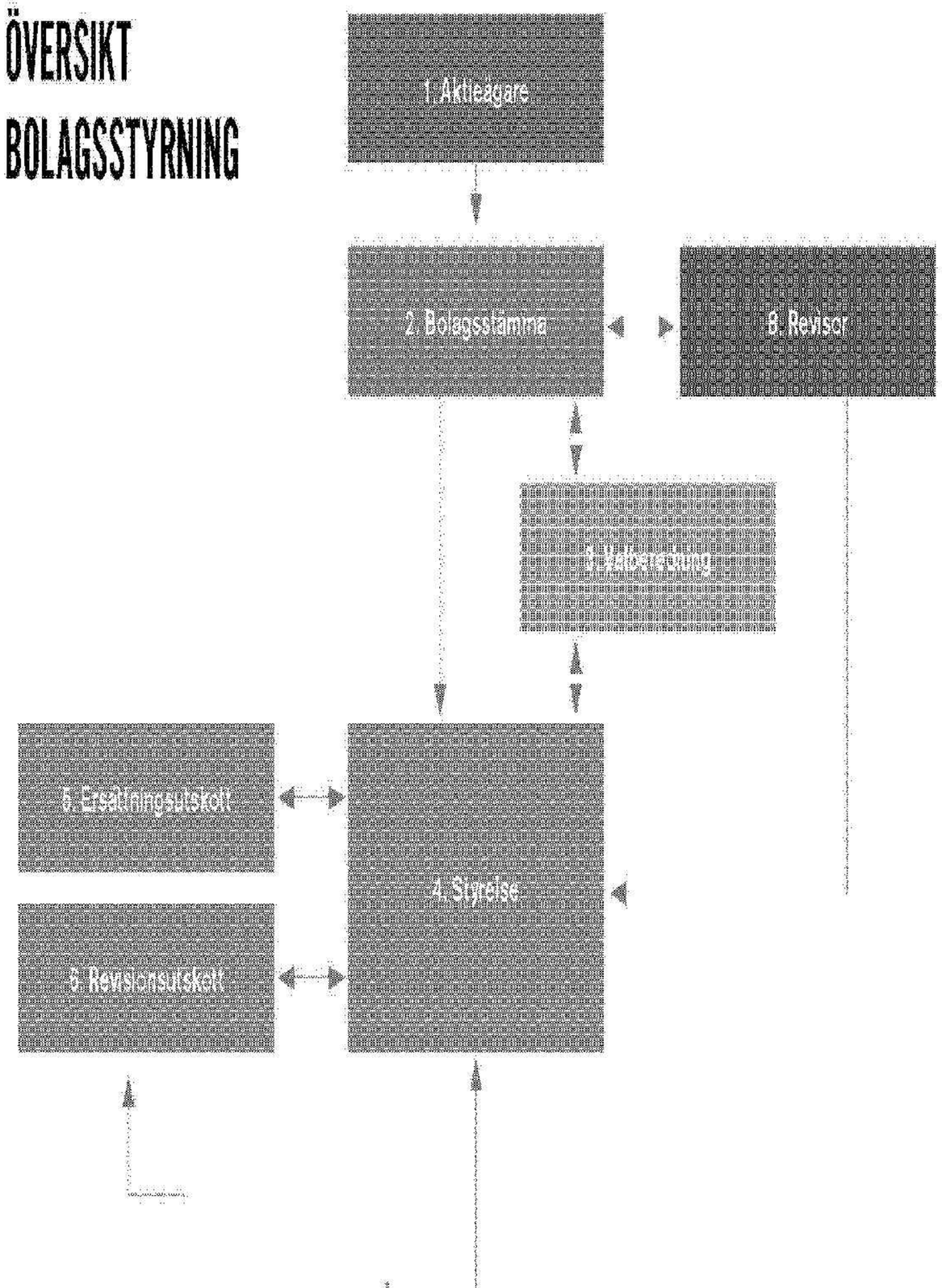
Personberoende.	Löpande utvärdering av kompetensbehov för att anpassa organisationen. Arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor. Långsiktiga incitamentsprogram.	Förlust av nyckelpersoner.	Personalomsättningen uppgick till 12 procent (8).
Frånvaro vid sjukskrivningar kan påverka verksamheten, resultatet och den finansiella ställningen negativt.	Förebyggande insatser såsom hälsoundersökningar och samtalsstöd. Hälsofrämjande förmåner såsom sjukvårdsförsäkring och friskvårdsbidrag. Flexibla arbetsformer med hybridarbete. Systematiskt arbetsmiljöarbete enligt föreskrift.	Ökad sjukfrånvaro.	Sjukfrånvaron uppgick till 2,70 procent (2,05).
Bristfälliga rutiner, oegentligheter eller interna/externa händelser som ger en felaktig finansiell rapportering.	Väl fungerande intern kontroll. Kompetent personal för rapportering. Löpande uppföljning av lagar och regeländringar.	Fel i finansiell rapportering eller oegentligheter.	Intern och extern granskning utan väsentliga anmärkningar.
Bristande fysisk eller digital IT-infrastruktur alternativt intrång i system.	Användning av etablerad extern IT-tjänsteleverantör. Regelbunden dialog om säkerhet. Informationssäkerhetspolicy. Uppföljning av kontinuitetsplan. Backup-funktion. Medarbetarutbildning i IT-säkerhet.	Störningar i finansiell rapportering.	Inga incidenter eller intrång rapporterade under 2023.

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, JE

BOLAGSSTYRNINGS-RAPPORT 2023

Bolagsstyrningen i Nyfosa utgår från svensk lagstiftning och god sed på värdepappersmarknaden samt interna regler och riktlinjer. Bolaget följer även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Denna bolagsstyrningsrapport beskriver styrningen av Nyfosa under 2023 om inget annat anges.

ÖVERSIKT BOLAGSSTYRNING



God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att Nyfosa bedriver sin verksamhet hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Det övergripande målet är att generera en attraktiv avkastning åt 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 styrelse-mötena och ansvarar i övrigt för att ta fram informations- och beslutsunderlag till styrelsen.

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CNÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, IE

1 Aktieägare

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets största aktieägare är AB Sagax med en ägar- och röstandel om 23,3 procent. Återstående 76,7 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 31 december 2023 finns inga sådana aktier utgivna. Mer information om Nyfosas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 41–42 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, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Beslut som fattas på bolagsstämma offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets webbplats.

Årsstämma 2023

Den 25 april 2023 beslutades bland annat om att fastställa styrelsens förslag till vinstdisposition, att bevilja styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022, styrelse- och revisorsval, ersättning till styrelse och revisor, samt att införa ett långsiktigt incitamentsprogram till medarbetare i Nyfosa ("LTIP 2023"). 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 konvertibler i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Därutöver fattade stämman beslut om vinstutdelning för tillkommande stamaktier av serie D samt om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv av egna stamaktier av serie A. För mer information, se bolagets webbplats och stämmokommuniké.

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 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 ska offentliggöras 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 2024 bestått av Johannes Wingborg, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltning (valberedningens ordförande), David Mindus, representerande Sagax, Lennart Francke, representerande Swedbank Robur Fonder, Tobias Kaj, representerande Lannebo Fonder, och Johan Ericsson, styrelseordförande 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 och affärsområden. Valberedningen har till årsstämman den 23 april 2024 föreslagit en styrelse som består av två kvinnor och fyra 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 2024 som finns publicerat på bolagets webbplats.

NYFOSAS ÅRSSTÄMMA 2024

Nyfosas årsstämma 2024 äger rum den 23 april 2024. Mer information om årsstämman, inklusive anvisning om hur anmälan sker, finns tillgänglig på www.nyfosa.se.

Transaktion 09222115557134479935 Signerat JF, MB, JDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, ML

4 Styrelse

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan, vars uppgifter regleras i aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden. Styrelsen ska 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 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 25 april 2023 omvalda

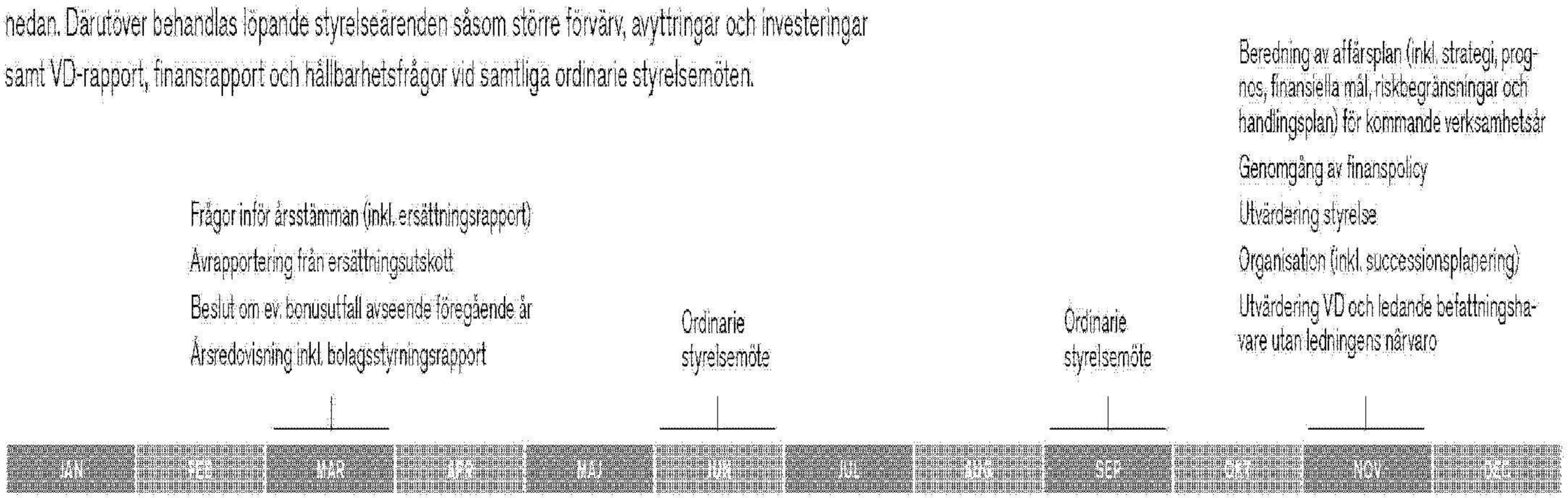
NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN

Styrelseledamot	Styrelse-möten	Revisions-utskotts-möten	Ersättnings-utskotts-möten
Johan Ericsson (styrelseordförande)	24/24	–	2/2
Marie Bucht Toresäter[1]	17/24	2/3	1/1
Lisa Dominguez Flodin	24/24	9/9	–
Jens Engwall	18/24	4/9	–
Patrick Gylling[2]	9/9	–	1/1
Per Lindblad	21/24	–	2/2
David Mindus[3]	15/15	6/6	–
Claes Magnus Åkesson	24/24	9/9	–

1) Frånträdde revisionsutskottet och invaldes i ersättningsutskottet på årsstämmanden 25 april 2023.
2) Frånträdde styrelsen och ersättningsutskottet på årsstämman den 25 april 2023.
3) Invald i styrelsen och revisionsutskottet på årsstämman den 25 april 2023.

MÖTESPLAN FÖR STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

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



Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, MC

des Jens Engwall, Johan Ericsson, Lisa Dominguez Flodin, Per Lindblad, Marie Bucht Toresäter och Claes Magnus Åkesson samt till ny styrelseledamot valdes David Mindus. Johan Ericsson omvaldes även till styrelseordförande. För ytterligare information om Nyfosas styrelseledamöter samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen se sidan 54. Information om bolagets största aktieägare finns på sidan 41.

Styrelsens arbete

Utöver det konstituerande styrelsemötet, som hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen minst tio 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 föregående sida. 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 föregående sida. 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 2023 bland annat frågor förknippade med 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 25 april 2023 beslutade stämman att arvodena till styrelsens ledamöter ska utgå med 515 000 kronor till styrelsens ordförande och med 210 000 kronor till var och en av de övriga bolagsstämmovalda ledamöterna som inte är anställda i bolaget. För arbete i revisionsutskottet ska arvode utgå med 75 000 kronor till utskottets ordförande samt med 36 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna. För arbete i ersättningsutskottet ska arvode utgå med 42 000 kronor till utskottets ordförande samt med 21 000 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 2023 bestod ersättningsutskottet av styrelseledamöterna Marie Bucht Toresäter (apr-dec), Johan Ericsson (ordförande), Patrick Gylling (jan-apr) och Per Lindblad. Ersättningsutskottet har under 2023 sammanträtt vid två 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 föregående sida.

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 styrning, såväl 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 2023 bestod revisionsutskottet av styrelseledamöterna Marie Bucht Toresäter (jan-april) Jens Engwall, Lisa Dominguez Flodin (ordförande), David Mindus (apr-dec) och Claes Magnus Åkesson.

Utskottet bedöms uppfylla aktiebolagslagens krav på sammansättning samt redovisnings- och revisionskompetens. Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska majoriteten av utskottets ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vidare ska minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. I Nyfosas fall är hälften av utskottets ledamöter (Jens Engwall och David Mindus) beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, varför Nyfosa avviker från Koden i detta avseende. Oberoendekravet i förhållande till bolagets större ägare är dock uppfyllt. Avvikelsen från Koden sker mot bakgrund av att styrelsen bedömt nuvarande sammansättning som bäst lämpad för en effektiv och gedigen behandling av revisionsutskottets uppgifter. Därutöver har Koden tillämpats under 2023 utan avvikelser.

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PL, DM, JF2, SH, TW, M

Revisionsutskottet har under året sammanträtt vid nio 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 föregående sida.

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, utöver VD, för närvarande av CFO, chefsjurist, finanschef, förvaltningschef och transaktionschef. 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 den 23 april 2024. Inget beslut att justera dessa riktlinjer fattades 2023.

Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del samt pensionsförmåner och andra förmåner. Den fasta ersättningen 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. Upprställda 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 2023 framgår av not 7. Ersättningsrapporten för 2023 finns publicerad på bolagets webbplats, www.nyfosa.se.

Revisor

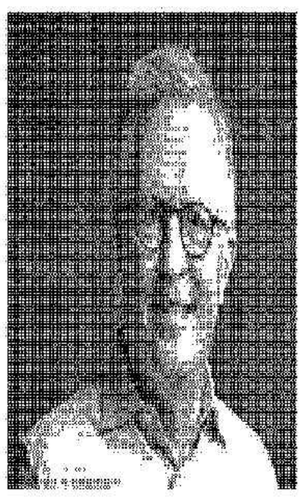
Revisorn är en oberoende granskare av bolagets räkenskaper och ska avgöra om dessa i allt väsentligt är korrekta och fullständiga samt ger en rättvisande bild av bolaget och dess finansiella ställning och resultat. Revisorn ska också granska styrelsens och VD:s förvaltning samt översiktligt granska bolagets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

Vid årsstämman den 25 april 2023 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 ordinarie 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 2023 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 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M...

STYRELSE



Johan Ericsson

Styrelseordförande

Födelseår: 1951

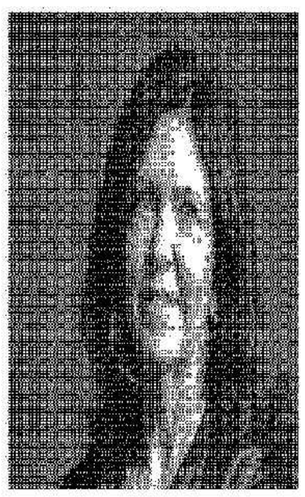
Ledamot sedan: 7 maj 2018

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm. Tidigare erfarenheter från ledande befattningar och olika positioner inom Catella-koncernen.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i Konstmässan Market AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB och Prinsessan Estelles Kulturstiftelse samt styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ), AB Borudan Ett, Båstadtennis & Hotell AB och Torekov By AB.

Aktieinnehav i bolaget: 65 000

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



Marie Bucht Toresäter

Styrelseledamot

Födelseår: 1967

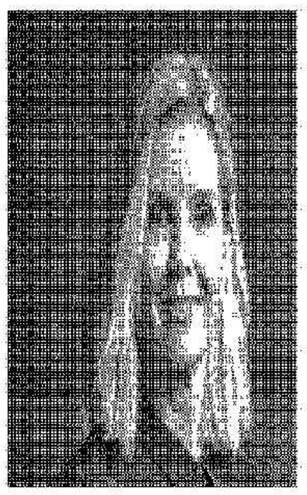
Ledamot sedan: 7 maj 2018

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Uppsala universitet. Tidigare erfarenheter från ledande befattningar inom bland annat Headlight International AB, Skanska ID, NCC Property Development Nordic AB och Newsec Advice AB.

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: 5 156

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



Lisa Dominguez Flodin

Styrelseledamot

Födelseår: 1972

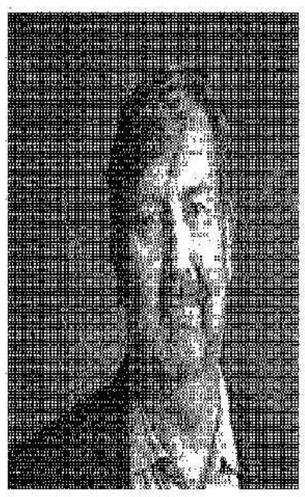
Ledamot sedan: 7 maj 2018

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

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: 7 500

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



Jens Engwall

Styrelseledamot

Födelseår: 1956

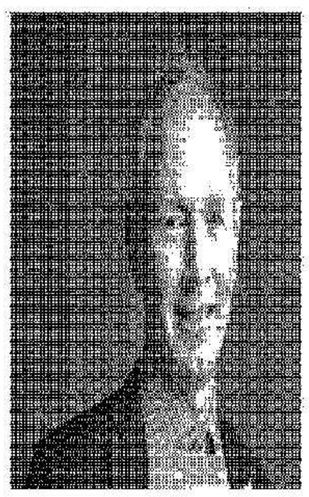
Ledamot sedan: 15 november 2017

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm. Tidigare erfarenheter som grundare och VD för Nyfosa AB och Hemfosa Fastigheter AB, VD i Kungsleden AB samt erfarenhet av fastighetssektorn från bland annat tidigare positioner inom Skanska AB.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, Chengde Intressenter AB, Kveldhus AB, Nordic Mezzanine Capital I AB, Hemfosa Gård AB och Hemfosa Islandshästar AB.

Aktieinnehav i bolaget: 4 338 564 varav 400 000 via bolag

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



Per Lindblad

Styrelseledamot

Födelseår: 1962

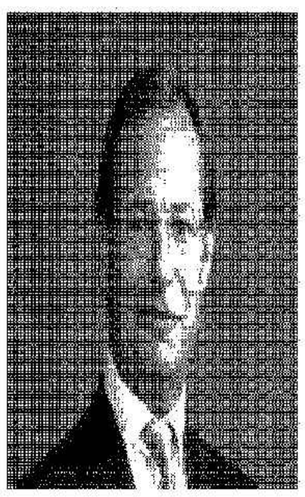
Ledamot sedan: 7 maj 2018

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Master of science in Agriculture Economics, SLU Uppsala. Tidigare erfarenheter från bland annat ledande befattningar inom SEB.

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

Aktieinnehav i bolaget: 10 000

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



David Mindus

Styrelseledamot

Födelseår: 1972

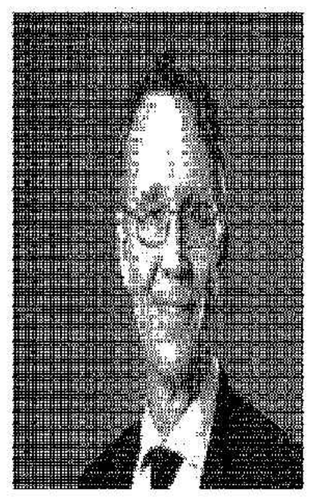
Ledamot sedan: 25 april 2023

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Stockholms universitet. VD för AB Sagax sedan 2004.

Övriga pågående uppdrag: VD och styrelseledamot i AB Sagax. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Söderport Property Investment AB (samt andra koncernbolag) och Mindustri AB (samt andra koncernbolag).

Aktieinnehav i bolaget: David Mindus äger 16,85 % av kapitalet och 29,00 % av rösterna i AB Sagax, som i sin tur innehar 44 500 000 aktier i Nyfosa.

Beroende 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. Tidigare erfarenheter som t.f. ekonomi- och finansdirektör, senior rådgivare, ekonomi- och finansdirektör samt ansvarig för Investor Relations hos JM AB. Tidigare erfarenhet inkluderar vidare positioner som chefscontroller Asien, ekonomi- och finanschef Malaysia samt regioncontroller Asien i Ericsson-koncernen.

Övriga pågående uppdrag: VD och styrelseledamot i Anders Bodin Fastigheter AB, styrelseordförande i JM@Home AB och styrelseledamot i Concentric AB samt CM Åkesson AB.

Aktieinnehav i bolaget: 7 500

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

Aktieinnehav i bolaget per 31 december 2023 (inkl. eventuellt närståendeinnehav)

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, MW, MC

CFO

Födelseår: 1976

Utbildning: Civilekonomexamen, Ekonomihögskolan vid Lunds universitet

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

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som ekonomichef på Hemfosa Fastigheter AB, revisor på EY Real Estate och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling.

Aktieinnehav i bolaget:
31 626

Teckningsoptioner i bolaget:
82 000

Chefsjurist

Födelseår: 1986

Utbildning: Juris kandidatexamen, Stockholms universitet.

Övriga pågående uppdrag: Inga övriga uppdrag.

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som advokat vid advokatfirman Cederquist och Baker McKenzie Advokatbyrå, samt övervakningsspecialist på bolagsövervakningen Nasdaq Stockholm.

Aktieinnehav i bolaget:
7 000

Teckningsoptioner i bolaget:
47 000

Finanschef

Födelseår: 1976

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

Övriga pågående uppdrag: Inga övriga uppdrag.

Bakgrund: Tidigare erfarenhet som projektledare inom strukturerad fastighetsfinansiering på SEB.

Aktieinnehav i bolaget:
18 654

Teckningsoptioner i bolaget:
123 000

VD

Födelseår: 1973

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Fabege AB samt Söderport Property Investment AB (och andra styrelseuppdrag inom koncernen).

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som COO på Nyfosa AB, transaktionschef på Hemfosa Fastigheter AB, projektledare för transaktioner på Atrium Ljungberg AB och Leimdörfer Fastighetsmarknad AB samt fastighetschef på Fabege AB.

Aktieinnehav i bolaget:
97 380

Teckningsoptioner i bolaget:
171 000

Transaktionschef

Födelseår: 1975

Utbildning: Civilekonomexamen: internationell ekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

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

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som transaktionschef på Jernhusen AB, affärsutvecklare på GE Real Estate Norden samt analytiker på GE Capital London.

Aktieinnehav i bolaget:
3 720

Teckningsoptioner i bolaget:
160 000

Förvaltningschef

Födelseår: 1974

Utbildning: Fastighetsekonom, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

Övriga pågående uppdrag: Inga övriga uppdrag

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som förvaltningschef Sverige, kundansvarig samt fastighetschef på Newsec Property Asset Management AB.

Aktieinnehav i bolaget:
2 500

Teckningsoptioner i bolaget:
68 000

Aktieinnehav i bolaget per 31 december 2023 (inkl. eventuellt närståendeinnehav)

Teckningsoptioner i bolaget per 31 december 2023

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ML

MODELL FÖR INTERN KONTROLL OCH STYRNING

Nyfosas transaktionsintensiva verksamhet 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.

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

Nyfosas modell för intern kontroll och styrning är uppdelad i tre ansvarslinjer som utgår ifrån COSO:s modell med försvarslinjer ("Lines of defense"). Varje linje ansvarar för intern kontroll och styrning på sin nivå.

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

Chefer på förvaltningskontoren samt koncernfunktioner ansvarar för att upprätthålla god intern kontroll och styrning inom sina respektive områden.

NYFOSAS TRE ANSVARSLINJER 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. Styrelsen fattar beslut om internrevision.

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

Respektive chef på regionkontoren samt koncernfunktioner har ansvar för att upprätthålla god intern kontroll inom sina respektive funktioner.

God företagskultur

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, IM

Kontrollmiljö

Nyfosas kontrollmiljö är uppbyggd av styrande dokument, processer och strukturer som anger hur intern kontroll och styrning ska ske 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 styrdokumenten 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, vilken regleras av 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, 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-

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 enlighet 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, 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 korrekt informationsgivning i såväl intern som extern kommunikation samt att lagar, regler och avtal efterföljs.

Hållbarhetspolicy

Beskriver Nyfosas ansvar för verksamheten och dess påverkan på omvärlden. Policyn 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 omfattar samtliga av bolagets anställda, konsulter och samarbetspartner.

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, IM

ning av koncernens risker och riskhantering, se avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 43–48 i årsredovisningen.

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

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteterna fastställs utifrån identifierade risker i 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 gemensamt en gång per år.

Övervakning

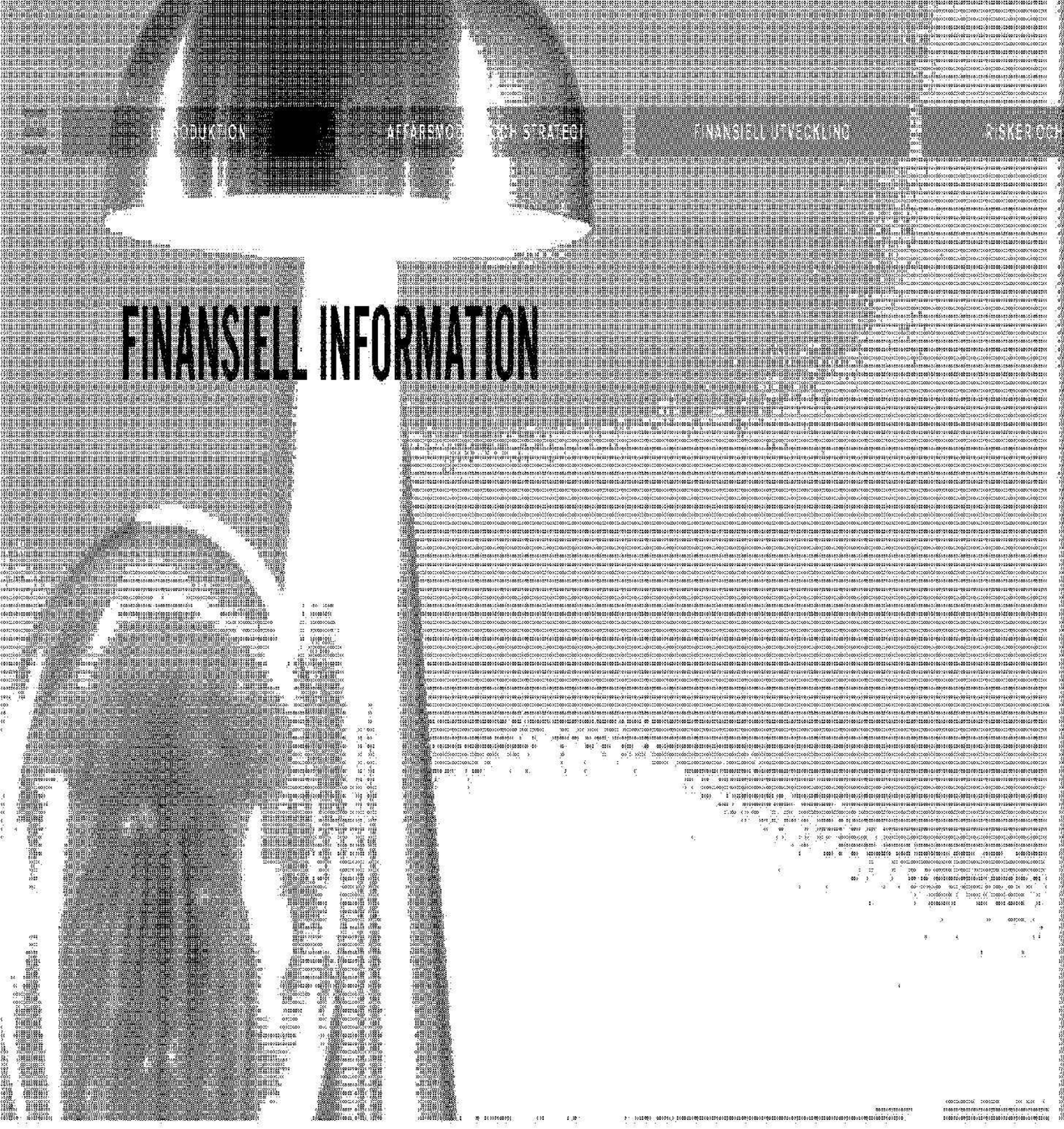
Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Koncernens finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten diskuteras normalt vid varje styrelsemöte och koncernledningsmöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av intern kontroll och styrning. 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 sidan 51.

Uppföljningar och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i Nyfosa enligt fastställd riskhanteringspolicy och ekonomihandbok. 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 09222115557513347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M...



FINANSIELL INFORMATION

Flerårsöversikt och nyckeltal 60

Avstämning nyckeltal 61

Resultaträkning – Koncernen 63

Balansräkning – Koncernen 64

Rapport över förändring av eget kapital – Koncernen 65

Kassaflödesanalys – Koncernen 66

Resultaträkning – Moderbolaget 67

Balansräkning – Moderbolaget 68

Rapport över förändring i eget kapital – Moderbolaget 69

Kassaflödesanalys – Moderbolaget 70

Noter till de finansiella rapporterna 71

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper 71

Not 2 Transaktioner med närstående 75

Not 3 Finansiella risker och riskhantering 75

Not 4 Segmentsredovisning 77

Not 5 Intäkter 78

Not 6 Kostnader 78

Not 7 Personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare 79

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader 82

Not 9 Inkomstskatter 83

Not 10 Resultat per aktie 83

Not 11 Förvaltningsfastigheter 84

Not 12 Andelar i joint venture 88

Not 13 Likvida medel 89

Not 14 Skulder 89

Not 15 Uppskjuten skatteskuld och -fordran 90

Not 16 Finansiella tillgångar och skulder – kategorindelning och verkligt värde 91

Not 17 Specifikationer till kassaflödesanalysen 91

Not 18 Aktier i koncernföretag 92

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 93

Not 20 Eget kapital 94

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen 94

Revisionsberättelse 96

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, MW, ML

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal, MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	3 553	3 151	2 459	2 035	1 370
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9
Fastighetskostnader	-976	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration	-133	-129	-91	-63	-50
Driftnetto	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	68,8	66,4	67,1	69,5	66,0
Förvaltningsresultat	1 239	1 538	1 302	1 147	814
Fastighetsvärde på balansdagen	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Direktavkastning vid periodens utgång, %	6,3	6,0	5,4	5,4	5,5

Nyckeltal per aktie, SEK	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto	12,80	10,95	8,64	7,67	5,40
Förvaltningsresultat	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85
Resultat före utspädning	-3,67	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat efter utspädning	-3,67	8,61	16,49	12,25	8,24
Operativt kassaflöde[1]	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	3,95	3,60	3,24	-	-
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37
Justerat långsiktigt substansvärde på balansdagen	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital på balansdagen	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32

Finansiella nyckeltal	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Avkastning på eget kapital, %	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2
Belåningsgrad fastigheter, %	59,4	59,4	56,7	58,0	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,3	57,7	55,2	56,9	54,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,4	10,2	11,0	10,7	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,4	4,2	4,5	5,2
Soliditet, %	38,7	40,6	42,5	41,8	44,1

Ovan presenteras nyckeltal som ger 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 61–62 och definitioner av nyckeltal på sidorna 112–113.

[1] Från och med 2023 har den tidigare benämningen Utdelningsgrundande kassaflöde ersatts av benämningen Operativt kassaflöde. Skillnaden innebär även att erhållna räntor och betalda räntor har ersatt bokförda räntor. Jämförelsetalen har justerats.

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, AW, JE

AVSTÄMNING NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat senaste tolvmånadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	-639	1 689	3 112	2 225	1 382
Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolvmånadersperioden	-63	-43	-4	-	-
Justerat resultat	**-702**	**1 646**	**3 107**	**2 225**	**1 382**
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 749	17 807	14 679	11 557	9 087
Genomsnittliga hybridobligationer	-762	-781	-96	-	-
Justerat eget kapital	**16 988**	**17 026**	**14 582**	**11 557**	**9 087**
Avkastning på eget kapital, %	**-4,1**	**9,7**	**21,3**	**19,3**	**15,2**

BELÅNINGSGRAD OCH NETTOBELÅNINGSGRAD

	31 dec				
MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Räntebärande skulder	23 340	24 033	21 045	17 055	11 282
Fastighetsvärde	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Belåningsgrad, %	**59,4**	**59,4**	**56,7**	**58,0**	**57,6**
Likvida medel	435	691	534	312	588
Nettobelåningsgrad, %	**58,3**	**57,7**	**55,2**	**56,9**	**54,6**

DIREKTAVKASTNING

	31 dec				
MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 464	2 416	2 002	1 575	1 088
Fastighetsvärde	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Direktavkastning enligt intjäningsförmågan, %	**6,3**	**6,0**	**5,4**	**5,4**	**5,5**

EBITDA

MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto	2 445	2 092	1 650	1 415	905
Centraladministration	-186	-161	-128	-132	-89
Avskrivningar på inventarier	1	2	1	1	0
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	6	14	6	-26	-1
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	180	335	332	300	200
EBITDA, MSEK	**2 445**	**2 282**	**1 861**	**1 558**	**1 016**

EGET KAPITAL PER AKTIE

	31 dec				
MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-758	-763	-800	-	-
Justerat eget kapital	**16 125**	**17 615**	**16 436**	**13 333**	**9 781**
Antal aktier, miljoner	191	191	191	185	168
Eget kapital per aktie, SEK	**84,42**	**92,22**	**86,04**	**72,27**	**58,32**

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

	31 dec				
MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter enligt intjäningsförmågan	3 550	3 459	2 827	2 233	1 563
Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan	17	22	26	36	24
Hyresvärde enligt intjäningsförmågan	3 897	3 739	3 017	2 437	1 746
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**91,5**	**93,1**	**94,6**	**93,1**	**90,9**

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Återläggning:					
-Värdeförändring fastigheter	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
-Värdeförändring finansiella instrument	320	-345	-19	-1	7
-Värdeförändring, skatt och övrigt i resultatandel från joint venture	229	-420	-670	-187	-298
Förvaltningsresultat	**1 239**	**1 533**	**1 302**	**1 147**	**814**
Ränta på hybridobligationer	-63	-43	-4	-	-
Justerat förvaltningsresultat	**1 176**	**1 490**	**1 298**	**1 147**	**814**
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	191	191	188	182	168
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	**6,15**	**7,80**	**6,90**	**6,32**	**4,85**

Transaktion 09222115557134720 Signerat JF, MB, JDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SLH, TW, ML

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

	31 dec				
MSEK	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-758	-763	-800	–	–
Uppskjuten skatt	1 263	1 333	1 252	760	627
Derivat	-77	-372	-22	-3	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, Nyfosas andel	746	751	596	544	454
Derivat i joint venture, Nyfosas andel	36	-76	62	110	104
Långsiktigt substansvärde	**18 093**	**19 250**	**18 325**	**14 744**	**10 965**
Antal aktier, miljoner	191	191	191	185	168
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	**94,72**	**100,78**	**95,93**	**79,91**	**65,37**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-758	-763	-800	–	–
Bedömd verklig uppskjuten skatt	705	576	541	341	98
Derivat	-77	-372	-22	-3	-2
Bedömd verklig uppskjuten skatt i joint venture, Nyfosas andel	579	142	126	119	100
Derivat i joint venture, Nyfosas andel	36	-76	62	110	104
Justerat långsiktigt substansvärde	**17 368**	**17 885**	**17 144**	**13 900**	**10 082**
Antal aktier, miljoner	191	191	191	185	168
Justerat långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	**90,92**	**93,63**	**89,76**	**75,33**	**60,11**

1) Antaganden som beaktats är att skattemässiga underskottsavdrag förväntas nyttjas under kommande fem år med en normal skatt om 20,6 procent. Fastighetsbeståndet antas realiseras under 50 år där hela beståndet säljs indirekt via bolag och att köparens avdrag för uppskjuten skatt uppgår till 7 procent. Diskonteringsräntan uppgick till 3 procent.

NETTOSKULD/EBITDA

	31 dec				
MSEK	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
EBITDA rullande 12 mån	2 445	2 282	1 861	1 558	1 016
Räntebärande skulder	23 340	24 033	21 045	17 055	11 282
Likvida medel	435	691	534	312	588
Nettoskuld/EBITDA, ggr	**9,4**	**10,2**	**11,0**	**10,7**	**10,5**

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

MSEK	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Resultat före skatt	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Återläggning:					
-Värdeförändring fastigheter	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
-Värdeförändring finansiella instrument	320	-345	-19	-1	7
-Resultatandel joint venture	8	-672	-888	-404	-491
-Avskrivningar på inventarier	1	2	1	1	0
-Ränteintäkter och räntekostnader	1 183	596	383	318	173
-Periodiserad uppläggningsavgift för lån	54	69	48	35	0
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	180	335	332	300	200
Erhållna räntor	6	5	0	0	0
Erlagda räntor	-1 104	-483	-373	-306	-140
Ränta på hybridobligationer	-60	-37	–	–	–
Betald inkomstskatt	-65	-54	-29	-11	-27
Operativt kassaflöde[2]	**1 215**	**1 714**	**1 446**	**1 267**	**827**
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	191	191	188	182	168
Operativt kassaflöde per aktie, SEK	**6,36**	**8,97**	**7,69**	**6,97**	**4,93**

2) Från och med 2023 har den tidigare benämningen Justerat kassaflöde ersatts av benämningen Operativt kassaflöde. Skillnaden är rent bokföringsmässig och innebär att erhållna räntor och betalda räntor har ersatt bokförda räntor. Jämförelsetalen har justerats.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MSEK	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Resultat före skatt	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	180	335	332	300	200
Återläggning:					
-Värdeförändring fastigheter	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
-Värdeförändring finansiella instrument	320	-345	-19	-1	7
-Resultatandel från joint venture	8	-672	-888	-404	-491
-Avskrivningar på inventarier	1	2	1	1	0
-Finansiella kostnader	1 261	678	446	357	195
Justerat resultat före skatt	**2 460**	**2 296**	**1 864**	**1 587**	**1 016**
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,0**	**3,4**	**4,2**	**4,5**	**5,2**

SOLIDITET

	31 dec				
MSEK	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Eget kapital	16 921	18 416	17 268	13 333	9 781
Totala tillgångar	43 676	45 335	40 626	31 907	22 201
Soliditet, %	**38,7**	**40,6**	**42,5**	**41,8**	**44,1**

Transaktion 09222115557461340985 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, ME

RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

MSEK	Not	2023	2022
Hyresintäkter		3 242	2 853
Serviceintäkter		311	297
Intäkter	4, 5	**3 553**	**3 151**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-661	-635
Underhållskostnader		-149	-143
Fastighetsskatt		-166	-153
Fastighetsadministration	2	-133	-129
Driftnetto	4, 6	**2 445**	**2 092**
Centraladministration	2, 6, 7	-186	-161
Övriga rörelseintäkter och kostnader	6	6	14
Andelar i joint ventures resultat	12	-8	672
- Varav förvaltningsresultat		*221*	*252*
- Varav värdeförändringar		*-197*	*542*
- Varav skatt		*-35*	*-167*
- Varav övrigt		*9*	*39*
Finansiella intäkter	2, 8	15	14
Finansiella kostnader	8, 14	-1 261	-678
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		**1 010**	**1 953**
- Varav Förvaltningsresultat		***1 239***	***1 533***
Värdeförändring fastigheter, realiserade	4, 11	29	225
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	4, 11	-1 381	-664
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-320	345
Resultat före skatt		**-661**	**1 859**
Aktuell skatt	9	-48	-96
Uppskjuten skatt	9	70	-70
Årets resultat		**-639**	**1 694**

MSEK	Not	2023	2022
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		**-639**	**1 694**
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Omräkning av utländska verksamheter		-19	269
Årets totalresultat		**-658**	**1 962**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-639	1 689
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	5
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-657	1 955
Innehav utan bestämmande inflytande		-0	7
Årets resultat per aktie före utspädning, SEK	10	-3,67	8,62
Årets resultat per aktie efter utspädning, SEK	10	-3,67	8,61

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, ME

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

MSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 11	39 278	40 446
Tillgångar med nyttjanderätt		529	501
Andelar i joint venture	12	2 822	3 018
Derivat	3, 14, 16	167	372
Övriga anläggningstillgångar	3	118	47
Summa anläggningstillgångar		**42 915**	**44 385**
Omsättningstillgångar			
Derivat	3, 14, 16	58	–
Hyresfordringar	3, 5, 16	26	32
Kortfristiga fordringar	3, 5, 16	243	228
Likvida medel	13, 16	435	691
Summa omsättningstillgångar		**762**	**950**
SUMMA TILLGÅNGAR		**43 676**	**45 335**

MSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	96	96
Övrigt tillskjutet kapital		3 760	3 760
Omräkningsreserv		255	275
Hybridobligationer		758	763
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		12 015	13 485
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**16 883**	**18 378**
Innehav utan bestämmande inflytande		38	39
Summa eget kapital		**16 921**	**18 416**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3, 14, 16	22 860	22 957
Skulder avseende nyttjanderätt	14	512	484
Övriga långfristiga skulder	14, 16	64	62
Derivat	3, 14, 16	148	–
Uppskjutna skatteskulder	15	1 263	1 333
Summa långfristiga skulder		*24 847*	*24 837*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3, 14, 16	480	1 076
Övriga kortfristiga skulder	14, 16	1 429	1 006
Summa kortfristiga skulder		*1 909*	*2 082*
Summa skulder		**26 756**	**26 919**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**43 676**	**45 335**

Transaktion 09222115557477134 Signerat JF, MB, DE, CM Å, PI, DM, JF2, SH, TW, IK

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL - KONCERNEN

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						Innehav utan	
MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	96	3 760	8	800	12 573	17 236	32	17 268
Transaktioner med moderbolagets ägare								
Emission av teckningsoptioner	–	–	–	–	4	4	–	4
Återköp av teckningsoptioner	–	–	–	–	-14	-14	–	-14
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	-38	4	-34	–	-34
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	–	–	–	–	-44	-44	–	-44
Beslutad utdelning	–	–	–	–	-726	-726	–	-726
Förändring 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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**96**	**3 760**	**275**	**763**	**13 485**	**18 378**	**39**	**18 416**
Transaktioner med moderbolagets ägare								
Emission av teckningsoptioner	–	–	–	–	2	2	–	2
Återköp av teckningsoptioner	–	–	–	–	-7	-7	–	-7
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	-5	–	-5	–	-5
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	–	–	–	–	-63	-63	–	-63
Beslutad utdelning	–	–	–	–	-764	-764	–	-764
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	0	0	-1	-1
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	**–**	**–**	**–**	**-5**	**-832**	**-837**	**-1**	**-838**
Årets resultat	–	–	–	–	-639	-639	-1	-639
Årets övrigt totalresultat	–	–	-19	–	–	-19	0	-19
Årets totalresultat	**–**	**–**	**-19**	**–**	**-639**	**-657**	**0**	**-658**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**96**	**3 760**	**255**	**758**	**12 015**	**16 883**	**38**	**16 921**

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

MSEK	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-661	1 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	17	2 918	89
Erhållen utdelning från joint venture		180	335
Erhållna räntor		6	5
Erlagda räntor		-1 104	-483
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare		-60	-37
Betald skatt		-65	-54
Operativt kassaflöde[1]		**1 215**	**1 714**
Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar		49	-49
Ökning (+)/minskning (–) av rörelseskulder		277	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 541**	**1 638**
Investeringsverksamheten			
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	17	-989	-4 313
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	17	1 544	1 726
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-762	-577
Investeringar i joint venture		–	-192
Långfristiga fordringar joint venture		-75	-24
Övrigt		-1	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-284**	**-3 387**
Nyemission teckningsoptioner		2	4
Återköp teckningsoptioner		-7	-14
Återköp hybridobligationer		-5	-34
Utdelning till aktieägare		-755	-688
Upptagna låneskulder	17	8 940	10 271
Amortering av låneskulder	17	-9 789	-7 643
Nyttjande av checkkrediter	17	94	–
Förändring innehav utan bestämmande inflytande		-1	1
Övrigt		8	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 512**	**1 889**
Årets kassaflöde		**-255**	**140**
Likvida medel vid periodens början		691	534
Kursdifferens i likvida medel		-1	16
Likvida medel vid periodens slut		**435**	**691**

[1] Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Från och med 2023 har den tidigare benämningen Underliggande kassaflöde ersatts av benämningen Operativt kassaflöde. Anpassning har även skett till uppställningen enligt IAS 7, där erhållna räntor och betalda räntor inkluderats till ej för bokförda räntor. Jämförelsetal har justerats.

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SIH, TW, M...

RESULTATRÄKNING - MODERBOLAGET

MSEK	Not	2023	2022
Nettoomsättning		132	125
Övriga externa kostnader	6	-59	-58
Personalkostnader	7	-98	-93
Avskrivningar		0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		**-25**	**-26**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	699	1 215
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	307	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-144	-107
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	8	-71	–
Resultat före bokslutsdispositioner		**766**	**1 248**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		20	25
Avsättning till periodiseringsfond		–	0
Resultat före skatt		**786**	**1 273**
Aktuell skatt	9	–	–
Uppskjuten skatt	9	14	1
Årets resultat[1]		**800**	**1 273**

1) Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Transaktion 09222115557461340985 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, IK

BALANSRÄKNING - MODERBOLAGET

MSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	0	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		4 875	5 277
Uppskjuten skattefordran		14	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		**4 889**	**5 277**
Summa anläggningstillgångar			
Derivat		7	–
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		20 153	16 014
Övriga kortfristiga fordringar		39	22
Kassa och bank		71	258
Summa omsättningstillgångar		**20 270**	**16 294**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 159**	**21 571**

MSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	96	96
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 054	2 058
Hybridobligationer		758	763
Balanserade vinstmedel		8 180	7 734
Årets resultat		800	1 273
Eget kapital		**11 887**	**11 924**
Skulder			
Obligationer		1 343	1 591
Derivat		70	–
Övriga långfristiga skulder		3	7
Summa långfristiga skulder		**1 416**	**1 598**
Kortfristiga skulder till koncernföretag		11 505	7 794
Övriga kortfristiga skulder		351	255
Summa kortfristiga skulder		**11 856**	**8 049**
Summa skulder		**13 272**	**9 647**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 159**	**21 571**

Transaktion 09222115557477134 Signerat JF, MB, DE, CM Å, PI, DM, JF2, SH, AW, JE

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL - MODERBOLAGET

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
MSEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
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 hybridobligationer	–	–	-38	4	-34
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	–	–	–	-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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**96**	**2 058**	**763**	**9 007**	**11 924**
Transaktioner med bolagets ägare					
Emission av teckningsoptioner	–	2	–	–	2
Återköp av teckningsoptioner	–	-7	–	–	-7
Återköp av hybridobligationer	–	–	-5	–	-5
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	–	–	–	-63	-63
Beslutad utdelning	–	–	–	-764	-764
Summa transaktioner med bolagets ägare	**–**	**-4**	**-5**	**-827**	**-837**
Årets resultat	**–**	**–**	**–**	**800**	**800**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**96**	**2 054**	**758**	**8 980**	**11 887**

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, JE

KASSAFLÖDESANALYS - MODERBOLAGET

MSEK	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		786	1 273
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-814	-1 299
Erhållna räntor		0	0
Erlagda räntor		-106	-63
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare		-60	-37
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital[1]		**-193**	**-127**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		8	-12
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-1	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-186**	**-130**
Investeringsverksamheten			
Förändring lån till koncernföretag		-3 442	-4 080
Förändring lån från koncernföretag		4 430	5 207
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**988**	**1 127**
Finansieringsverksamheten			
Emission teckningsoptioner		2	4
Återköp teckningsoptioner		-7	-14
Återköp hybridobligationer		-5	-34
Utdelning till aktieägare		-755	-688
Upptagna låneskulder	17	836	1 286
Amortering av låneskulder	17	-1 100	-1 573
Nyttjande av checkkrediter	17	38	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-990**	**-1 018**
Årets kassaflöde		**-187**	**-22**
Likvida medel vid årets början		258	280
Likvida medel vid årets slut		**71**	**258**

1) Från och med 2023 har anpassning skett till uppställningen enligt IAS 7. Skillnaden innebär att erhållna räntor och betalda räntor inkluderats istället för bokförda räntor, jämförelsetalen har justerats.

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M...

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

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 dag som framgår av de elektroniska underskrifterna och kommer att föreläggas på årsstämman den 23 april 2024 för fastställande. Bolagets aktie är sedan den 23 november 2018 noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Nya och ändrade standarder vilka trätt i kraft 2023

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2023. Övriga 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.

Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, där ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför mer koncentrerats till väsentliga principer och mer fokuserats på tillämpning av dessa principer.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2024 och framåt med relevans för Nyfosa

De av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med framtida tillämpning förväntas inte komma att påverka Nyfosas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

Ändrad segmentsredovisning

Efter de senaste årens tillväxt i Finland har Nyfosa två huvudmarknader: Sverige och Finland. I samband med detta har en översyn av den interna verksamhetsuppföljningen genomförts, vilket innebär att Nyfosas verksamhet från och med det fjärde kvartalet 2023 delas in i två rörelsesegment för Sverige och Finland, där Finland presenteras under namnet Kielo. Segmentsindelningen motsvarar från detta kvartal koncernens interna rapportering till bolagets VD, som har identifierats som högste verkställande beslutsfattare. Nyfosas VD följer upp och analyserar driftnettot och värdeförändringar uppdelat i de två geografiska verksamhetsområdena. Jämförelsetalen presenteras för de två segmenten. För mer information se Rörelsesegmentrapportering på sidan 72, samt not 4.

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. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. 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 utgörs av värderingar utförda av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag med undantag för de fastigheter som tillträtts eller avyttrats efter senast genomförda värdering. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset. De externa värderingarna granskas av organisationen. Det kan förekomma avvikande uppfattning om en fastighets verkliga värde. I det fall det förekommer beaktas den interna värderingen.

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 får 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.

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingarna av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 11.

Transaktion 09222115557451347095 Signerat JF, MB, JDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, ML

forts.

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.

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

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

Rörelsesegmentrapportering
Nyfosas verksamhet delas in i två rörelsesegment för Sverige och Finland, utifrån Nyfosas två huvudmarknader, där Finland presenteras under namnet Kielo. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapportering till bolagets VD, som har identifierats som högste verkställande beslutsfattare. Nyfosas VD följer upp och analyserar driftnettot och värdeförändringar uppdelat i de två geografiska verksamhetsområdena. Det är oväsentligt hur mycket en specifik fastighetskategori eller region inom respektive segment bidrar med till resultatet. Rörelsesegmenten konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska intäkter och kostnader och ingen fördelning av gemensamma kostnader har gjorts mellan segmenten. Motsvarande gäller de balansposter som redovisas i noten för segment. Jämförelsetalen presenteras för de två segmenten.

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 18 angivna koncernföretagen med tillhörande underkoncerner.

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar utan betydande processer fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. 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.

Joint venture
I resultaträkningen redovisas koncernens andel i joint ventures resultat som "Andel i joint ventures resultat", justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade värden. I kassaflödesanalysen justeras nettoresultatet för andel i joint ventures resultat, då posten inte utgör ett kassaflöde och istället redovisas erhållen utdelning från andelar i joint venture.

Intäkter
Hyresintäkter och serviceintäkter
Intäkterna har delats in i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar utdebiterad 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.

Transaktion 09222115557461347095 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

forts.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från försäljning av fastigheter eller aktier i fastighetsägande företag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar fastigheter, realiserade" och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkten. Vid försäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte kontroll 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 genomförda affären.

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 resultaträkningen.

Inkomstskatter
Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent i Sverige och 20,0 procent i Finland.

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.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder, övriga skulder samt derivat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
I denna kategori ingår likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar. Koncernens reserver för kreditförluster utgår ifrån bolagets förväntningar på hyresgästernas betalningsförmåga, vilket innebär att förlustreserven värderas till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av förlustreserven med förväntade förlustprocenter uppdelat på hur många dagar en fordran är sen, samt en individuell bedömning vid inställda betalningar eller konstaterade konkurser. Vid individuell bedömning redovisas fordran till det belopp som förväntas inflyta. Förlustprocentsatserna baseras på historiska erfarenheter och specifika förhållanden och förväntningar per rapportperiodens slut. Till följd av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Fordringar i denna kategori är att betrakta som finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella skulder i denna kategori avser låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Räntekostnader, valutakursvinster och valutakursförluster redovisas i resultatet. Skulder i denna kategori är att betrakta som finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

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.

Leasingavtal
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella 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 5.

Nyfosa är leasetagare avseende personbilar och tomträtter. Tomträttsavtal redovisas som tillgångar med nyttjanderätt och skulder avseende nyttjanderätt i balansräkningen, se not 14. Tomträttsavgälden redovisas som ränta avseende nyttjanderätter bland finansiella kostnader i resultaträkningen, se not 8. För övriga leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och skuld avseende nyttjanderätt. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Betalning av leasingavgifter hänförliga till personbilar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. 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 enligt nivå 3. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsföretag 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 11.

Transaktion 09222115557513474095 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

forts.

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

Hybridobligationer

Hybridobligationer har klassificerats som eget kapital. Bedömningen baseras på att det inte finns någon avtalsenlig förpliktelse att reglera obligationerna genom att likvida medel eller annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att obligationerna kommer att regleras i likvida medel 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 hänförliga 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 utestående aktier under året.

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Nya och ändrade standarder vilka trätt i kraft 2023

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2023 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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 9:s nedskrivningsregler.

Klassificering och uppställningsformer

Resultat- och Balansräkning för moderbolaget är upprättade 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.

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 09222115557461347095 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående

Koncernen äger andelar i joint venture, se not 12. 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 respektive Söderport. Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 2 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 december 2023 fordringar på joint venture om 109 MSEK (29), med ränteintäkter om 4 MSEK (5)för 2023. Villkoren för lånet är marknadsmässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna. Nyfosa har även ett borgensåtagande om 278 MNOK (310) avseende externt banklån i Samfosa.

Nyfosa har transaktioner med anställda avseende incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. För mer information se not 7.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7. Moderbolagets närståendetransaktioner avser i övrigt endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen.

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 finansiella risker, såsom 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 riktlinjer ramen för Nyfosas finanspolicy:

- Nettobelåningsgrad fastigheter får inte långsiktigt överstiga 60 procent
- Bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2 ggr
- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare
- Icke-säkerställd räntebärande skuld får högst uppgå till 15 procent av total räntebärande skuld
- Nettoskuld/EBITDA får inte överstiga 12 ggr
- Högst 25 procent av den räntebärande skulden får löpa med rörlig ränta
- Likviditetskvoten får inte understiga 120 procent
- Valutaexponeringen får inte överstiga 30 procent av koncernens egna kapital

Riskbegränsningarna är bolagets egna och utgör inte covenanter i koncernens finansieringsavtal. Uppföljning av de finansiella riskbegränsningarna sker löpande med minst kvartalsvis rapportering till styrelsen.

Inget bolag i koncernen står under externa kapitalkrav.

forts.

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 samt ränteriskmandat fastställs i finanspolicyn. Andelen räntebärande skuld utan räntesäkring ska minskas till 25 procent genom successivt upphandlande av ytterligare derivatinstrument.

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 och ränteswappar som redovisas till nuvärdet av de förväntade kassaflödena under positionens kvarvarande löptid. De förväntade kassaflödena räknas fram genom att se till strikenivå samt forwardräntor på STIBOR 3M respektive EURIBOR 6M och dess volatilitet. Om forwardräntorna eller volatiliteten sjunker minskar värdet på derivatet.

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK[3]	Förändring	2023	2022
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/-2 %-enheter	-218/+220	-269/+373
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/-1 %-enhet	-107/+108	-126/+195
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå[2]	+/-1 %-enhet	-/+233	-/+241
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-308	+/-180

1) Med hänsyn till befintliga derivatavtal

2) Genomsnittsräntan ökad/minskad med 1 procentenhet. Värdeökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljer

3) Varje variabel i tabellen har behandlats för sig och under förutsättning att de andra variablerna förblir oförändrade. Analysen avser skulder mot det ägda fastighetsbeståndet och gör ingen anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storheterna i närmaste sammanhang.

Transaktion 09222115557513478085 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

forts.

Räntebindning

MSEK	2023-12-31					2022-12-31				
År	Krediter[1]	Ränte-swappar	Räntetak	Räntebindning	Andel, %	Krediter[1]	Ränte-swap	Räntetak	Räntebindning	Andel, %
<1 år	9 272	500	2 725	12 497	54	14 018	–	1 575	15 593	65
1–2 år	–	–	2 342	2 342	10	–	–	4 008	4 008	17
2–3 år	–	2 354	1 083	3 437	15	–	–	2 342	2 342	10
3–4 år	–	2 584	–	2 584	11	–	508	1 086	1 594	7
4–5 år	–	1 533	–	1 533	7	–	612	–	612	3
>5 år	–	950	–	950	4	–	–	–	–	–
Summa	**9 272**	**7 921**	**6 150**	**23 343**	**100**	**14 018**	**1 120**	**9 011**	**24 149**	**100**

[1] Krediterna utgör oiskonterade belopp med rörliga räntor ST EUR 3M och EUR EOR 6M. De totala räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar nyttjade checkkrediter och periodiserade upplåningsavgifter, som ej beaktats i ovanstående tabell.

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 veckovis respektive kvartalsvis.

Koncernen har checkkrediter för att få en flexibel likviditetshantering och på ett effektivt sätt hantera Nyfosas betalningsströmmar.

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 och framsynt dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Kapitalbindning

MSEK	2023-12-31				2022-12-31			
År	Krediter[1]	Andel, %	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Krediter	Andel, %	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
<1 år	–	–	256	256	834	3	200	1 034
1–2 år	5 288[2]	23	470	5 758	8 193	34	265	8 458
2–3 år	6 699[3]	29	–	6 699	4 846	20	–	4 846
3–4 år	7 015	30	–	7 015	5 138	21	–	5 138
4–5 år	1 950	8	–	1 950	3 438	14	–	3 438
>5 år	2 390	10	–	2 390	1 701	7	–	1 701
Summa	**23 343**	**100**	**726**	**24 069**	**24 149**	**100**	**465**	**24 615**

[1] Krediterna utgör oiskonterade belopp och avser skulderna i av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar. De totala räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar nyttjade checkkrediter och periodiserade upplåningsavgifter, som ej beaktats i ovanstående tabell.

[2] Obligationer om 500 MSEK förfaller i januari 2025. Resterande skuld avser bankkrediter.

[3] Obligationer om 850 MSEK förfaller i april 2026. Resterande skuld avser banklån.

Utöver de räntebärande skulder som presenteras i ovanstående tabell innehar Nyfosa 63 stycken (63) tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 18 MSEK (13) 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. Omförhandlingar kommer att få en effekt på tomträttsavgälderna. För förfallostruktur och framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat, se not 14.

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 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 Nyfosakoncernens resultat och/eller finansiella ställning. Koncernen har efterlevt samtliga covenanter under 2023 och 2022.

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,3	57,7
Återstående räntebindningstid, år	1,5	1,0
Återstående löptid lån, år	2,9	3,2

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 förekom på balansdagen.

	Finansiella tillgångar		Finansiella skulder	
MSEK	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Redovisade belopp i balansräkningen	225	372	148	–
Belopp som omfattas av nettning	–	–	–	–
Belopp efter nettning	**225**	**372**	**148**	–

Valutarisk

Nyfosa har investerat i fastigheter på den finska och, genom joint venture, på den norska marknaden och är därmed exponerat för valutarisk. Rapporteringsvalutan är svenska kronor och alla balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor vilket medförde en omräkningsdifferens på –19 MSEK (269) på balansdagen, vilket redovisas inom Övrigt totalresultat. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning och resultat i svenska kronor. Valutarisken hanteras delvis genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras genom upplåning i samma valuta. Transaktionsexponering i koncernen hanteras delvis genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

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

Transaktion 09222115557453134085 Signerat JF, MB, JDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, ML

fortis.

Valutaexponering	2023-12-31	2022-12-31
Nettotillgångar i Finland, MEUR	319	336
Kapitalandel inkl. fordringar på joint venture i Norge, MNOK	198	155

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring	2023-12-31	2022-12-31
EUR/SEK	+/-10%	+/-354	+/-374
NOK/SEK	+/-10%	+/-20	+/-17

Kreditrisk – hyresintäkter

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar en förlust. Nyfosa har stor riskspridning, genom en stor mängd hyresavtal, 6 439 stycken (6 575). Bland hyresgästerna finns ett fåtal dominerande hyresgäster, där de tio största står för 12 procent (11) av totala hyresintäkter fördelade på 172 hyresavtal (171). Den största hyresgästen svarar för 1 procent (1) av hyresintäkterna. Det innebär att exponeringen mot en enskild hyresgäst är låg. Totala hyresfordringar i balansräkningen om 26 MSEK (32), avser hyresfordringar gällande hyresaviseringar om 12 MSEK (18) och kundfordringar om 14 MSEK (14). Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar har förfallit.

Poster i balansräkningen som motsvarar kreditriskens storlek

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	110	38
Hyresfordringar	26	32
Kortfristiga fordringar	16	14
Likvida medel	435	691
Totalt	**586**	**774**

SEGMENTSREDOVISNING

Efter de senaste årens tillväxt i Finland har Nyfosa två huvudmarknader; Sverige och Finland. Under året genomfördes en översyn av den interna verksamhetsuppföljningen, vilket medfört att Nyfosas verksamhet delas in i två rörelsesegment: Sverige och Finland. Finland presenteras under namnet Kielo. Segmentsindelningen som delar upp koncernens driftnetto, värdeförändringar på fastigheter samt fastighetsinvesteringar mellan Sverige och Kielo motsvarar den interna rapporteringen till bolagets VD. Minoritetsägaren i Kielo tillhandahåller bland annat VD, ekonomichef, finansfunktion, controllingfunktion, fastighetsinvesteringar samt hållbarhet. För detta betalade Nyfosa ett arvode om 3,5 MEUR (3,0).

Rörelsesegment

MSEK	Kielo 2023	Kielo 2022	Sverige 2023	Sverige 2022	Ej fördelade poster 2023	Ej fördelade poster 2022	Nyfosa 2023	Nyfosa 2022
Hyresintäkter	747	527	2 495	2 327	-	-	3 242	2 853
Serviceintäkter	155	133	157	164	-	-	311	297
Intäkter	**902**	**660**	**2 652**	**2 491**	**-**	**-**	**3 553**	**3 151**
Fastighetskostnader								
Driftskostnader	-199	-132	-475	-503	-	-	-661	-635
Underhållskostnader	-29	-18	-120	-125	-	-	-149	-143
Fastighetsskatt	-47	-36	-119	-117	-	-	-166	-153
Fastighetsadministration	-56	-54	-77	-74	-	-	-133	-129
Driftnetto	**584**	**419**	**1 861**	**1 673**	**-**	**-**	**2 445**	**2 092**
Centraladministration	-	-	-	-	-186	-161	-186	-161
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	6	14	6	14
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-8	672	-8	672
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-1 246	-664	-1 246	-664
Värdeförändring på fastigheter	-306	74	-1 046	-514	-	-	-1 352	-439
Värdeförändring på finansiella instrument	-	-	-	-	-320	345	-320	345
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-661**	**1 859**
Fastighetsvärde, 31 december	8 087	8 145	31 192	32 301	-	-	39 278	40 446
Årets nettoinvesteringar	269	4 033	-64	-798	-	-	206	3 235

Transaktion 09222115557451347085 Signerat JF, MB, DE, CM-Å, PI, DM, JF2, SH, TW, ML

INTÄKTER

Majoriteten av de hyresavtal som förfaller under det kommande året förväntas förlängas på oförändrade villkor. Kontrakterade årsintäkter förfaller enligt tabell nedan.

Förfallostruktur kontrakterade årsintäkter

	2023-12-31			2022-12-31		
Förfallostruktur	Hyresintäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal	Hyresintäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal
<1 år	540	15	1 729	624	18	1 778
1–2 år	718	20	916	653	19	895
2–3 år	648	18	683	532	15	669
3–4 år	493	14	449	537	16	463
4–5 år	318	9	156	234	7	158
>5 år	792	22	248	839	24	295
Delsumma	**3 510**	**99**	**4 181**	**3 417**	**99**	**4 258**
P-platser och garage	41	1	2 258	41	1	2 317
Summa	**3 550**	**100**	**6 439**	**3 459**	**100**	**6 575**

Avtalade framtida årsintäkter avseende befintliga hyresavtal

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	3 334	3 225
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	7 041	6 910
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 462	2 892

Hyresfordringar

Totala hyresfordringar i balansräkningen om 26 MSEK (32), avser hyresfordringar gällande hyresaviseringar om 12 MSEK (18) och kundfordringar om 14 MSEK (14). Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar har förfallit.

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	26	32
Övriga kortfristiga fordringar	92	92
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151	135
Summa kortfristiga fordringar	**269**	**259**

KOSTNADER

Driftskostnader innefattar bland annat kostnader för värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Löpande och planerade underhållskostnader uppkommer i syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard. Fastighetsskatten i Sverige är för närvarande 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent av taxeringsvärdet för industrienheter. I Finland uppgår allmän fastighetsskattesats till 0,9-2,0 procent av beskattningsvärdet beroende på vilken kommun fastigheten ligger i.

Övriga externa kostnader avser bland annat kostnader för extern förvaltning av den finska verksamheten, ekonomisk förvaltning, revision, IT samt finansiell rapportering.

MSEK	2023	2022
Driftskostnader	661	635
Underhållskostnader	149	143
Fastighetsskatt	166	153
Övriga externa kostnader	210	185
Personalkostnader såsom löner, pensioner och sociala avgifter	105	98
Övriga personalkostnader	3	4
Avskrivningar	1	2
Övriga rörelsekostnader	0	1
Summa rörelsens kostnader	**1 295**	**1 221**

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	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	9	9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1
Skatterådgivning	0	0
Annan rådgivning	0	1
Annan revisionsbyrå	–	0
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	**11**	**12**

Transaktion 09222115557513474095 Signerat JF, MB, DE, CM Å, PI, DM, JF2, SH, TW, M

PERSONALKOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda redovisas i takt med utförandet av tjänster. Ersättning enligt incitamentsprogram utbetalas som ej pensionsgrundande lön och redovisas under programmets löptid.

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 enligt 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 hade tre långsiktiga incitamentsprogram på balansdagen baserade på teckningsoptioner. 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 för de första tre programmen som deltagaren erbjudits att delta i. 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.

Under året lämnade styrelsen ett erbjudande om återköp av samtliga utestående teckningsoptioner i optionsprogrammet 2019/2023 för 27,10 SEK per option, motsvarande externt bedömt marknadsvärde. Samtliga innehavare valde att acceptera erbjudandet som omfattade 240 000 optioner samt en likvid om 7 MSEK. Återköp i övriga optionsprogram påkallades i samband med att en anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren.

Optionsprogram (LTIP 2019, 2021, 2022, 2023)

31 december 2023

Förändring under året, antal	LTIP 2019	LTIP 2021:1	LTIP 2021:2	LTIP 2022	LTIP 2023	Totalt
Utestående teckningsoptioner vid årets ingång	240 000	325 241	325 241	422 150	–	1 312 632
Tecknade teckningsoptioner	–	–	–	–	383 342	383 342
Återköp teckningsoptioner	-240 000	-7 000	-7 000	-29 000	–	-283 000
Nyttjade teckningsoptioner	–	–	–	–	–	–
Utestående teckningsoptioner vid årets slut	**-**	**318 241**	**318 241**	**393 150**	**383 342**	**1 412 974**

LTIP 2021/2024

Teckningsoptionerna överläts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet fastställt av ett oberoende värderingsinstitut med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell.

Förutsättningar för värderingen:

Verkligt värde vid utgivande, SEK	Serie I: 4,87, Serie II: 7,14
Genomsnittlig aktiekurs, SEK	101,32
Volatilitet, %	22,0 för Nyfosaaktien, 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 av 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) 101,32 SEK motsvarande genomsnittlig aktiekurs vid emissionstidpunkten, vilket utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 22 april–4 maj 2021 enligt Nasdaq Stockholm officiella kurslista, 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 med utvecklingen av genomsnittlig totalavkastning av OMX Stockholm Real Estate GI ("SX35GI") för samma period, och

(ii) noll kronor.

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M...

forts.

LTIP 2022/2025

Teckningsoptionerna överläts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet fastställt av ett oberoende värderingsinstitut med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell. Verkligt värde vid utgivandet uppgick till 9,09 SEK/option.

Förutsättningar för värderingen:

Verkligt värde vid utgivande, SEK	9,09
Genomsnittlig aktiekurs, SEK	105,00
Volatilitet, %	22,0 för Nyfosaaktien, 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) 105,00 SEK motsvarande genomsnittlig aktiekurs 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 genomsnittlig totalavkastning av OMX Stockholm Real Estate GI ("SX35GI") för samma period, och

(ii) noll kronor.

LTIP 2023/2026

Teckningsoptionerna överläts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet fastställt av ett oberoende värderingsinstitut med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell. Verkligt värde vid utgivandet uppgick till 6,39 SEK/option.

Förutsättningar för värderingen:

Verkligt värde vid utgivande, SEK	6,39
Genomsnittlig aktiekurs, SEK	68,34
Volatilitet, %	27,0 för Nyfosaaktien, 20,0 för fastighetsindexet
Riskfri ränta, %	2,73
Löptid, år	3,00

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2026, dock tidigast 2026-04-01 och senast 2026-06-05.

Teckningskursen per aktie ska utgöras av stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari-31 mars 2026 minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:

(i) 68,34 SEK motsvarande genomsnittlig aktiekurs vid emissionstidpunkten, vilket utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 26 april–3 maj 2023, multiplicerat med

a) utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för bolagets stamaktie från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 jämfört med den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2026,

b) reducerat med utvecklingen av genomsnittlig totalavkastning av OMX Stockholm Real Estate GI ("SX35GI") för samma period, 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 2023. Av dessa framgår bland annat att marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar som är enkla, långsiktiga och mätbara ska tillämpas. 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.

Transaktion 09222115557451347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M...

forts.

Ersättning till anställda

Koncernen

MSEK	2023	2022
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	19	17
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	3
Sociala avgifter	7	5
Varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	6	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	53	51
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	6	6
Sociala avgifter	18	17
Summa kostnader för ersättning till anställda	**105**	**98**

Nyckeltal	2023	2022
Medeltalet anställda	84	80
Varav kvinnor	48	47
Andel kvinnor, %	57	59
Andel kvinnor ledande befattningshavare, %	67	67
Högsta ersättning i relation till medianersättning[1], ggr	7	7

Moderbolaget

MSEK	2023	2022
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	19	17
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	3
Sociala avgifter	7	5
Varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	6	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	44	45
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	5	4
Sociala avgifter	17	16
Summa kostnader för ersättning till anställda	**95**	**92**

Nyckeltal	2023	2022
Medeltalet anställda	68	67
Varav kvinnor	34	34
Andel kvinnor, %	50	51

[1] VD:s ersättning är den högsta ersättningen och har inte påverkat medianersättningen. Beräkningen omfattar endast anställda i Sverige.

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

forts.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning från moderbolaget, TSEK	Grundlön/styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Mats Andersson *Styrelseledamot*[1]	-	110	-	-	-	-	-	-	**-**	**110**
Marie Bucht Toresäter *Styrelseledamot*	233	235	-	-	-	-	-	-	**233**	**235**
Lisa Dominguez Flodin *Styrelseledamot*	278	270	-	-	-	-	-	-	**278**	**270**
Jens Engwall *Styrelseledamot*	241	235	-	-	-	-	-	-	**241**	**235**
Johan Ericsson *Styrelseordförande*	549	540	-	-	-	-	-	-	**549**	**540**
Patrick Gylling *Styrelseledamot*[2]	110	110	-	-	-	-	-	-	**110**	**110**
Stina Lindh Hök *Verkställande direktör*	4 104	3 960	2 109	2 010	1 099	994	147	100	**7 459**	**7 065**
Per Lindblad *Styrelseledamot*	226	220	-	-	-	-	-	-	**226**	**220**
David Mindus *Styrelseledamot*[1]	123	-	-	-	-	-	-	-	**123**	**-**
Jenny Wärmé *Styrelseledamot*[4]	-	118	-	-	-	-	-	-	**-**	**118**
Claes Magnus Åkesson *Styrelseledamot*[3]	241	118	-	-	-	-	-	-	**241**	**118**
Andra ledande befattningshavare *(5 (4) personer)*	8 505	7 193	3 310	3 680	2 023	1 726	507	371	**14 346**	**12 970**
Summa	**14 608**	**13 108**	**5 419**	**6 280**	**3 122**	**2 721**	**654**	**471**	**23 803**	**21 991**

[1] Invald i styrelsen på årsstämman den 25 april 2023. [2] Lämnade styrelsen på årsstämman den 25 april 2023. [3] Invald i styrelsen på årsstämman den 19 april 2022. [4] Lämnade styrelsen på årsstämman den 19 april 2022.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens ränteintäkter är hänförliga till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av koncernens totala räntekostnader avser 215 MSEK (5) ränteintäkter och 32 MSEK (8) 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.

Moderbolagets övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalets löptid.

Koncernen

MSEK	2023	2022
Ränteintäkter	11	10
Valutakursvinster	2	3
Övriga finansiella intäkter	2	1
Finansiella intäkter	**15**	**14**
Räntekostnader	-1 184	-601
Ränta avseende nyttjanderätter	-18	-13
Valutakursförluster	-1	-4
Övriga finansiella kostnader	-57	-61
Finansiella kostnader	**-1 261**	**-678**
Netto	**-1 246**	**-664**

Transaktion 09222115557451347095 Signerat JF, MB, JDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SLH, TW, ML

forts.

Moderbolaget

MSEK	2023	2022
Utdelning från koncernföretag	699	1 215
Ränteintäkter	0	0
Ränteintäkter, koncern	302	160
Övriga finansiella intäkter	5	6
Finansiella intäkter	**1 006**	**1 381**
Räntekostnader	-123	-71
Räntekostnader, koncern	-12	-22
Övriga finansiella kostnader	-9	-15
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-71	–
Finansiella kostnader	**-215**	**-107**
Netto	**791**	**1 274**

INKOMSTSKATTER

Koncernen

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	2023	%	2022
Resultat före skatt		-661		1 859
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	136	-20,6	-383
Ej avdragsgilla kostnader	18,1	-120	-0,5	-9
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0	1,7	32
Resultat från andelar i joint venture	0,3	-2	7,4	138
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–	–	4,1	76
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	-10,5	70	2,0	38
Effekt av begränsningsregel i temporära skillnader	9,9	-66	-4,3	-80
Övrigt	-0,5	3	1,1	21
Redovisad effektiv skatt	**-3,3**	**22**	**-8,9**	**-165**

forts.

Aktuell skattekostnad, MSEK	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-48	-96
Summa aktuell skattekostnad	**-48**	**-96**

Uppskjuten skattekostnad, MSEK	2023	2022
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	70	-74
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	64	-70
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	15	11
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	76
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat underskottsavdrag	-79	-12
Summa uppskjuten skattekostnad	**70**	**-70**
Totalt redovisad skatt	**22**	**-165**

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt, MSEK		2023		2022
Resultat före skatt		786		1 273
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6%	-162	-20,6%	-262
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1%	-1		0
Ej skattepliktiga intäkter	22,5%	177	20,7%	263
Övrigt	0,0%	0		–
Redovisad effektiv skatt	**1,8%**	**14**	**0,1%**	**1**

RESULTAT PER AKTIE

	2023	2022
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	-639	1 689
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-63	-43
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	191	191
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	191	191
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-3,67	8,62
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-3,67	8,61

Transaktion 09222115557461347095 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SLH, TW, M...

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Kielo		Sverige		Nyfosa	
MSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Fastighetsvärde vid årets ingång	8 145	3 534	32 301	33 613	40 446	37 147
Förvärvade fastigheter	78	3 940	924	454	1 002	4 394
Investeringar i befintliga fastigheter	194	95	569	482	762	577
Avyttrade fastigheter	-2	-2	-1 557	-1 734	-1 558	-1 735
Realiserad värdeförändring	2	-13	27	238	29	225
Orealiserad värdeförändring	-308	87	-1 073	-751	-1 381	-664
Omräkningseffekt valuta	-22	503	0	0	-22	503
Fastighetsvärde vid årets utgång	**8 087**	**8 145**	**31 192**	**32 301**	**39 278**	**40 446**

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i resultaträkningen. Värderingen till verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Fastställande av verkligt värde

Nyfosa använder sig av tre externa oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. 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. De externa värderingarna granskas av bolaget och i det fall bolaget har en avvikande uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Den interna granskningen resulterade i en nedjustering av värden om totalt -0,2 procent (-).

Per 31 december 2023 värderades samtliga av koncernens fastigheter externt och totalt uppgick marknadsvärdet till 39 278 MSEK (40 446). Moderbolaget äger inga fastigheter.

Marknaden för förvaltningsfastigheter påverkades under året av makroekonomisk osäkerhet, ökad inflation, stigande räntor och en avvaktande kapitalmarknad. Detta i kombination med en minskad aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter resulterade i att avkastningskraven på fastigheter ökade. För Nyfosas fastighetsbestånd vägdes den negativa värderingseffekten hänförlig till högre direktavkastningskrav delvis upp av högre förväntade framtida driftnetton samt projekt. Fastigheternas direktavkastning vid årets utgång, enligt intjäningsförmågan, uppgick till 6,3 procent (6,0) i förhållande till marknadsvärdet. Orealiserade värdeförändringar från fastigheter uppgick till –1 381 MSEK (–664). De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av förändrade direktavkastningskrav, nyuthyrningar, vakanser och omförhandlingar.

Investeringar

I det befintliga fastighetsbeståndet gjordes investeringar om 762 MSEK (577) under 2023. Därutöver har Nyfosa åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym beräknas uppgå till 287 MSEK (403).

Värderingsmetodik

Värderingarna utförs i Sverige enligt IVS och RICS värderingsstandard. Motsvarande gäller för Nyfosas fastigheter i Finland. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av fastighetsvärderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

Värderingarna har gjorts utifrån en kombinerad ortspris- och avkastningsmetod. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en kassaflödeskalkyl i vilken simulerade framtida intäkter och kostnader samt marknadens förväntningar på värderingsobjektet analyserats. 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.

Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av det bedömda restvärdet, det vill säga marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att det bedömda kassaflödet året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan.

Pågående projekt värderas enligt samma princip men med avdrag för nuvärdet av återstående investering. Detaljplanlagda och bedömda byggrätter värderas utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag. Värdet av byggrätter adderas till nuvärdet.

För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde i värderingen består av hyresinbetalningar med avdrag för driftkostnader, underhållskostnader och investeringar. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal. Grunden för bedömning av framtida driftnetton är analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. 91 procent (92) av Nyfosas hyresintäkter omfattas av indextillägg, vilket gör att hyresintäkterna följer inflationsutvecklingen. I de fall den utgående hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra justeras den till marknadsmässig nivå. För vakanta ytor görs en individuell bedömning av marknadsmässig hyresnivå. Med hänsyn till fastighetens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader, statistik, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Fastighetskostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Transaktion 09222115557513470985 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M...

forts.

I värderingsföretagens uppdrag ingår att besiktiga varje fastighet minst vart tredje år. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

Kort om Nyfosas fastighetsvärderingar

Värdetidpunkt	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde, MSEK	39 278	40 446
Oberoende värderingsföretag	Savills, Newsec samt Cushman & Wakefield	Newsec samt Cushman & Wakefield
Kalkylperiod, år	Normalt 10	Normalt 10
Antagen inflationsutveckling 2024 (2023), %	2,0	4,0–4,4
Antagen inflationsutveckling 2025 och framåt (2024 och framåt), %	2,0	2,0
Långsiktig vakans, %	1,0–25,0. Vägt genomsnitt 5,9	1,0–24,5. Vägt genomsnitt 5,9
Kalkylränta kassaflöde, %	5,3–13,2. Vägt genomsnitt 8,7	4,8–13,4. Vägt genomsnitt 8,5
Kalkylränta restvärde, %	7,1–13,2. Vägt genomsnitt 8,9	6,7–13,4. Vägt genomsnitt 8,7
Direktavkastningskrav, %	5,0–11,2. Vägt genomsnitt 6,8	4,5–11,2. Vägt genomsnitt 6,4

Antagna driftnetton vid värdering

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2024 uppgår till 2 587 MSEK (2 524) i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto, exkl. fastighetsadministration och justerat för tomträttsavgälder, om 2 581 MSEK (2 536) som Nyfosa redovisar i aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2024. Det driftnetto vilket värderingsföretagen baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Industri		Övrigt		Summa	
Indata och nyckeltal per kategori	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Antal fastigheter, st	181	179	105	120	80	73	77	76	54	56	497	504
Yta, tkvm	1 150	1 135	684	829	417	379	375	367	304	302	2 930	3 012
Hyresvärde, MSEK[1]	1 934	1 812	560	640	551	492	365	346	496	458	3 897	3 739
Hyresintäkter, MSEK[1]	1 737	1 644	487	586	518	458	349	334	459	437	3 550	3 459
Driftnetto, MSEK[2]	1 224	1 176	374	452	390	334	260	247	340	315	2 587	2 524
Ekonomisk uthyrningsgrad, %[1]	90,0	91,0	87,7	93,0	95,0	96,0	95,6	96,8	95,0	95,7	91,5	93,1
Långsiktig vakans, vägt genomsnitt, %[2]	6,0	5,9	6,3	6,2	5,8	6,3	5,6	6,0	5,8	5,5	5,9	5,9
Avtalslängd, år[1]	2,9	2,7	4,1	4,1	4,5	4,9	4,2	4,8	4,3	4,5	3,6	3,7

1) Enligt intjäningsförmågor.

2) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Antagandena per 2022-12-31 i ovanstående är exklusive de förvärvade fastigheterna Q4 2022, som värderades till förvärvspris

Kalkylränta och direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är den bedömda avkastningen som marknaden förväntar sig för jämförbara fastigheter. Direktavkastningskrav som används i kalkylerna har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter och påverkas av ett stort antal parametrar såsom ort, läge, kontraktslängd, hyresnivå, typ av hyresgäst, lokaltyp samt vakansgrad. Ytterligare faktorer av stor betydelse vid val av direktavkastningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Kalkylränta och direktavkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan är i huvudsak satt utifrån bedömt direktavkastningskrav i kombination med inflationsantagandet.

Inflationsantagandet per 31 december 2023 var 2,0 procent (4,0) för år 2024 avseende de svenska fastigheterna och 2,0 procent (4,4) avseende de finska fastigheterna. Inflationsantagandet för år 2025 och framåt var 2,0 procent (2,0), både för Sverige och Kielo.

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SIH, TW, M

forts.

Det vägda direktavkastningskravet per 31 december 2023 uppgick till 6,76 procent (6,39), motsvarande en ökning om 0,37 procentenheter. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,68 procent (8,45) procent respektive 8,86 procent (8,66), vilket innebär en ökning om 0,37 procentenheter för direktavkastningskravet och 0,23 respektive 0,20 procentenheter för kalkylräntorna. De ökade avkastningskraven och kalkylräntorna är rimliga vid en jämförelse med exempelvis utvecklingen av räntan på en 10-årig statsobligation under 2023. Förändringar i indata som inte är observerbara på marknaden och som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen.

Nyfosas direktavkastning, exklusive fastighetsadministration och justerat för tomträttsavgälder, enligt intjäningsförmågan per 1 januari 2024 uppgick till 6,6 procent (6,3) i förhållande till marknadsvärdet, vilket är i linje med det vägda direktavkastningskravet i fastighetsvärderingarna.

Kalkylantaganden per fastighetskategori och segment	Verkligt värde, MSEK		Vägt genomsnitt direktavkastningskrav[1], %		Intervall direktavkastningskrav[1], %		Vägt genomsnitt kalkylränta för kassaflöde[1], %		Intervall kalkylränta för kassaflöde[1], %		Vägt genomsnitt kalkylränta för restvärde[1], %		Intervall kalkylränta för restvärde[1], %	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Sverige														
Kontor	15 896	15 999	6,5	6,0	5,3–10,0	4,9–7,6	8,3	8,0	5,3–12,2	4,8–10,0	8,6	8,3	7,4–12,2	7,1–10,0
Logistik/Lager	5 707	7 205	6,8	6,4	5,5–8,9	5,3–8,6	8,9	8,7	5,5–11,1	5,3–10,8	9,0	8,7	7,6–11,1	7,5–10,8
Handel	3 986	3 428	6,8	6,5	5,9–8,8	5,5–9,0	8,9	8,5	8,0–11,0	6,3–11,4	9,0	8,8	8,0–11,0	7,8–11,4
Industri	1 574	1 583	7,2	6,9	6,3–8,5	5,9–9,0	9,4	9,1	8,4–13,2	6,0–11,2	9,4	9,2	8,4–10,7	8,1–11,2
Övrigt	4 029	4 086	6,4	6,0	5,0–8,1	4,5–10,0	8,1	7,9	5,5–12,9	5,0–10,5	8,5	8,3	7,1–10,2	5,0–10,5
Total Sverige	**31 192**	**32 301**	**6,6**	**6,2**	**5,0–10,0**	**4,5–10,0**	**8,5**	**8,2**	**5,3–13,2**	**4,8–11,4**	**8,7**	**8,5**	**7,1–12,2**	**5,0–11,4**
Kielo														
Kontor	3 972	4 194	6,9	6,7	5,9–9,8	5,5–9,8	8,9	8,9	7,9–11,8	7,7–12,0	8,9	8,9	7,9–11,8	7,7–12,0
Logistik/Lager	132	50	6,9	7,4	6,3–7,4	7,4–7,4	8,9	9,6	8,3–9,4	9,6–9,6	8,9	9,6	8,3–9,4	9,6–9,6
Handel	1 375	1 342	7,8	7,8	7,2–11,2	6,8–11,2	9,8	10,0	9,2–13,2	9,0–13,4	9,8	10,0	9,2–13,2	9,0–13,4
Industri	1 692	1 690	7,8	7,7	6,4–9,7	7,0–9,7	9,7	9,8	8,4–10,8	9,2–11,0	9,8	9,9	8,4–11,7	9,2–11,9
Övrigt	915	869	7,9	7,8	7,2–9,6	7,1–9,6	9,9	10,0	9,2–11,6	9,3–11,8	9,9	10,0	9,2–11,6	9,3–11,8
Total Kielo	**8 087**	**8 145**	**7,4**	**7,2**	**5,9–11,2**	**5,5–11,2**	**9,3**	**9,4**	**7,9–13,2**	**7,7–13,4**	**9,4**	**9,4**	**7,9–13,2**	**7,7–13,4**
Nyfosa														
Kontor	19 868	20 192	6,5	6,1	5,3–10,0	4,9–9,8	8,4	8,2	5,3–12,2	4,8–12,0	8,6	8,4	7,4–12,2	7,1–12,0
Logistik/Lager	5 839	7 255	6,8	6,4	5,5–8,9	5,3–8,6	8,9	8,7	5,5–11,1	5,3–10,8	9,0	8,8	7,6–11,1	7,5–10,8
Handel	5 360	4 770	7,1	6,9	5,9–11,2	5,5–11,2	9,1	8,9	8,0–13,2	6,3–13,4	9,2	9,1	8,0–13,2	7,8–13,4
Industri	3 266	3 273	7,5	7,3	6,3–9,7	5,9–9,7	9,6	9,4	8,4–13,2	6,0–11,2	9,6	9,5	8,4–11,7	8,1–11,9
Övrigt	4 944	4 955	6,7	6,3	5,0–9,6	4,5–10,0	8,5	8,2	5,5–12,9	5,0–11,8	8,7	8,6	7,1–11,6	6,7–11,8
Total Nyfosa	**39 278**	**40 446**	**6,8**	**6,4**	**5,0–11,2**	**4,5–11,2**	**8,7**	**8,5**	**5,3–13,2**	**4,8–13,4**	**8,9**	**8,7**	**7,1–13,2**	**6,7–13,4**

[1] Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna.

Transaktion 09222115557461349085 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SIH, TW, IK

forts.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

		Resultateffekt, MSEK	
	Förändring	2023	2022
Förändring driftnetto[1], %	+/- 5,00	+/- 1 491	+/- 1 493
Förändring driftnetto[1], %	+/- 2,00	+/- 596	+/- 597
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 509	-/+ 1 640
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 590	-/+ 640
Förändring diskonteringsränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 165	-/+ 1 228
Förändring diskonteringsränta, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 458	-/+ 482
Förändring långsiktig vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	-/+ 412	-/+ 403

[1] Avser värderingsföretagens bedömda driftnetto i värderingen.

Förvaltningsfastigheternas påverkan på årets resultat utöver omvärderingseffekter

MSEK	2023	2022
Intäkter	3 553	3 151
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat intäkter under perioden	-895	-872
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter under perioden	-81	-58

Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket får en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Små förändringar i antaganden som påverkar värdet på en individuell fastighet kan ge stor påverkan på bolagets finansiella ställning. Känslighetsanalysen visar en bedömd resultateffekt vid förändrat driftnetto, direktavkastningskrav, kalkylränta, respektive vakansgrad utifrån angivna förändringar. Nyfosa bedömer dessa som de mest väsentliga antagandena avseende fastighetsvärderingarnas känslighet vid förändrade antaganden.

Både hyresintäkter och fastighetskostnader påverkas av inflationsutvecklingen. 91 procent (92) av Nyfosas hyresintäkter omfattas av indextillägg, vilket gör att hyresintäkterna följer inflationsutvecklingen. Drift- och underhållskostnader bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen. I driftkostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. I enlighet med villkoren i en del av hyresavtalen debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen.

I känslighetsanalysen har varje parameter behandlats för sig och under förutsättning att de andra parametrarna förblir oförändrade. Analysen beaktar det helägda fastighetsbeståndet, vägda genomsnitt för direktavkastningskrav respektive kalkylräntor, samt totalt driftnetto och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ för att visa storheterna i nämnda sammanhang. Antaganden om framtida marknadsutveckling påverkar såväl avkastningskrav som kassaflöde, vilket innebär att en parameter sällan förändras isolerat. I normalfallet samverkar inte parametrarna i samma riktning.

Ett ökat driftnetto ger en positiv värdepåverkan och därmed en positiv resultateffekt, medan ett ökat direktavkastningskrav och ökad kalkylränta ger en negativ värdepåverkan och resultateffekt. Den negativa värderingseffekten under 2023 hänförlig till högre direktavkastningskrav vägdes delvis upp av högre förväntade framtida driftnetton samt genomförda projekt.

Om driftnettot under kommande året skulle öka med 2 procentenheter samtidigt som direktavkastningskravet ökar med 0,1 procentenheter, så skulle det enligt känslighetsanalysen innebära en total resultateffekt om +6 MSEK, allt annat lika.

Transaktion 09222115557477134 Signerat JF, MB, DE, CM Å, PL, DM, JF2, SH, AW, ME

ANDELAR I JOINT VENTURE

Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa andelar i andra fastighetsbolag.

	Söderport		Kanoten 10		Samfosa		Total	
MSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Redovisat värde vid årets ingång	2 881	2 490	0	0	137	0	3 018	2 490
Erhållen utdelning	-180	-335	–	–	–	–	-180	-335
Andel i joint ventures resultat	24	611	0	0	-38	61	-14	672
Justering av föregående års resultatandel	3	–	–	–	3	–	6	–
Anskaffning under året	–	115	–	0	–	77	–	192
Omräkningseffekt valuta	–	–	–	–	-8	-1	-8	-1
Redovisat värde vid årets utgång	**2 728**	**2 881**	**0**	**0**	**94**	**137**	**2 822**	**3 018**

				Redovisat värde	
Joint venture	**Org.nr**	**Säte**	**Andel**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Söderport Property Investment AB	559194-8681	Stockholm	50%	2 728	2 881
RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB	559262-0644	Stockholm	50%	0	0
Samfosa AS	926 769 170	Oslo	50%	94	137

Samfosa

Nyfosa äger 50 procent av andelarna i det norska fastighetsbolaget Samfosa AS. Resterande andelar ägs av Samfunnsbyggeren AS. Innehavet klassificeras som Andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom Nyfosas resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetsbolaget Bratsberg AS förvärvades 2022 av Samfosa som övertog Bratsbergs organisation som en del i affären. Fastighetsbeståndet har sin tyngdpunkt i Grenlandsregionen, sydväst om Oslo och förvaltas av en egen förvaltningsorganisation. Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med hyresgäster inom olika verksamhetsområden samt ett stort antal hyresavtal. Största hyresgäster är Sats Vest och Memscap AS. Vid årets slut hade fastighetsbeståndet ett marknadsvärde om 1 553 MSEK (1 627). Hyresvärdet uppgick till 115 MSEK (120) och hyreskontrakten hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,9 år (4,7). Uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent (92,6).

Söderport

Nyfosa äger 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport Property Investment AB. Resterande andelar ägs av AB Sagax. Innehavet klassificeras som Andelar i joint venture 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 fastighetsbestånd. Fastighetsbeståndet har sin tyngdpunkt i Stockholmsområdet. Största hyresgäst är Volvo Personvagnar. Söderport har två anställda och upphandlar därutöver fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Vid årets slut hade fastighetsbeståndet ett marknadsvärde om 14 418 MSEK (14 197). Hyresvärdet uppgick till 1 164 MSEK (1 068) och hyreskontrakten hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,0 år (4,2). Uthyrningsgraden uppgick till 97,8 procent (96,7).

	Söderport		Samfosa	
MSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	1 025	907	105	103
Förvaltningsresultat	449	492	-7	15
Värdeförändring fastigheter och derivat	-305	947	-89	142
Resultat	48	1 227	-76	124
varav Nyfosas andel	*24*	*611*	*-38*	*61*

Transaktion 09222115557451347095 Signerat JF, MB, JDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, ML

forts.

MSEK	Söderport 2023-12-31	Söderport 2022-12-31	Samfosa 2023-12-31	Samfosa 2022-12-31
Genomsnittlig återstående avtalslängd, år	4,0	4,2	4,9	4,7
Uthyrningsbar yta, tkvm	773	769	99	102
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	97	93	93
Hyresvärde	1 164	1 068	115	120
Förvaltningsfastigheter	14 418	14 197	1 553	1 627
Likvida medel	223	273	28	32
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 455	5 761	186	273
varav Nyfosas andel	2 728	2 881	93	137
Räntebärande skulder	7 354	6 936	1 377	1 290
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 473	1 465	18	37
Derivatskuld, netto	72	-153	-	-

LIKVIDA MEDEL

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	435	691

SKULDER

Förfallostruktur ej räntebärande skulder

Tabellen inkluderar ej räntebärande finansiella skulder i balansräkningen, på raderna Övriga långfristiga skulder och Övriga kortfristiga skulder.

Förfalloår, MSEK	2023-12-31	2022-12-31
<1 år efter balansdagen	793	583
1–5 år efter balansdagen	-	-
>5 år efter balansdagen	64	62
Summa	**857**	**645**

forts.

Övriga kortfristiga skulder enligt balansräkningen, MSEK	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna finansiella kostnader	367	215
Förutbetalda hyresintäkter	508	355
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110	115
Leverantörsskulder	83	41
Övriga kortfristiga skulder	362	281
Summa övriga kortfristiga skulder	**1 429**	**1 006**

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat framgår av tabellen nedan. Tabellen inkluderar räntebärande skulder i balansräkningen, på raderna Långfristiga räntebärande skulder och Kortfristiga räntebärande skulder, exklusive skulder för nyttjade checkkrediter om 94 MSEK (–). De räntebärande skulderna avser säkerställda banklån och ej säkerställda obligationer. Skulder avseende nyttjanderätter ingår inte. Beloppen utgör odiskonterade belopp där återbetalning utgår från gällande kontraktuellt skuldförfall. Amorteringsgraden kan komma att ändras över tid, men i denna tabell har gällande amorteringsgrad på balansdagen använts över hela krediternas löptid. Vid beräkningen av ränteflöden för räntebärande skulder samt för det rörliga benet i räntederivaten har STIBOR respektive EURIBOR använts över skuldernas löptid såsom de noterades på balansdagen. Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade räntebärande skulder och räntederivat till sammanlagt 26 998 MSEK (26 403).

MSEK	2023-12-31					
År	IB skulder	Återbetalning/ Amortering	UB skulder	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
<1 år	23 343	-373[1]	22 971	-1 415	208	-1 579
1-2 år	22 971	-5 529	17 441	-1 181	119	-6 592
2-3 år	17 441	-6 723	10 718	-868	92	-7 499
3-4 år	10 718	-6 679	4 039	-402	47	-7 034
4-5 år	4 039	-1 931	2 108	-164	25	-2 070
>5 år	2 108	-2 108	-	-124	7	-2 225
Totalt		**-23 343**		**-4 153**	**498**	**-26 998**

1) Utgör sin helhet amorteringar. Bolaget har inga skuldförfall under 2024.

MSEK	2022-12-31					
År	IB skulder	Återbetalning/ Amortering	UB skulder	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
<1 år	24 149	-1 056	23 094	-816	6	-1 865
1-2 år	23 094	-8 310	14 784	-668	0	-8 978
2-3 år	14 784	-4 921	9 863	-345	-11	-5 277
3-4 år	9 863	-4 991	4 872	-227	-13	-5 230
4-5 år	4 872	-3 214	1 658	-87	-2	-3 304
>5 år	1 658	-1 658	-	-91	-	-1 749
Totalt		**-24 149**		**-2 234**	**-20**	**-26 403**

Transaktion 09222115557613470935 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SLH, TW, M

forts.

Förändring i räntebärande skulder

MSEK	2023	2022
Räntebärande skulder vid årets ingång	24 033	21 045
Upptagna banklån	8 147	9 751
Amortering av banklån	-8 689	-6 770
Emitterade obligationer	850	600
Återköp obligationer	-1 100	-873
Nyttjande av checkkrediter	94	–
Förändring upplåningsavgifter	20	-13
Omräkningseffekt valuta	-15	292
Räntebärande skulder vid årets utgång	**23 340**	**24 033**

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 fast avkastning på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas normalt med 10 till 20 års intervall gällande de svenska tomträtterna. I Finland löper avgälderna med årlig indexuppräkning fram till avtalens förfall. Nyfosa hade på balansdagen 63 tomträttsavtal varav 24 avtal skall omförhandlas inom de närmsta fem åren.

Tomträttsavgälden redovisas som ränta avseende nyttjanderätter bland finansiella kostnader i resultaträkningen. För avstämning av finansiella kostnader, se not 8.

Avtalade tomträttsavgälder

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
<1 år efter balansdagen	18	16
1-5 år efter balansdagen	61	53
>5 år efter balansdagen	200	186
Summa	**279**	**255**
Effekt av diskontering vid en diskonteringsränta om 3,25 procent	250	246
Summa skuld enligt balansräkningen	**529**	**501**
Varav långfristig	512	484
Varav kortfristig	17	16

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Nyfosa redovisar uppskjutna skatteskulder på balansdagen om netto 1 263 MSEK (1 333). Beloppet är netto av uppskjuten skattefordran hänförlig till värderade skattemässiga underskottsavdrag och temporära skillnader hänförliga till derivat samt 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 2023 till 18 492 MSEK (18 916), samt ej beaktad temporär skillnad uppgick totalt till 14 303 MSEK (14 765).

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag		
Vid årets ingång	298	238
Redovisat i årets resultat	-79	64
Förvärvade och avyttrade tillgångar	–	-4
Vid årets utgång	**219**	**298**
Derivat		
Vid årets ingång	-76	-4
Redovisat i årets resultat	64	-70
Förvärvade och avyttrade tillgångar	–	-1
Vid årets utgång	**-12**	**-76**
Uppskjuten skatteskuld		
Fastigheter		
Vid årets ingång	-1 555	-1 485
Redovisat i årets resultat	85	-63
Förvärvade och avyttrade tillgångar	–	-7
Vid årets utgång	**-1 470**	**-1 555**
Netto uppskjuten skatteskuld		
Vid årets ingång	-1 333	-1 252
Redovisat i årets resultat	70	-70
Förvärvade och avyttrade tillgångar	–	-12
Vid årets utgång	**-1 263**	**-1 333**

Transaktion 09222115557451347095 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, ML

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	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Derivat	225	372	–	–	–	–	225	372
Hyresfordringar	–	–	26	32	–	–	26	32
Kortfristiga fordringar	–	–	90	14	–	–	90	14
Likvida medel	–	–	435	691	–	–	435	691
Summa finansiella tillgångar	**225**	**372**	**551**	**736**	–	–	**776**	**1 108**
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	23 437	24 149	23 437	24 149
Derivat	148	–	–	–	–	–	148	–
Leverantörsskulder	–	–	–	–	83	41	83	41
Övriga skulder	–	–	–	–	774	604	774	604
Summa finansiella skulder	**148**	–	–	–	**24 294**	**24 794**	**24 442**	**24 794**

Fordringar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde i ovan tabell utgör en rimlig approximation av verkligt värde vid årets utgång.

SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Koncernen

MSEK	2023	2022
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Värdeförändring fastigheter	1 359	439
Värdeförändring finansiella instrument	320	-345
Resultatandel joint venture	8	-672
Ränteintäkter och räntekostnader	1 183	596
Periodiserade upplåningsavgifter för lån	54	69
Avskrivningar på materiella tillgångar	1	2
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	**2 918**	**89**

Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter

MSEK	2023	2022
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 002	4 362
Rörelsefordringar	8	23
Likvida medel	13	56
Summa tillgångar	**1 022**	**4 442**
Uppskjuten skatteskuld	0	–
Kortfristiga rörelseskulder	20	73
Summa skulder	**20**	**73**
Utbetald köpeskilling	1 002	4 369
Påverkan på kassaflödet	**989**	**4 313**

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SIH, TW, IK

forts.

Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter

MSEK	2023	2022
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 558	1 735
Rörelsefordringar	18	8
Uppskjuten skattefordran	–	2
Likvida medel	0	0
Summa tillgångar	**1 576**	**1 746**
Kortfristiga rörelseskulder	32	20
Summa skulder	**32**	**20**
Erhållen köpeskilling	1 544	1 726
Påverkan på likvida medel	**1 544**	**1 726**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen, MSEK	2023	2022
Skulder vid periodens ingång	24 033	21 045
Amortering	-9 789	-7 643
Nyupptagna lån	8 940	10 271
Förändring checkkredit	94	–
Övrigt[1]	77	68
Omräkningseffekt valuta[1]	-15	292
Skulder vid periodens utgång	**23 340**	**24 033**

1) Posterna övrigt och omräkningseffekt valuta är inte kassaflödespåverkande. Posten övrigt består av skillnaden mellan betalda upplåggningsavgifter och bokförda upplåggningsavgifter i balansräkningen.

Moderbolaget

MSEK	2023	2022
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Utdelning från dotterföretag	-699	-1 215
Värdeförändring finansiella instrument	71	–
Ränteintäkter och räntekostnader	-173	-73
Periodiserade upplåningsavgifter för lån	7	14
Bokslutsdispositioner	-20	-25
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	**-814**	**-1 299**

forts.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen, MSEK	2023	2022
Skulder vid periodens ingång	1 591	1 864
Amortering	-1 100	-1 573
Nyupptagna lån	845	1 300
Förändring checkkredit	38	–
Övrigt[1]	7	–
Skulder vid periodens utgång	**1 380**	**1 591**

1) Posten övrigt är inte kassaflödespåverkande och består av skillnaden mellan betalda upplåggningsavgifter och bokförda upplåggningsavgifter i balansräkningen.

AKTIER I KONCERNFÖRETAG

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
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, 2023-12-31
Nyfosa Holding AB	559134-9443	Nacka	500	100	50

Transaktion 09222115557451347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, ML

forts.

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 134 AB	559276-2537	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 135 AB	559276-2545	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 164 AB	559428-5933	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 165 AB	559428-5941	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 166 AB	559428-5958	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 167 AB	559428-5966	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 168 AB	559428-5974	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 169 AB	559428-5982	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 170 AB	559428-5990	Nacka	25 000	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 Torlunda 1:278 HoldCo AB	556983-3634	Nacka	500	100
Nyfosa R Fastighets AB	559126-5771	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sky AB	559428-5909	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 BidCo Holding AB	559221-7748	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord TopCo AB	559221-7714	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

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	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	29 052	29 347
Andelar i koncernföretag	3 922	5 184
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för skulder i joint venture	274	328

Moderbolaget

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för koncernföretag	23 213	24 327

Transaktion 09222115557477134 Signerat JF, MB, DE, CM Å, PI, DM, JF2, SH, AW, JE

EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2023 till 96 MSEK fördelat på 191 022 813 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie och varje aktie berättigar till en röst. 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. Det finns inget innehav av egna aktier.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring antal aktier	Kvotvärde, SEK	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	0,50	79
Nyemission	21 augusti 2018	10 000 000	0,50	5
Nyemission	17 februari 2020	6 462 824	0,50	3
Nyemission	9 mars 2020	10 310 000	0,50	5
Nyemission	9 juni 2021	6 521 740	0,50	3
Summa		**191 022 813**	**0,50**	**96**

Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om totalt 757,5 MSEK (762,5), under ett ramverk om 2 000 MSEK. Totalt emitterade hybridobligationer uppgår till 800,0 MSEK (800,0) och återköpta hybridobligationer uppgår till 42,5 MSEK (37,5). Under året återköptes hybridobligationer om 5,0 MSEK (37,5). 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 uppgår till STIBOR 3M+475 baspunkter per år fram till den första inlösendagen den 18 november 2025.

Innehav utan bestämmande inflytande

Nyfosa har ställt ut säljoptioner till minoritetsägaren i den finska koncernen. Optionerna ger minoritetsägaren rätt att under en tvåveckorsperiod från och med år 2026 och därefter vartannat år till Nyfosa sälja sina andelar för bokfört värde plus 10 procent av realiserad eller orealiserad värdeutveckling på fastigheterna efter avdrag för investeringar i fastigheterna under innehavstiden.

Utdelning

För räkenskapsåret 2023 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om att ingen utdelning ska utgå.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital, MSEK	2023-12-31
Överkursfond	2 054
Hybridobligationer	758
Balanserat resultat	8 180
Årets resultat	800
Summa fritt eget kapital	**11 792**

Till årsstämmans förfogande stående medel	
Balanseras i ny räkning	11 792
- varav till Överkursfond	*2 054*
- varav till Hybridobligationer	*759*
Summa	**11 792**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Nyfosas styrelseordförande Johan Ericsson har avböjt omval. Valberedningen i Nyfosa föreslog enhälligt att den nuvarande styrelseledamoten David Mindus väljs till ny ordförande i Nyfosas styrelse vid årsstämman.

Transaktion 09222115557451347095 Signerat JF, MB, JDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SLH, TW, ML

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*

Per Lindblad	David Mindus	Claes Magnus Åkesson	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 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PL, DM, JF2, SH, SL, MJ

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nyfosa AB, org. nr 559131-0833

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nyfosa AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–58. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9–10, 15–17, 19 och 27–95 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49-58. 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.

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper och not 11 Förvaltningsfastigheter på sidorna 71 och 73–74 samt 84–87 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 39 278 MSEK per den 31 december 2023.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det fjärde kvartalet 2023 och de fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall har det överenskomna fastighetsvärdet använts. De externa värderingarna granskas av koncernen, och vid avvikande uppfattning beaktas den interna värderingen.

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.

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 på stickprovsbasis testat ett urval 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 förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och 11 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Transaktion 09222115557513476095 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper och not 11 Förvaltningsfastigheter på sidorna 73–74 och 84–87 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Koncernen har under 2023 investerat i fastigheter för totalt 1 764 MSEK, varav 1 002 MSEK avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 1 558 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.

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 11 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, 11–14, 18, 20–26, 44, 48, 100–110 samt 112–114. 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 Accounting Standards 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

Transaktion 09222115557461347095 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 2023 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JF, MB, JDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SLH, TW, M

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 2023.

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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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.

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49-58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 AB:s revisor av bolagsstämman den 25 april 2023. 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 09222115557613470985 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M...

NYFOSA

HÅLLBARHETSRAPPORT 2023

VD-ORD

Även med ett fastighetsbestånd i ständig förändring går det att bedriva ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Med tydliga mål och ett stort engagemang tar vi som bolag ansvar för att bidra både till en hållbar framtid och till en uthållig lönsamhet.

För att minska negativ påverkan på klimatet från vår verksamhet och värdekedja måste vi arbeta utifrån ett långsiktigt perspektiv som fungerar i Nyfosas transaktionsintensiva verksamhet. Vi förvaltar därmed alltid våra fastigheter med perspektivet att vi ska äga dem långsiktigt. 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 2023 fortsatte arbetet i förvaltningen för att nå våra hållbarhetsmål. Det har också givit synliga resultat i minskad energianvändning i fastighetsbeståndet i Sverige. Sedan 2020 har energianvändningen per kvadratmeter minskat med 9 procent i jämförbart bestånd, på god väg mot målet om en minskning med 10 procent till 2025. I Finland har vi sedan etableringen fokuserat på att ta över förvaltningen av ett stort antal fastigheter under kort tid, vilket innebär att arbetet med en minskad energianvändning i det finska fastighetsbeståndet påbörjades under 2023.

Vi lägger stor kraft på att identifiera rätt insatser och investeringar, både mindre och större projekt, i syfte att förbättra vårt bestånd, från generell driftoptimering i fastighetsbeståndet till återbruk i vår materialanvändning och installation av solcellsanläggningar. Vi ökade under året den beräknade totala produktionen från våra solcellsanläggningar till 3,4 GWh. Vidare fortsatte vi att upphandla förnybar fjärrvärme till fastigheter på ett flertal orter i Sverige. Utöver att detta minskar koldioxidutsläppen från uppvärmningen bidrar vi genom efterfrågan på miljöanpassade produkter till att ge leverantörerna incitament att fortsätta utveckla sådana. Vi har under året även arbetat aktivt med uppföljning och genomfört specifika åtgärder för att sänka vattenförbrukningen i bolagets fastigheter.

Andelen av Nyfosas fastighetsbestånd som är miljöcertifierat ökade under året från 28 till 33 procent av fastighetsvärdet. 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 verksamhet för minskad klimatpåverkan och att stärka Nyfosas 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 09222115557453472096 Signerat JF, MB, JDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SLH, TW, ML

NYFOSAS HÅLLBARHETSARBETE

Verksamheten bedrivs i syfte att skapa avkastning till aktieägarna. Ett fokuserat arbete mot lönsamhet utesluter inte ett hållbart företagande, snarare är det en förutsättning för att ta rätt beslut i vägvalen framåt.

Hållbarhet för Nyfosa är att ta ansvar i alla relationer, som arbetsgivare, hyresvärd, låntagare och förvaltare av aktieägarnas kapital samt för miljö och klimat. Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationen och alla delar av verksamheten.

Övergripande ställningstaganden

Verksamhet styrs i linje med 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 sidan 104.

HÅLLBARHET – STYRNING

Utifrån intressentdialog och väsentlighetsanalys har styrelsen fastställt de övergripande hållbarhetsmål som är mest relevanta för bolaget att fokusera på. Dessa är miljöcertifieringar, minskad energiförbrukning och minimering av koldioxidutsläpp.

Därtill antar och utvärderar styrelsen bolagets hållbarhetspolicy och miljöpolicy. Hållbarhetsmålen följs upp fyra gånger per år i samband med delårsrapporter. Risker och riskhantering diskuteras löpande och inkluderar diskussion samt utvärdering av bland annat klimatrelaterade risker, vilket beskrivs på sidorna 44, 108–109.

Därutöver styr styrelsen bolagets fokus på hållbarhetsfrågor genom att fastställa hållbarhetsrelaterade bonusmål för bolagets medarbetare. Samma mål riktar sig till samtliga anställda för att minimera risk för intressekonflikter i bolagets resursplanering.

VD har det övergripande operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet och ansvarar för uppföljning på ledningsgruppsnivå. Policyer antas av styrelsen och riktlinjer av koncernledningen, riktlinjerna uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via intranätet. Hållbarhetsgruppen, bestående av förvaltningschef, finanschef, CFO och ansvarig teknik/hållbarhet, leder det strategiska hållbarhetsarbetet i organisationen samt tar fram förslag till nya hållbarhetsmål. Det sker en löpande utvärdering i ledningsgruppen och i styrelsen av hur hållbarhetsarbetet sker för att på bästa sätt nå bolagets hållbarhetsmål.

Transaktion 09222115557513472096 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SIH, TW, ML

God affärsetik

Med en tillväxtstrategi och en opportunistisk affärsidé är det nödvändigt att löpande utvärdera tidigare antagna policyer och målsättningar. De viktigaste utgångspunkterna är alltid god affärsetik och förtroendefulla relationer såväl internt som i kontakterna med externa parter. Medarbetarna har en viktig roll att slå larm om de misstänker att något i verksamheten strider mot bolagets etiska riktlinjer. Exempel på missförhållanden kan vara ekonomiska oegentligheter och korruption, trakasserier eller diskriminering, säkerhetsrisker på arbetsplatsen eller misstänkta miljöbrott. I första hand uppmanas medarbetarna att kontakta sin närmsta chef. Om de vill vara anonyma erbjuds en säker kanal för rapportering och dialog genom en visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen är även tillgänglig för externa parter.

Väsentliga hållbarhetsområden

Intressentdialog

Under 2020 genomfördes en större intressentdialog för att få en bild över vad Nyfosas intressenter ansåg vara de viktigaste aspekterna för bolaget 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 utvalda hållbarhetsaspekter 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.

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 påbörjades arbetet med att anpassa uppföljning och rapportering till kommande regelverk inom CSRD.

Väsentlighetsanalys

Koncernledning och bolagets hållbarhetsgrupp har identifierat 16 aspekter där bolaget har en direkt eller indirekt påverkan på sin omgivning, såväl medarbetare som miljö och samhälle. Aspekterna har tillsammans med externa och interna parter utvärderats för att identifiera de mest väsentliga insatserna vilka är ökad andel miljöcertifieringar, minskad energianvändning samt ett minimerat koldioxidutsläpp från verksamheten.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Styrelse: Antar och utvärderar hållbarhetspolicy, ersättningspolicy, miljöpolicy samt hållbarhetsmål.

VD och koncernledning: Följer upp policyer och mål.

Hållbarhetsgrupp: Leder det strategiska hållbarhetsarbetet i organisationen, föreslår hållbarhetsmål till styrelsen och sätter interna hållbarhetsmål inom ramen för de av styrelsen fastställda målen.

UR HÅLLBARHETSPOLICYN

- Nyfosa ska vara med och driva utvecklingen framåt mot ett hållbart samhälle. Nyfosa betraktar försiktighetsprincipen samt samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och strävar kontinuerligt efter förbättringar i syfte att främja en hållbar utveckling.

För att uppnå ett framgångsrikt hållbarhetsarbete ska Nyfosa:

- Styra verksamheten i linje med:
  - Agenda 2030, de av FN utpekade globala mål för hållbar utveckling; och
  - Global Compacts tio principer; verka för att minska koldioxidutsläpp och motverka global uppvärmning;
- kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor; samt
- regelbundet följa upp, redovisa och förbättra hållbarhetsarbetet.

Transaktion 09222115557534792095 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JE2, SLH, VK, MC

HÅLLBARHET FÖR NYFOSA ÄR ATT TA ANSVAR

	Ansvar gentemot	Hållbarhetsaspekter	Insatser	Styrning	Globala mål
SOCIAL HÅLLBARHET Skapa en utvecklande arbetsplats och trygg miljö	MEDARBETARE	Hälsa och säkerhet Lärande och utveckling Jämställdhet Anställningsförhållanden	• Kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. • Organisation med korta beslutsvägar, där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för bolagets mål och strategi. • Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar samt sjukvårdsförsäkring, samtalsstöd, HR- och hälsocoach för att främja god hälsa. • Likabehandlingsprinciper och jämställdhet i rekrytering, anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter • Föräldralön och möjlighet till flexibel närvaro på kontoret vilket underlättar föräldraskap och arbetsliv. • Individuella utbildningsplaner.	Uppförandekod Hållbarhetspolicy Visselblåsarfunktion Ersättningspolicy	
	HYRESGÄSTER	Säkerhet i och kring byggnader	• Effektiva rutiner och arbetsmetoder för hantering av säkerheten i och kring byggnaderna. • Kontroll av radon, legionella och fukt i byggnader. • Utbildning i förvaltningsorganisationen.	Uppförandekod	
		Avtalsvillkor Kapitalstruktur	• Finansieringen sker i enlighet med de riskbegränsningar som framgår av finanspolicyn, se sidan 36. • Kostnaderna för skuldfinansieringen begränsas i relation till intjäningen. • Efterlevnad av lånevillkor och finanspolicy följs löpande upp och rapporteras på varje ordinarie styrelsemöte.	Riskbegränsningar Finanspolicy	
		Avkastning Ekonomiskt utfall	• Investeringar i fastigheterna ska bidra till en optimerad driftskostnad genom minskad energianvändning, längre hyresavtal, minskad vakans och/eller lägre finansieringskostnad. • Avkastningskrav på investeringar. • Transparent rapportering.	Intern kontroll och styrning Bolagsstyrningskod God sed på värdepappersmarknaden	
		Affärsetik och antikorruption Anställningsförhållanden	• Uppmuntra och underlätta intressenter att anmäla eventuella missförhållanden inom bolaget. • Inköpspolicy med riktlinjer för prioritering av leverantörer. • Hållbarhetspolicy för inköp och kontakter med leverantörer avseende hantering av risk för penningtvätt och andra oegentligheter. • De största leverantörerna ska bekräfta och tillämpa Nyfosas Uppförandekod för leverantörer, som finns publicerad på bolagets hemsida.	Uppförandekod för leverantörer Hållbarhetspolicy Visselblåsarfunktion	
MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET Optimera befintliga fastigheter	KLIMATET	Koldioxidutsläpp Energianvändning Materialanvändning Dagvattenhantering Biologisk mångfald	• Investeringar görs i byggnaderna för att minska energianvändningen. • Kännedom om miljörisker i fastigheterna. • Miljöbelastningen beaktas vid ombyggnationer och initiativ genomförs för att minska den. • Inköp av förnybar el och fjärrvärme.	Miljöpolicy Hållbarhetsmål	

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, IM

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 sidan 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 2023. Rapportering i denna form sker årsvis.

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 sidan 106.

Klimatrelaterade finansiella upplysningar presenteras enligt Task force on Climate-related Financial Disclosures ("TCFD") på sidorna 108–110. Hållbarhetsrapporten har varit föremål för extern granskning, se sidan 111.

Kontaktperson för företagets hållbarhetsredovisning är Ann-Sofie Lindroth, CFO.

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 startbestånd menas för segmentet Sverige de fastigheter som ägdes under hela räkenskapsåret 2020 och utgör startvärdet för minskning av energianvändning per kvadratmeter. För segmentet Kielo utgör 2023 startår.

Med jämförbart fastighetsbestånd 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.

Förändring i redovisning

Från och med 2023 rapporterar Nyfosa data avseende energi- och vattenanvändning samt koldioxidutsläpp utifrån de två segmenten Sverige samt Kielo som omfattar Nyfosas fastighetsbestånd i Finland.

Energi- och vattenanvändning

Nyfosa följer upp och rapporterar 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 2023 års rapportering motsvarar detta 84 procent (78) av det totala beståndet och innefattar både fastighets- och verksamhetsenergi. För resterande fastigheter 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 84 procent av den totala ytan.

Rapporteringen av persontransporter avser tjänstebilar och driftbilar. Rapportering av köldmedier avser enligt svensk lag rapporteringspliktig utrustning för år 2021. Rapportering av fossila bränslen avser det som används i 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 segment eller 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 09222115557461345095 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

GRI-INDEX

Angivande av användning: Nyfosa har redovisat i enlighet med GRI Standards för tiden 1 januari 2023 till 31 december 2023.
GRI 1 använd: GRI 1: Foundation 2021

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
GRI 2 – ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR			
	Organisation och redovisningsprinciper		
2-1	Information om organisationen	3–4, 32	
2-2	Enheter som ingår i rapporteringen	105	
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	105–106	
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	105	
2-5	Externt bestyrkande	111	
	Aktivitet och anställda		
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	4, 9–10, 20–26, 30–33	
2-7	Medarbetare	32–33	Avsteg från att redovisa fördelning av anställningsform på grund av för få anställda.
2-8	Medarbetare som inte är anställda	30–33	Avsteg på grund av att information inte är komplett.
	Styrning		
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	54–56	
2-10	Nominering och val av styrelseledamöter	50	
2-11	Ordförande för styrelsen	51–52	
2-12	Styrelsens roll i arbetet med hållbarhetsfrågor	102–103	
2-13	Delegering av ansvar för hållbarhetsfrågor	52–53, 105	
2-14	Styrelsens roll i relation till hållbarhetsredovisningen	102, 104	
2-15	Intressekonflikter	102, 104	
2-16	Rapportering till styrelsen avseende kritiska frågeställningar	102, 104	
2-17	Den samlade kunskapen hos styrelsen	102, 104	
2-18	Utvärdering av styrelsens arbete	52	
2-19	Ersättningspolicy	52–53	
2-20	Process för att fastställa ersättningar	52–53	
2-21	Årlig total ersättning	30–33, 52–53, Not 7	
	Strategi, policyer och praxis		
2-22	Uttalande om strategin för hållbar utveckling	101	
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	32, 102–103	
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande i organisationen samt hos leverantörer	32, 102–103	
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	102–104	
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	32–33, 103	
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	32	
2-28	Medlemskap i organisationer	–	Inte tillämpligt för Nyfosa.
	Intressentengagemang		
2-29	Metod för intressentengagemang	103–104	
2-30	Kollektivavtal	–	Kollektivavtal är inte tecknat.
GRI 3 – VÄSENTLIGA FRÅGOR			
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	103–104	
3-2	Lista på väsentliga frågor	104	
3-3	Styrning av väsentliga frågor	104	
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
GRI 201 – EKONOMISKA RESULTAT			
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	107	
201-2	Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter hänförligt till klimatförändring	108–110	
GRI 205 – ANTIKORRUPTION			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	33	
GRI 302 – ENERGI			
302-1, 302-2	Energianvändning	23	
302-3	Energiintensitet	23	
303-4	Minskning av energianvändning	23	
303-5	Vattenanvändning	24–25	
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	
GRI 400 UPPLYSNINGAR – SOCIALT			
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	33	
403-2	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	33	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	33	
Egen indikator	Inköp från leverantörer som bekräftat uppförandekoden	33	
FÖRETAGSSPECIFIKA UPPLYSNINGAR – FASTIGHETSBRANSCH			
GRI C1	Produktansvar (miljöcertifierade fastigheter)	23	

Transaktion 09222115568354947095 Signerat JF, MB, IDE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M

Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

	2023	2022	2021	2020	2019
Skapat ekonomiskt värde					
Hyres- och övriga intäkter	3 569	3 165	2 462	2 065	1 371
Förvaltningsresultat i joint venture	221	252	888	404	491
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	-1 865	487	1 671	1 064	465
Summa	**1 924**	**3 903**	**5 019**	**3 504**	**2 326**
Leverantörer m.m.[1]	-1 777	-1 527	-1 194	-884	-657
Medarbetare	-83	-80	-78	-66	-43
Kreditgivare inkl. hybridobligationer	-1 302	-703	-439	-357	-195
Samhället[2]	-709	-835	-442	-412	-245
Aktieägare[3]	0	-764	-726	-738	0
Kvar i företaget	**-1 946**	**-4**	**2 117**	**1 027**	**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 09222115557461340985 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, ME

TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)

Att rapportera klimatrelaterade finansiella upplysningar enligt TCFD:s rekommenderade ramverk är relativt nytt för Nyfosa. Rapporteringen beskriver både risker och möjligheter som uppkommer med anledning av klimatförändring och de initiativ som tas för att motverka förändringarna.

Klimatrelaterade risker och möjligheter är en del av bolagets ordinarie riskhantering. En del risker och möjligheter påverkar redan bolaget och dessa hanteras. Andra risker och möjligheter påverkar inte bolaget idag men förväntas göra det i framtiden. Den uppdaterade genomgången av klimatrelaterade risker och möjligheter kompletterades med en övergripande riskanalys över sannolikhet för 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 arbetar strukturerat 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, där det långsiktiga perspektivet är fem år.

Väsentliga klimatrelaterade risker och möjligheter

Eftersom Nyfosas verksamhet består i att förvalta befintliga 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.

Störst negativ påverkan på bolagets finansiella ställning bedöms vara högre driftskostnader till följd av att priset på utsläppsrättigheter ökar eller högre skatter på koldioxid. Driftskostnader för energi och vatten kommer då sannolikt att öka. En annan risk är högre försäkringspremier i framtiden om risken för skador på bolagets byggnader från exempelvis högre vattenstånd och extremväder värderas annorlunda än idag.

I det korta perspektivet finns risk för att ökade driftskostnader och investeringsbehov krävs för att, i ett längre perspektiv, bibehålla eller öka intjäningen genom användning av ny teknik och energieffektiva installationer.

Väsentliga klimatrelaterade risker och möjligheter

1. Förändring av skatter och regelverk kring utsläpp.
2. Kostnader relaterade till akuta väderhändelser.
3. Möjligheter relaterade till ny och förbättrad teknik som reducerar energianvändningen.
4. Möjlighet att investera i förnybar 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 där energianvändning och koldioxidutsläpp inte minskas.

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 därmed uppnå 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.

Risker kopplade till påverkan på bolagets anseende hos och efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster i det fall bolagets 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.

Transaktion 09222115557461347085 Signerat JF, MB, DE, CMÅ, PI, DM, JF2, SH, TW, M...

Fysiska klimatrisker

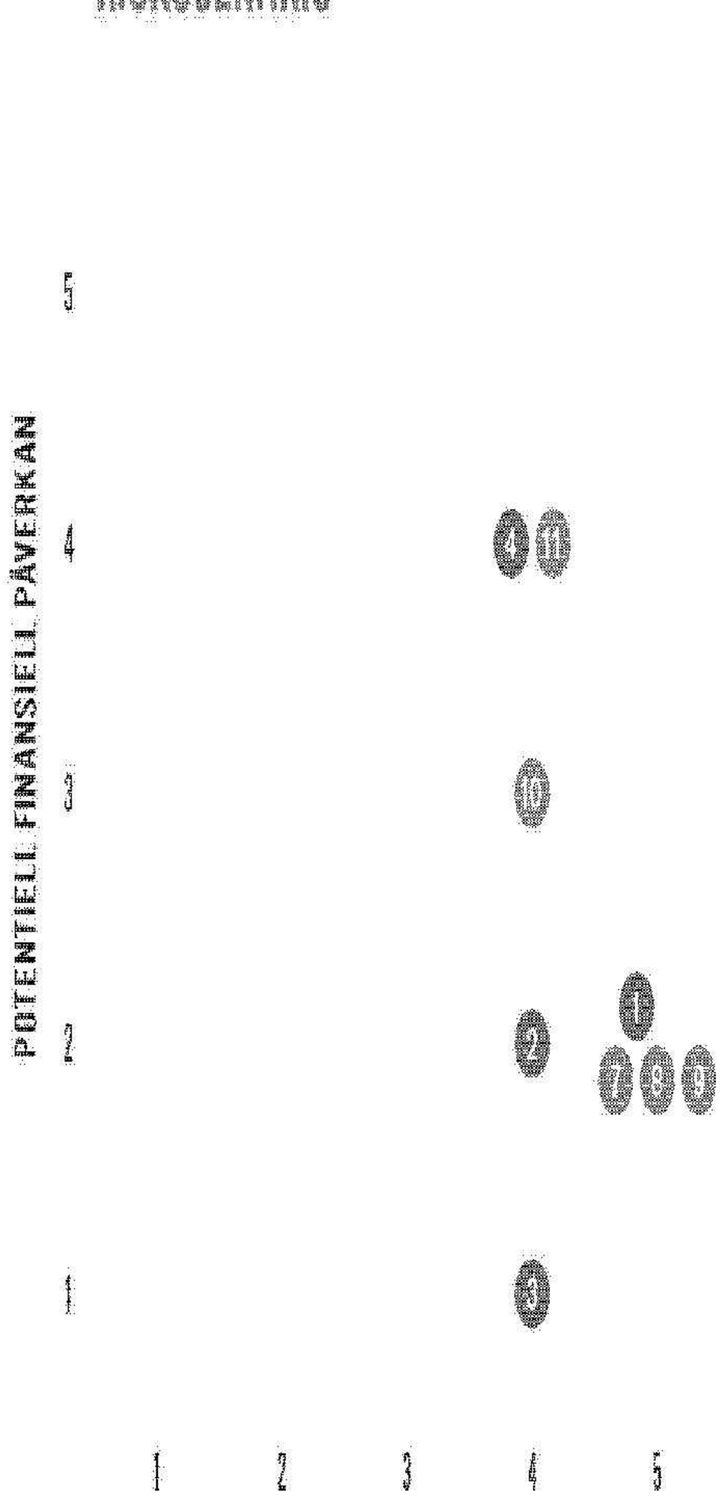
Till denna riskkategori hör risken för skador på bolagets fastigheter som beror på klimatförändringar. Riskerna delas in i akuta och kroniska risker.

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 förnybara energikällor samt investera i förnybara energikällor såsom solcellsinstallationer på byggnaderna för att diversifiera energikällorna. Solcellsanläggningar är en del i bolagets hantering av klimatrelaterade risker.
- Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader och en bredare investerarbas på kapitalmarknaden.

RISKSCENARIO[1]



Finansiell påverkan	Sannolikhet
1 Obetydlig	1 Mycket osannolik
2 Mindre	2 Osannolik
3 Måttlig	3 Möjlig
4 Stor	4 Sannolik
5 Betydande	5 Mycket sannolik

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CNÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, JE

BEFINTLIGA PROCESSER OCH FOKUSOMRÅDEN FRAMÅT

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
Styrelsens bevakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Beskrivs på sidan 102 Hållbarhet – Styrning.	**Klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medel och lång sikt.** Beskrivs i Risk- och riskhantering sidan 44 och TCFD sidorna 108–109.	**Process för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.** Beskrivs i Risk- och riskhantering sidan 44 och TCFD sidorna 108–109.	**Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter.** Beskrivs i Risk- och riskhantering sidan 44 och TCFD sidorna 108–109.
Koncernledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Beskrivs på sidan 102.	**Klimatrelaterade risker och möjligheters påverkan på bolagets verksamhet, strategi och finansieringsplan.** Beskrivs på sidorna 108–109, TCFD.	**Process för att hantera klimatrelaterade risker.** Beskrivs i Risk- och riskhantering sidan 44 och TCFD sidorna 108–109.	**Rapportering av Scope 1,2,3 enligt Greenhouse gas protocol.** Se koldioxidutsläpp sidan 44 samt Förbrukningseffektivisering och energianvändning sidan 23.
	Beskriv motståndskraften i bolagets strategi, beaktat olika fysiska klimatrelaterade risker. Se Risk- och riskhantering sidan 44 och TCFD sidorna 108–109.	**Processernas integration i organisationens övergripande riskhantering.** Se Risk- och riskhantering sidan 44.	**Mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa.** Hållbarhetsmål och utfall beskrivs på sidan 22.

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, JE

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 2023. Nyfosa AB har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 43-48 och 100-110 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 105 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 ISQM 1 (International Standard on Quality Management 1) som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, MC

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital
Resultatet för den senaste tolvmånadersperioden med avdrag för ränta på hybridobligationer i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare och justerat för genomsnittliga hybridobligationer, 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 verkliga värde.

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 drift, 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.

EBITDA
Driftnetto minskat med kostnader för centraladministration exklusive avskrivningar på inventarier, övriga rörelseintäkter och -kostnader samt erhållen utdelning från andelar i joint venture för den senaste tolvmånadersperioden.

Eget kapital per aktie[1]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer, i förhållande till antalet utestående aktier på balansdagen.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad[1]
Intäkter före avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens slut.

Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till 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 venture.

Förvaltningsresultat[1] **per aktie**
Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer 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 långsiktigt substansvärde[1]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer 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 venture.

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 venture exkluderas i nyckeltalet.

Nettobelåningsgrad fastigheter[1]
Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde.

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.

Nettoinvesteringar[1]
Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

Syfte: Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.

Nettouthyrning
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflyttning och konkurser.

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

Transaktion 09222115557513472095 Signerat JE, MB, LDF, CMÅ, PL, DW, JE2, SLH, TW, ML

Nettoskuld/EBITDA
Räntebärande skulder minskade med likvida medel i relation till EBITDA för den senaste tolvmånadersperioden.

Operativt kassaflöde[1]
Resultat före skatt exklusive poster inom resultatmättet som inte utgör ett kassaflöde, såsom värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument, resultatandel från joint venture, avskrivningar på inventarier, periodiserade uppläggningskostnader för lån, räntebintäkter och räntekostnader, inklusive erhållen utdelning från andelar i joint venture, betald skatt, erhållna räntor, samt avdrag för erlagda räntor och ränta på hybridobligationer.

Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som det befintliga fastighetsbeståndet generar under bolagets förvaltning.

Resultat per aktie
Resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationer, i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

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

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

Räntetäckningsgrad[1]
Resultat före skatt, med återläggning av avskrivningar, finansiella kostnader, värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument i koncern, samt resultatandel från joint venture, med tillägg för erhållen utdelning från andelar i joint venture, 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.

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.

Långsiktigt substansvärde[1]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld i såväl koncern som i Nyfosas andel i joint venture.

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 venture exkluderas i nyckeltalet.

Uthyrningsbar yta
Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut.

Syfte: Visar på den area som bolaget har möjlighet att hyra ut.

Vakanshyra
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.

Vakansvärde
Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor utan lämnade hyresrabatter.

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 alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, ME

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, CFO

Tel: 070 574 59 25

E-post: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

Produktion: Nyfosa i samarbete med Verk Kommunikation. Tryck: Norrtryck.

Transaktion 09222115557513472695 Signerat JE, MB, LDE, CMÅ, PL, DM, JE2, SLH, TW, JE

NYFOSA

Besöksadress: Hästholmsvägen 28

Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka

Telefon: +46 8 406 64 00

www.nyfosa.se

Verifikat

Transaktion 09222115557513472095

Dokument

Nyfosa årsredovisning 2023
Huvuddokument
116 sidor
Startades 2024-03-22 10:37:12 CET (+0100) av Ann-Sofie Lindroth (AL)
Färdigställt 2024-03-22 17:11:23 CET (+0100)

Initierare

Ann-Sofie Lindroth (AL)
ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

Signerare

Johan Ericsson (JE1)
johan.ericsson@castar.se
+46705440000

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Ericsson"
Signerade 2024-03-22 10:55:53 CET (+0100)

Marie Bucht (MB)
marie.bucht@novire.se
+46728876888

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marie Bucht Toresäter"
Signerade 2024-03-22 11:12:59 CET (+0100)

Lisa Dominguez Flodin (LDF)
lisa.dominguez-flodin@granitor.se
+46703853324

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa Camilla Dominguez Flodin"
Signerade 2024-03-22 10:55:54 CET (+0100)

Claes Magnus Åkesson (CMÅ)
akesson.cm@gmail.com
+46734325373

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Magnus Åkesson"
Signerade 2024-03-22 11:44:25 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557513472095

Per Lindblad (PL)
per.lindblad@landshypotek.se
+46733545861

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER LINDBLAD"
Signerade 2024-03-22 12:49:46 CET (+0100)

David Mindus (DM)
david.mindus@sagax.se
+46706027635

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID MINDUS"
Signerade 2024-03-22 12:42:37 CET (+0100)

Jens Engwall (JE2)
jens.engwall@nyfosa.se
+46706906550

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS ENGVALL"
Signerade 2024-03-22 13:29:41 CET (+0100)

Stina Lindh Hök (SLH)
stina.lindh.hok@nyfosa.se
+46705771885

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STINA LINDH HÖK"
Signerade 2024-03-22 10:55:00 CET (+0100)

Torbjörn Westman (TW)
KPMG AB
torbjorn.westman@kpmg.se
+46708256854

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN WESTMAN"
Signerade 2024-03-22 15:04:48 CET (+0100)

Mattias Johansson (MJ)
KPMG AB
mattias.johansson@kpmg.se
+46706999411

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS JOHANSSON"
Signerade 2024-03-22 17:11:23 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557513472095

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