



NYFOSA

UPPTAGANDE TILL HANDEL AV AKTIER I

NYFOSA AB

PÅ NASDAQ STOCKHOLM

SEB

Swedbank 

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats mot bakgrund av att extra bolagsstämman i Hemfosa Fastigheter AB ("**Hemfosa**") den 13 september 2018 har beslutat att genom vinstutdelning dela ut samtliga aktier i Nyfosa AB ("**Nyfosa**" eller "**Bolaget**") till stamaktieägarna i Hemfosa samt med anledning av Nyfosas styrelses ansökan om upptagande till handel av Nyfosas aktier på Nasdaq Stockholm. För definitioner av vissa termer som används i Prospektet, se avsnittet "*Vissa definitioner och förkortningar*" på nästa sida.

För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Prospektet har upprättats i såväl en svensk som en engelsk språkversion. I händelse av att versionerna inte överensstämmer äger den svenska versionen företräde. Den svenskspråkiga versionen av Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga.

Prospektet har enbart upprättats i samband med en ansökan om upptagande till handel av aktierna i Nyfosa på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller någon annan jurisdiktion. Detta Prospekt, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Prospektet hänförligt material får ej distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion annat än i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha Prospektet är skyldig att informera sig om och följa dessa restriktioner, och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Åtgärder i strid med dessa restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "*Risikfaktorer*"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Nyfosa, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Nyfosa och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distributionen av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Prospektet, ska anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Nyfosas verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen om handel med finansiella instrument. Prospektet finns tillgängligt på Nyfosas kontor och hemsida, www.nyfosa.se, samt på Swedbanks och SEB:s hemsidor, www.swedbank.se/prospekt respektive <https://sebgroupp.com/prospectuses>.

Information till investerare i USA

Aktierna i Nyfosa har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**U.S. Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i

USA. Transaktionen förväntas omfattas av undantaget från registrering enligt Rule 12g3-2b i United States Securities Exchange Act från 1934, såsom ändrad ("**U.S. Exchange Act**") och följaktligen kommer aktierna i Nyfosa inte att registreras under U.S. Exchange Act och Nyfosa kommer inte att vara föremål för rapporteringskraven i U.S. Exchange Act. Aktierna i Nyfosa har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Framåtriktad information och riskfaktorer

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som åter speglar Nyfosas aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Nyfosas framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Risikfaktorer*". Nyfosa lämnar inte några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation som är hänförlig till Nyfosas verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiv en totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2	Revisorsrapport avseende proformaredovisning	52	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	73
Riskfaktorer	14	Aktuell intjäningsförmåga	53	Bolagsstyrning	79
Bakgrund och motiv	21	Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga	54	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	84
VD-ord	23	Presentation av finansiell information	55	Bolagsordning	86
Information om utdelning	25	Utvald finansiell information	56	Legala frågor och kompletterande information	87
Marknadsöversikt	27	Operationell och finansiell översikt	65	Vissa skattefrågor	90
Verksamhetsbeskrivning	33	Kapitalstruktur och annan finansiell information	70	Historisk finansiell information	F-1
Fastighetsbestånd	40			Revisorsrapporter avseende historisk finansiell information	F-54
Proformaredovisning	49			Fastighetsförteckning	F-55
				Adresser	A-1

VIKTIGA DATUM

Sista dag för handel i Hemfosas stamaktie med rätt till utdelning av aktier i Nyfosa	19 nov 2018
Hemfosas stamaktie handlas exklusive rätt till utdelning av aktier i Nyfosa	20 nov 2018
Avstämningsdag för erhållande av aktier i Nyfosa	21 nov 2018
Beräknad första dag för handel med Nyfosas aktie på Nasdaq Stockholm	23 nov 2018

ÖVRIGT

ISIN-kod för Nyfosas aktie	SE0011426428
Kortnamn (ticker) för Nyfosas aktie på Nasdaq Stockholm	NYF

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2018	12 feb 2019
Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2019	9 maj 2019
Årsstämma 2019	9 maj 2019

VISSA DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

"**Bolaget**" eller "**Nyfosa**" avser, beroende på sammanhanget, Nyfosa AB, org.nr. 559131-0833, eller den koncern i vilken Nyfosa AB är moderbolag.

"**Euroclear**" avser Euroclear Sweden AB.

"**Hemfosa**" avser, beroende på sammanhanget, Hemfosa Fastigheter AB (publ), org.nr. 556917-4377, eller den koncern i vilken Hemfosa Fastigheter AB är moderbolag.

"**Hemfosa-koncernen**" avser den koncern i vilken Hemfosa Fastigheter AB är moderbolag.

"**Koncernen**" avser den koncern i vilken Nyfosa AB är moderbolag.

"**Kvm**" avser kvadratmeter; "**tkvm**" avser tusen kvadratmeter.

"**Nasdaq Stockholm**" avser Nasdaq Stockholm AB:s huvudmarknad.

"**Prospektet**" avser detta prospekt.

"**SEB**" avser Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).

"**SEK**" avser svenska kronor; "**MSEK**" avser miljoner svenska kronor; och "**MDSEK**" avser miljarder svenska kronor.

"**Swedbank**" avser Swedbank AB (publ).

"**Söderport**" avser fastighetsbolaget Söderport Holding AB, org.nr. 556819-2230.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av vissa informationskrav uppställda i punkter. Punkterna är numrerade i avsnitten A-E (A.1-E.7). Denna sammanfattning innehåller de punkter som krävs för en sammanfattning i ett prospekt för den aktuella typen av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det förekomma luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för den aktuella typen av prospekt finns det i vissa fall ingen relevant information att lämna. Punkten har i så fall ersatts med en kort beskrivning av informationskravet tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	<ul style="list-style-type: none">■ Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet.■ Varje beslut om att investera i Nyfosa ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida.■ Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärke i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.■ Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	<i>Samtycke och finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.1	<i>Registrerad firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Nyfosa AB med org.nr. 559131-0833. Bolagets aktie kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (ticker) NYF.
B.2	<i>Säte och bolagsform med mera</i>	Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun i Stockholms län. Bolaget bildades i Sverige och är ett svenskt publikt aktiebolag, som regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	<p>Nyfosa är ett transaktionsintensivt och opportunistiskt fastighetsbolag där affären är i fokus. Bolagets affärsidé bygger på ett aktivt deltagande på den svenska transaktionsmarknaden kombinerat med en investeringsstrategi som innebär att Nyfosa ska vara följsamt med fastighetsmarknadens förändringar, det vill säga inte begränsas av vare sig fastighetskategori, region, transaktionsstorlek eller innehavstid. Med en flexibel investeringsstrategi, en effektiv och marknadsnära organisation med dokumenterad transaktionsvana samt erfarenhet från att bedöma och värdera risker har Nyfosa goda förutsättningar att skapa och genomföra investeringar i fastigheter eller fastighetsportföljer som ofta ligger vid sidan av den typ av investeringar som andra aktörer föredrar att göra.</p> <p>Fokus ligger på att identifiera värden, bedöma utvecklingspotential och ta vara på affärsmöjligheter som kan leda till en portfölj av högavkastande fastigheter, huvudsakligen kommersiella.</p> <p>Nyfosas fastighetsbestånd delas in i kategorierna Kontor, Logistik/Lager och Övrigt. Fastigheterna är geografiskt väldiversifierade och framförallt belägna i tillväxtkommuner och transportknutpunkter i Sverige. Per den 30 september 2018 bestod fastighetsbeståndet av 176 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 15,4 MDSEK och ett hyresvärde om 1 402 MSEK med en uthyrningsbar yta om 1 573 tkvm.</p>

B.4a *Trender* Nyfosas verksamhet påverkas av läget på hyresmarknaden och transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter, vilka är beroende av den allmänna makroekonomiska utvecklingen. Bolaget anser att den expansiva penningpolitik som bedrivs i Sverige har skapat, och fortsätter att stödja, ett gynnsamt klimat för att investera i och äga fastigheter, med en fortsatt stark utveckling och efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget bedömer att intresset för fastighetsinvesteringar är stort, vilket illustreras av en fortsatt likvid transaktionsmarknad med höga transaktionsvolymerna under 2017 och 2018. På hyresmarknaden ser Bolaget även fortsatt en stor efterfrågan på lokaler, vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader på låga nivåer.

Bolagets bedömning är att de ekonomiska utsikterna för Sverige är gynnsamma. Samtidigt är den internationella makroekonomiska bilden mer osäker och Bolaget kan inte bortse från risken för ogynnsamma externa impulser. Marknadsräntorna befinner sig på låga nivåer och det finns en risk för att räntorna successivt börjar stiga, vilket kan öka finansieringskostnaderna för fastighetsbolag och leda till högre avkastningskrav samt fallande fastighetsvärden. Fastighetspriserna är historiskt höga, vilket kan medföra en risk för motreaktion med fallande värden som följd.

B.5 *Koncernbeskrivning* Nyfosa är moderbolag i den koncern som, utöver Bolaget, per den 30 september 2018 bestod av 161 direkt och indirekt ägda dotterbolag.

B.6 *Större aktieägare, anmälningspliktiga personer* I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (så kallad flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Per dagen för Prospektet äger Hemfosa samtliga aktier i Nyfosa. Utöver Hemfosa finns per dagen för Prospektets offentliggörande inga ytterligare fysiska eller juridiska personer som på grund av sina aktieinnehav är anmälningspliktiga.

Enligt beslut vid Hemfosas extra bolagsstämma den 13 september 2018 ska samtliga aktier i Nyfosa delas ut till Hemfosas stamaktieägare i proportion till varje enskild stamaktieägars innehav av stamaktier i Hemfosa (avstämningsdag för utdelningen är den 21 november 2018), varför Nyfosas ägarstruktur, vid tidpunkten för utdelningen av aktierna till Hemfosas stamaktieägare, initialt kommer att spegla ägarstrukturen av stamaktier i Hemfosa. Tabellen nedan utvisar anmälningspliktiga stamaktieägare i Hemfosa per den 30 september 2018.

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital	Röster
State Street Bank and Trust Co. W9	11 886 346	7,1 %	7,1 %
Swedbank Robur fonder	8 950 543	5,3 %	5,3 %
Kåpan Pensioner	8 716 274	5,2 %	5,2 %
Summa	29 553 163	17,6 %	17,6 %

Utöver de aktieägare som listas i tabellen ovan saknar Nyfosa information om ytterligare fysiska eller juridiska personer som på grund av sina aktieinnehav är anmälningspliktiga i Hemfosa.

B.7 *Finansiell information i sammandrag/ Utvald historisk finansiell information* Under perioden december 2017 till maj 2018 genomfördes en omstrukturering av Hemfosa-koncernen genom vilken Hemfosa-koncernen delades upp i två separata legala strukturer, en specialiserad samhällsfastighetskoncern, och en transaktionsinriktad, opportunistisk koncern med övriga fastigheter. Nyfosa blev moderbolag i den nya transaktionsinriktade Koncernen. Utgångspunkten för de finansiella rapporterna i Prospektet är därmed finansiell information för ett fastighetsbestånd bestående av kommersiella fastigheter med kontor, logistik- och lagerlokaler samt en mindre del andra fastigheter, såsom handelsfastigheter, i Hemfosas koncernredovisningar för respektive räkenskapsår.

Bildandet av Koncernen är en transaktion under gemensamt bestämmande inflytande, "common control". Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern enligt IFRS-definitioner så finns det inte koncernräkenskaper för perioderna innan. Den historiska finansiella informationen har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter för den rapporterade enheten som utgörs av Nyfosa AB och de enheter som ingår i Koncernen enligt nuvarande struktur. Per den 3 maj 2018 slutfördes bildandet av Koncernen. Från denna tidpunkt upprättas konsoliderade finansiella rapporter.

Nedanstående finansiella information i sammandrag avseende helår har hämtats från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2015–2017, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av IASB såsom de antagits av EU. Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2015–2017, vilka återges i sin helhet under avsnittet "Historisk finansiell information", har reviderats av Bolagets revisor.

Finansiell information i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende de första nio månaderna 2017 och 2018 är hämtade från Koncernens oreviderade delårsrapport för perioden januari–september 2018, som är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten är granskad av Bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning ISRE 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor.

SAMMANFATTNING

B.7 *Finansiell information i sammandrag/
Utvald historisk finansiell information, forts.*

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

MSEK	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	2018 ¹⁾	2017 ¹⁾	2017 ²⁾	2016 ²⁾	2015 ²⁾
Hysesintäkter	744	630	870	824	877
Övriga fastighetsintäkter	4	154	161	18	4
Totala intäkter	748	784	1 031	842	881
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-135	-109	-146	-145	-153
Underhållskostnader	-52	-44	-66	-79	-109
Fastighetsskatt	-33	-31	-42	-40	-40
Fastighetsadministration	-28	-23	-30	-35	-34
Driftnetto	499	578	746	544	544
Centraladministration	-36	-5	-9	-13	-22
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-10	1	2	1	-11
Andel i joint ventures resultat	305	264	380	287	255
Finansiella intäkter och kostnader	-91	-72	-106	-97	-127
Förvaltningsresultat	668	765	1 013	722	641
Värdeförändring fastigheter, realiserad	136	34	28	44	0
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	654	229	348	347	439
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-2	2	6	-1	-9
Periodens resultat före skatt	1 456	1 029	1 394	1 112	1 071
Aktuell skatt	-53	-3	-35	-27	10
Uppskjuten skatt	-96	-89	-145	70	-147
Periodens resultat	1 307	937	1 215	1 155	933

1) Hämtat från Koncernens ej reviderade delårsrapport i sammandrag per och för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018, med undantag för aktuell skatt och uppskjuten skatt som är hämtat från Koncernens interna rapporteringssystem.

2) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2016 och 2015.

SAMMANFATTNING

B.7 *Finansiell information i sammandrag/
Utvald historisk finansiell information, forts.*

Koncernens balansräkningar i sammandrag

MSEK	30 sep		31 dec		
	2018 ¹⁾	2017 ¹⁾	2017 ²⁾	2016 ²⁾	2015 ²⁾
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	15 417	11 552	12 090	10 017	10 197
Andelar i joint ventures	1 414	1 199	1 315	1 035	856
Derivat	2	0	4	0	1
Övriga anläggningstillgångar	1	1	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	16 834	12 752	13 410	11 052	11 055
Hysesfordringar	13	6	2	14	7
Kortfristiga fordringar	108	52	59	32	12
Likvida medel	316	185	160	253	126
Summa omsättningstillgångar	436	243	222	298	145
SUMMA TILLGÅNGAR	17 270	12 996	13 632	11 351	11 199
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	8 077	3 348	3 479	2 924	2 058
Långfristiga räntebärande skulder	7 069	3 351	3 617	2 798	4 771
Övriga långfristiga skulder	11	3	4	4	0
Derivat	–	0	–	3	8
Uppskjutna skatteskulder	478	349	404	261	372
Summa långfristiga skulder	7 558	3 703	4 025	3 066	5 151
Kortfristiga räntebärande skulder	908	2 811	2 965	2 493	995
Övriga kortfristiga skulder	726	3 134	3 162	2 868	2 995
Summa kortfristiga skulder	1 634	5 945	6 128	5 361	3 990
Summa skulder	9 193	9 648	10 153	8 427	9 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 270	12 996	13 632	11 351	11 199

1) Hämtat från Koncernens ej reviderade delårsrapport i sammandrag per och för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018, med undantag för hyresfordringar och kortfristiga fordringar som är hämtat från Koncernens interna rapporteringssystem.

2) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2016 och 2015.

SAMMANFATTNING

B.7 <i>Finansiell information i sammandrag/ Utvald historisk finansiell information, forts.</i>	Koncernens kassaflödesanalyser i sammandrag					
	MSEK	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
		2018¹⁾	2017¹⁾	2017²⁾	2016²⁾	2015²⁾
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	668	765	1 013	722	641	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-305	-264	-379	-266	-239	
Betald inkomstskatt	-4	5	-5	-2	0	
Delsumma	358	506	629	454	402	
Förändring rörelsefordringar	-30	-13	-19	-27	-3	
Förändring rörelseskulder	752	30	-133	96	198	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 081	523	477	523	597	
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 654	-1 356	-1 735	-392	-62	
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	1 202	268	307	1 175	0	
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-143	-185	-260	-253	-235	
Utdelning från joint ventures	200	100	100	100	50	
Övrigt	6	-2	-3	-6	1	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 389	-1 175	-1 591	624	-246	
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	84	-	-	-	-	
Upptagna låneskulder	3 221	699	1 979	988	594	
Amortering av låneskulder	-1 842	-115	-958	-2 008	-1 059	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 463	584	1 021	-1 020	-464	
Periodens kassaflöde	155	-68	-93	127	-113	
Likvida medel vid periodens början	160	253	253	126	239	
Likvida medel vid periodens slut	316	185	160	253	126	

1) Hämtat från Koncernens ej reviderade delårsrapport i sammandrag per och för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018.
2) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2016 och 2015.

SAMMANFATTNING

- B.7** *Finansiell information i sammandrag/ Utvald historisk finansiell information, forts.* Vissa av nedanstående finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Bolagets uppfattning är att dessa nyckeltal bedöms vara användbara kompletterande mått på resultatutvecklingen och finansiell ställning. Bolagets nyckeltal som inte definieras enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Bolagets finansiella information som upprättats enligt IFRS.

Nyckeltal för Koncernen

Finansiella nyckeltal

	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Belåningsgrad fastigheter, % ^{(2), (4)}	51,7	53,3	54,4	52,8	56,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ^{(2), (4)}	49,7	51,7	53,1	50,3	55,3
Skuldsättningsgrad, ggr ^{(2), (4)}	1,0	1,8	1,9	1,8	2,8
Soliditet, % ^{(2), (4)}	46,8	25,8	25,5	25,8	18,4
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK ^{(2), (4)}	8 993	4 092	4 300	3 592	2 761

	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Avkastning på eget kapital, % ^{(2), (4), (6)}	27,7	n.a.	37,9	46,4	58,6
Räntetäckningsgrad, ggr ^{(2), (4)}	5,0	8,0	7,0	5,5	4,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Antal fastigheter, st ^{(1), (5)}	176	125	128	115	109
Hysesvärde, MSEK ^{(2), (5)}	1 402	1 034	1 099	900	837
Uthyrningsbar yta, tkvm ^{(2), (5)}	1 573	1 122	1 136	1 000	969
Fastigheternas verkliga värde, MSEK ⁽¹⁾	15 417	11 552	12 090	10 017	10 197
Fastighetsvärde, SEK per kvm uthyrningsbar yta ^{(2), (5)}	9 801	10 296	10 643	10 017	10 523

	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ^{(2), (5)}	90,9	90,1	90,6	87,7	86,6
Överskottsgrad, % ^{(2), (4)}	66,8	73,7	72,4 ⁽⁷⁾	64,6	61,8
Direktavkastning, % ^{(2), (4), (8)}	5,5	n.a.	5,8	n.a.	n.a.

Aktierelaterade nyckeltal

	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Förvaltningsresultat per aktie ^{(2), (4)}	3,98	4,56	6,04	4,30	3,82
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK per aktie ^{(2), (4)}	6,44	3,12	2,84	3,12	3,56
Periodens resultat, SEK per aktie ^{(1), (3)}	7,79	5,59	7,24	6,89	5,56

	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Eget kapital, SEK per aktie ^{(2), (4)}	48,15	19,96	20,74	17,43	12,27
Substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie ^{(2), (4)}	53,61	24,40	25,64	21,42	16,46
Genomsnittligt antal aktier, tusental ^{(1), (5)}	167 728	167 728	167 728	167 728	167 728
Antal utestående aktier, tusental ^{(1), (5)}	167 728	167 728	167 728	167 728	167 728

1) Information avseende den 30 september 2018 och 2017 har hämtats från Koncernens ej reviderade delårsrapport i sammandrag per och för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018 och information avseende 31 december 2017, 2016 och 2015 har hämtats från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades vid dessa datum.

2) Information avseende den 30 september 2018 och 2017 har hämtats från Koncernens ej reviderade delårsrapport i sammandrag per och för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018 och information avseende 31 december 2017, 2016 och 2015 har hämtats från Koncernens interna rapporteringssystem för räkenskapsåren som avslutades vid dessa datum.

3) Definierat enligt IFRS.

4) Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

5) Icke-finansiellt nyckeltal.

6) Baserat på resultat efter skatt under den senaste tolv månadersperioden.

7) Notera att nyckeltal påverkas av övriga fastighetsintäkter om 161 MSEK.

8) Enligt intjäningsförmågan på balansdagen.

B.7 *Finansiell information i sammandrag/ Utvald historisk finansiell information, forts.*

Definitioner av nyckeltal som beräknas enligt IFRS

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier.

Definitioner av nyckeltal som inte definierats enligt IFRS

Mått	Definition
Antal fastigheter, st	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt
Avkastning på eget kapital, %	Resultatet för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period (genomsnittligt eget kapital beräknas på ingående och utgående balans)
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, tkvm	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick
Belåningsgrad fastigheter, %	Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen
Direktavkastning, %	Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen
Eget kapital, SEK per aktie	Eget kapital i relation till antal aktier vid periodens utgång
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Innehavsjusterade hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens slut
Fastigheternas verkliga värde, MSEK	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång
Fastighetsvärde, SEK per kvm uthyrningsbar yta	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång fördelat på uthyrningsbar yta
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier under perioden
Hyresvärde, MSEK	Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten i relation till vägt genomsnittligt antal aktier
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	Nettot av räntebärande skulder och tillgodohavande på bank vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder i relation till eget kapital
Soliditet, %	Eget kapital i relation till totala tillgångar
Substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie	Substansvärde (EPRA NAV) i relation till antal aktier vid periodens utgång
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen
Uthyrningsbar yta, tkvm	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut
Överskottsgrad, %	Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter

Väsentliga händelser efter den 30 september 2018

I oktober 2018 tog Nyfosa upp ett nytt banklån om 739 MSEK med en löptid om fyra år. Lånet, vars utbetalning är villkorad av att Nyfosas aktie upptas till handel på Nasdaq Stockholm, kommer att användas för att refinansiera delar av den idag fullt nyttjade revolverande kreditfaciliteten om 1 000 MSEK. Förutom detta har det inte inträffat några väsentliga förändringar av Nyfosas finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2018.

B.8 *Utvald proforma-redovisning*

Syftet med proformaredovisningen är att översiktligt illustrera hur resultatet för Koncernen för perioden 1 januari – 30 september 2018 skulle ha kunnat se ut om förvärvet av SveaRealportföljen samt den till den aktuella transaktionen kopplade lånefinansieringen hade genomförts per den 1 januari 2018.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen har baserats på de av Nyfosa tillämpade redovisningsprinciperna enligt IFRS. En proformaredovisning är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Nyfosa presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och den ska inte ses som en indikation på det faktiska resultatet som skulle ha gällt om förvärvet av fastighetsportföljen hade skett vid ovan angivna datum. Den ska heller inte anses indikera Nyfosas resultat i framtiden. Eventuella synergier eller integrationskostnader ingår inte i proformaredovisningen.

Proformaresultaträkning 1 januari – 30 september 2018

MSEK	Nyfosa AB 1 jan – 30 sep ¹⁾	SveaReal- portföljen 1 jan – 12 sep ²⁾	Proforma- justeringar	Not	Proforma
Hysesintäkter	744	231	-12	5)	963
Övriga fastighetsintäkter	4	0	0		4
Totala intäkter	748	231	-12		967
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-135	-45	3	5)	-177
Underhållskostnader	-52	-20	2	5)	-71
Fastighetsskatt	-33	-8	1	5)	-40
Fastighetsadministration	-28	-7	0	5)	-34
Driftnetto	499	151	-7		644
Centraladministration	-36	-31	2	5)	-66
Avskrivningar	-	-29	29	3), 5)	0
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-10	54	-54	4)	-10
Andel i joint ventures resultat	305	0	0		305
Finansiella intäkter och kostnader	-91	-4	-30	5), 6), 7), 8)	-125
Förvaltningsresultat	668	141	-60		749
Värdeförändring fastigheter, realiserad	136	0	0		136
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	654	0	0		654
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-2	0	0		-2
Periodens resultat före skatt	1 456	141	-60		1 537
Skatt	-149	-24	2	9)	-171
Periodens resultat	1 307	117	-58		1 366

- 1) Baserad på av Nyfosas revisorer översiktligt granskade delårsrapport per 30 september 2018. Resultaträkningen inkluderar SveaRealportföljen från och med 13 september 2018.
- 2) Den finansiella informationen för SveaRealportföljen för perioden 1 januari – 12 september 2018 baseras på en aggregering av interna resultatrapporter för SveaReal AB samt de under rubriken "Bakgrund" nämnda 39 dotterföretagen. De interna resultatrapporterna har inte granskats av bolagens revisorer.
- 3) Justering för skillnad i redovisningsprincip hänförlig till återläggning av avskrivning på byggnader, byggnadsinventarier, hyresgästpassningar och markanläggningar samt upplösning av nedskrivningar reducerar avskrivningar för de kvarvarande fastigheterna om 26 MSEK då den finansiella informationen för SveaRealportföljen fortsättningsvis kommer att redovisas till verkligt värde enligt IAS 40.
- 4) Återläggning av realisationsresultat avseende sålda fastigheter som inte är hänförliga till SveaRealportföljen och som framgår under rubriken "Förvärv och försäljning av bolag och fastigheter" har reducerat övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader med 54 MSEK.
- 5) Justering hänförlig till de sålda fastigheterna reducerar hyresintäkter med 12 MSEK, driftskostnader med 3 MSEK, underhållskostnader med 2 MSEK, fastighetsskatt med 1 MSEK, centraladministration med 2 MSEK, avskrivningar med 3 MSEK samt ökar finansiella intäkter och kostnader med 1 MSEK. Justeringarna är baserade på interna resultatrapporter per fastighet.
- 6) Återläggning av realisationsresultat avseende sålda bolag som inte är hänförliga till SveaRealportföljen och som framgår under rubriken "Förvärv och försäljning av bolag och fastigheter" har reducerat finansiella intäkter och kostnader med 53 MSEK.
- 7) Finansiella intäkter och kostnader om 55 MSEK i SveaRealportföljens resultatrapporter hänförlig till koncernintern och extern finansiering har i proformaresultaträkningen återlagts i en proformajustering.
- 8) Räntekostnader hänförliga till den lånefinansierade delen av förvärvet av aktierna och lösen av befintliga lån i SveaRealportföljsbolagen, har ökat finansiella kostnader med 29 MSEK. Räntekostnaderna är beräknade på banklån om 2 125 MSEK med en räntesats om 1,75 procent. Räntekostnader för refinansieringen av det kortfristiga räntefria lånet från Hemfosa om 395 MSEK har beräknats med en genomsnittlig räntesats om 1,73 procent. Justering hänförlig till låneutgifter för banklån (inklusive utgifter för räntetak) som periodiserats över lånets löptid har ökat delårsperiodens finansiella kostnader med 4 MSEK.
- 9) Beräknad reducerad skattkostnad på proformajusteringar uppgår till 2 MSEK. Skatt har beräknats på proformajusteringar avseende ränteutgifter och räntekostnader, realisationsresultat för avyttrade fastigheter, förvaltningsresultat för avyttrade fastigheter samt avskrivningar på fastigheter. En skattesats om 22 procent har använts.

SAMMANFATTNING

- B.9** *Resultatprognos* Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 30 september 2018. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Koncernens intjäningsförmåga per den 30 september 2018

MSEK	30 sep 2018
Hysesintäkter	1 244
Fastighetskostnader	-358
Fastighetsadministration	-32
Driftnetto	853
Central administration	-65
Resultatandel i joint ventures	145
Finansiella kostnader	-146
Förvaltningsresultat	786

- B.10** *Revisionsanmärkning* Ej tillämplig. Revisionsanmärkning saknas.

- B.11** *Rörelsekapital* Nyfosas befintliga rörelsekapital är inte tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden. Med tillräckligt rörelsekapital avses Nyfosas möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning och Nyfosas behov har baserats på befintligt fastighetsbestånd. Det förhållandet att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden är en effekt av att Nyfosa har banklån som förfaller till betalning i juni 2019, varvid ett refinansieringsbehov om cirka 850 MSEK uppkommer.
- Det är styrelsens uppfattning att detta förhållande är enligt förväntan, att förfallostrukturen för Koncernens banklån är normal för ett bolag med den verksamhet som Nyfosa driver och att det är normalt att refinansieringar sker löpande. Nyfosa förhandlar, som ett led i Bolagets löpande verksamhet, kontinuerligt med kreditgivare om villkor för refinansieringar av banklån men anser inte att det finns affärsmässiga motiv att redan inför upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm förlänga kredittiderna för de banklån som förfaller under den kommande tolv månadersperioden. Det är Nyfosas bedömning att behovet av rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden kommer att kunna täckas genom att refinansiera banklån som förfaller till betalning via banker och/eller genom att utge skuld- eller hybridinstrument på kapitalmarknaden samt genom Bolagets löpande kassaflöde. Nyfosa har en stark tilltro till att dessa refinansieringsåtgärder kommer att vara möjliga att genomföra och tillräckliga. Skulle dessa åtgärder inte räcka kommer Nyfosa att överväga alternativa finansieringsmöjligheter, inklusive att söka inhämta eget kapital.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

- C.1** *Slag av värdepapper som tas upp till handel* Aktier i Nyfosa (ISIN-kod SE0011426428).
- C.2** *Denominering* Aktierna är denominerade i SEK.
- C.3** *Totalt antal aktier* Bolagets registrerade aktiekapital per dagen för Prospektet uppgår till 83 864 124,50 SEK fördelat på 167 728 249 aktier. Samtliga aktier är fullt betalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,50 SEK.

C.4 <i>Rättigheter sammanhängande med värdepappren</i>	Varje aktie berättigar till en röst vid bolagsstämma i Bolaget. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear. Om Nyfosa genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler, har aktieägarna företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som de äger sedan tidigare. Bolagsordningen begränsar inte Nyfosas möjlighet att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen. På Nyfosas extra bolagsstämma den 21 augusti 2018 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av aktier, i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen.
C.5 <i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att fritt överlåta dem.
C.6 <i>Upptagande till handel</i>	Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 1 november 2018 beslutat att godkänna Bolagets ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls. Första dag för handel beräknas bli den 23 november 2018.
C.7 <i>Utdelningspolicy</i>	I huvudsak återinvesteras vinsterna för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde på 25 MDSEK, därefter avses en betydande andel av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.

AVSNITT D – RISKER

D.1 <i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</i>	<p>Bolaget har i Prospektet identifierat ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Riskfaktorerna är inte sammanställda i ordning efter betydelse eller potentiell ekonomisk inverkan på Bolaget och det kan finnas ytterligare riskfaktorer vilka Bolaget i dagsläget inte känner till. Nedan sammanfattas de huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade riskerna:</p> <p>Makroekonomiska faktorer har stor påverkan på fastighetsmarknaden Fastighetsbranschen och Nyfosa påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som konjunkturutveckling, ränteläge, inflation och eventuell deflation, tillväxt, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningsstruktur. En negativ utveckling av dessa faktorer skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader kan få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat Minskade hyresintäkter kan exempelvis uppkomma till följd av en försämrad tillväxt i svensk ekonomi, men även av en sämre tillväxt på regional och lokal nivå där Nyfosa verkar och av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. Om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal kan det även leda till en ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd. Minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Ökade eller oförutsedda drifts- och underhållskostnader skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, renhållning, vatten, värme och snöröjning, medan underhållskostnader främst är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla och/eller modernisera densamma. Driftskostnaderna kan påverkas av externa faktorer som Nyfosa inte kan påverka, såsom väderförhållanden, medan underhållskostnaderna exempelvis kan öka för att möta marknadens, särskilda hyresgästers eller legala krav. Ökade eller oförutsedda drifts- och underhållskostnader skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Det finns en risk att Nyfosas opportunistiska transaktionsstrategi inte blir framgångsrik Nyfosas strategi innefattar att Nyfosa ska vara ett opportunistiskt och transaktionsintensivt fastighetsbolag. För att fastighetsförvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt kan identifieras och att dessa finns till salu på rimliga prisnivåer. För att kunna tillvarata komplexa investeringsmöjligheter krävs även att Bolaget lyckas bedöma marknaden, en fastighets potential eller ett geografiskt områdes möjligheter där Bolaget avser att förvärva fastigheter. Om Bolagets strategi inte kan förverkligas skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
---	--

-
- D.1** *Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen, forts.* **Oförmåga att rekrytera och bibehålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare kan påverka Nyfosas verksamhet negativt**
- Nyfosas organisation är relativt liten och består till stor del av medarbetare med bakgrund inom Hemfosa-koncernen. Bolaget är därför i viss mån beroende av dessa nyckelpersoner, särskilt som en stor del av Bolagets transaktionsverksamhet bygger på korta beslutsprocesser, nära relationer med olika marknadsaktörer samt en god kännedom och kunskap om de fastighetskategorier och geografiska områden där Bolaget verkar. Om Nyfosa misslyckas med att rekrytera och bibehålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.
- Nyfosa är exponerat mot skatterelaterade risker**
- Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Förändringar av fastighetskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor och skattemässiga bidrag kan påverka Nyfosa negativt.
- Ett bolag i Koncernen är föremål för en pågående skatteprocess gällande underskottsavdrag. Ett negativt utfall i den fortsatta domstolsprocessen skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns också risk att förändrad skattelagstiftning kan få motsvarande negativ effekt.
- Nyfosa är exponerat mot finansieringsrisk**
- Nyfosa har lån om 863 MSEK som förfaller till betalning inom ett år vilket medför att Bolagets befintliga rörelsekapital inte kommer vara tillräckligt för att täcka Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden. Det finns en risk att Nyfosa inte lyckas refinansiera dessa lån på ett, för Nyfosa, tillfredsställande och effektivt sätt, vilket kan leda till fördyrade finansieringskostnader och att Nyfosa tvingas att utvärdera alternativa finansieringsmöjligheter. Det finns vidare en risk att ytterligare kapital för att möta Bolagets tillväxtambitioner framgent inte kommer att kunna anskaffas, eller att så inte kommer att kunna ske på för Nyfosa fördelaktiga villkor. Om Nyfosa misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta kunna få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.
- Utöver ovan nämnda risker är Bolaget även exponerat mot ett antal ytterligare finansiella risker som bland annat relaterar till Bolagets likviditet och ränta som kan få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.
-
- D.3** *Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren* Nedan sammanfattas de huvudsakliga riskerna relaterade till Nyfosa-aktien.
- Aktieäggande innebär alltid ett visst risktagande och Nyfosas aktie kan komma att minska i värde**
- Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde är det inte säkert att investerare kommer att få tillbaka investerat kapital. Både aktiemarknadens generella utveckling och specifika bolags aktiekurser är beroende av en rad faktorer. Kursen på Nyfosas aktie kan också påverkas helt eller delvis av faktorer utanför Bolagets kontroll, till exempel av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden.
- Framtida aktiekapitalökningar skulle kunna inverka negativt på Nyfosas aktiekurs**
- Nyfosa kan i framtiden av olika anledningar komma att genomföra aktiekapitalökningar genom företrädesemissioner eller riktade emissioner, bland annat för att finansiera framtida förvärv eller genomföra andra investeringar. Sådana aktiekapitalökningar kommer att leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Sådana utspädningar skulle kunna ha en negativ inverkan på Nyfosas aktiekurs, resultatet per aktie och substansvärdet per aktie.
- Framtida vinstutdelning från Bolaget kan dröja eller inte betalas ut alls till aktieägarna**
- Utdelning får endast ske om Nyfosa har tillräckligt med utdelningsbara medel och det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som Nyfosas verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Nyfosas konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår, varvid även Koncernens behov ska beaktas. Även ett flertal andra faktorer såsom Bolagets från tid till annan gällande utdelningspolicy, restriktioner i kreditavtal och brist på likvida medel kan leda till att ingen vinstutdelning lämnas från Bolaget under en period framöver eller inte betalas ut alls.
-

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.1 <i>Emissionsbelopp och kostnader</i>	Ej tillämplig. Inga nya aktier eller andra värdepapper emitteras av Nyfosa i samband med upprättandet av detta Prospekt varför Bolaget inte kommer att erhålla några emissionsintäkter. Hemfosa och Nyfosa har avtalat om att alla kostnader som har att göra med uppbyggnad av den administrativa strukturen i Nyfosa ska bäras av Nyfosa. Hit räknas kostnader för policy-dokument, marknadsföring av den nya koncernen och IT-system. Därtill ska Nyfosa bära noteringskostnaderna, inbegripet till exempel kostnaderna för att ta fram Prospektet. Hemfosa å sin sida ska bära kostnader för den planerade utdelningen. Transaktionskostnader om totalt 11 MSEK har belastat Nyfosas resultat under 2017 och perioden januari till september 2018. Under 2018 bedöms ytterligare transaktionskostnader om cirka 39 MSEK belasta Nyfosas resultat.
E.2a <i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Ej tillämplig. Bolaget erbjuder inga nya värdepapper. Under hösten 2017 påbörjades en uppdelning av Hemfosa-koncernen i två noterade bolag, Nyfosa och Hemfosa, för att kunna fortsätta utvecklas, öka specialiseringen och skapa mer gynnsamma förutsättningar för att tillvarata affärsmöjligheter på såväl den kommersiella fastighetsmarknaden som på marknaden för samhällsfastigheter. Styrelserna för Hemfosa och Nyfosa bedömer att en uppdelning av verksamheten och en utdelning av Nyfosa medför bättre förutsättningar för att tillvarata potentialen i hela verksamheten och därigenom öka aktieägarvärdet. En separat notering möjliggör även för nuvarande och nya aktieägare att investera direkt i Nyfosa.
E.3 <i>Erbjudandets former och villkor</i>	Ej tillämplig. Aktierna i Nyfosa utdelas till Hemfosas stamaktieägare i proportion till varje enskild stamaktieägars innehav av stamaktier i Hemfosa på den av styrelsen i Hemfosa fastställda avstämningsdagen för utdelning, den 21 november 2018, varvid för varje stamaktie i Hemfosa erhålls en aktie i Nyfosa. Preferensaktier i Hemfosa medför ingen rätt till aktier i Nyfosa.
E.4 <i>Intressen och intressekonflikter</i>	Nyfosas finansiella rådgivare i samband med utdelningen och noteringen på Nasdaq Stockholm är SEB och Swedbank. SEB och Swedbank (samt till SEB och Swedbank närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Nyfosa för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. SEB och Swedbank (samt till SEB och Swedbank närstående företag) är dessutom långivare och/eller förmedlare av lån beviljade till Nyfosa.
E.5 <i>Lock-up avtal</i>	Ej tillämplig. Några lock-up avtal föreligger inte i samband med Bolagets upptagande till handel av aktier.
E.6 <i>Utspädnings-effekt</i>	Ej tillämplig. Bolaget erbjuder inga nya värdepapper.
E.7 <i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämplig. Inga kostnader åläggs investeraren i samband med Bolagets upptagande till handel av aktier.

RISKFaktorER

Ett antal faktorer kan komma att påverka verksamheten i Nyfosa. Risker finns både vad avser omständigheter som är hänförliga till Nyfosa och sådana som saknar något specifikt samband med Nyfosa, men som påverkar den bransch där Nyfosa är verksam. Det är därför viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som anses vara väsentliga för Bolagets och dess aktiers framtida utveckling. Utan särskild ordning följer nedan en beskrivning av riskfaktorer av betydelse för Nyfosa. Nedanstående beskrivning gör inte anspråk på att vara fullständig och det är inte möjligt att förutse och i detalj beskriva alla tänkbara riskfaktorer. I tillägg till detta avsnitt ska läsaren även ta hänsyn till den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. De risker och osäkerhetsfaktorer som anges nedan kan enskilt eller sammantaget få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. De kan också leda till att aktiekursen på Nyfosas aktier sjunker, vilket kan leda till att Nyfosas aktieägare helt eller delvis kan förlora sitt investerade kapital. Ytterligare faktorer som för närvarande inte är kända för Nyfosa eller som Nyfosa för närvarande inte anser utgöra risker kan också ha motsvarande negativ effekt.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS VERKSAMHET OCH BRANSCHEN

Makroekonomiska faktorer har stor påverkan på fastighetsmarknaden

Fastighetsbranschen i allmänhet, och därmed Nyfosa, påverkas i hög grad av makroekonomiska faktorer som konjunktur-utveckling, inflation och eventuell deflation, tillväxt, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningsstruktur. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en viktig faktor för bland annat efterfrågan på fastigheter och hyresgästers betalningsförmåga. En negativ konjunkturutveckling med bland annat minskad sysselsättning alternativt en kraftigt ökad inflationstakt eller deflation skulle kunna ha en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Inflationen påverkar också Bolagets fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader kan få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat

Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas i hög grad av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå där Nyfosa verkar. Risken för hyresförluster och vakanser är även relaterad till hyresgäst- och avtalsstrukturen. Exempelvis kan en koncentration av hyresgäster till ett fåtal större parter ge upphov till en ökad exponering, särskilt om Nyfosa inte lyckas teckna hyresavtal med differentierade löptider. Under 2017 stod Nyfosas tio största hyresgäster för 19,4 procent av Nyfosas totala hyresintäkter.

Om hyresgästerna inte, till exempel i samband med en konkurs, fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal kan det även leda till en ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd. Om en eller flera av Nyfosas viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan det leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte Nyfosa kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster. Den generella hyresnivåriskn är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långvarig nedåtgående trend för marknadshyror påverkar Bolagets hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för större vakanser i portföljen. När en vakans uppstår kan det medföra kostnader för anpassning av lokalen för en ny hyresgäst samt en risk för att vakansen blir långvarig. Dessa risker skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ökade eller oförutsedda drifts- och underhållskostnader kan få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, renhållning, vatten, värme och snöröjning. Flera av dessa kostnader härrör från varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan påverka priset. Vidare drivs kostnaderna för el, värme och snöröjning av väderförhållanden. Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat skulle kunna påverkas negativt i den mån ökade drifts- och underhållskostnader inte skulle kunna kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal. Oförutsedda händelser såsom extrema väderförhållanden skulle också kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Exempelvis innebar de stora snömängderna i delar av Sverige under vintern 2017/2018 ökade driftskostnader.

Underhållskostnader är främst hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla och/eller modernisera densamma. Sådana kostnader kan, för att möta marknadens, särskilda hyresgästers eller legala krav, vara betydande och oförutsedda och skulle kunna, till den del de inte kompenseras av hyresgästen, få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Det finns en risk att Nyfosas opportunistiska transaktionsstrategi inte blir framgångsrik

Nyfosas strategi innefattar att Nyfosa ska vara ett opportunistiskt och transaktionsintensivt fastighetsbolag. För att fastighetsförvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt kan identifieras och att dessa finns till salu på rimliga prisnivåer. Bolagets möjligheter att genomföra förvärv är därför beroende av den aktuella marknadssituationen och möjligheterna kan komma att begränsas från tid till annan av det rådande utbudet av kommersiella fastigheter till försäljning. En brist på attraktiva förvärvsobjekt, eller en ökad konkurrens om dessa, utgör en risk för att Bolagets strategi inte kan implementeras fullt ut, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

En del i Bolagets opportunistiska strategi innefattar att kunna tillvarata särskilt komplexa investeringsmöjligheter och att ha en kort beslutsprocess, vilket i vissa fall kan leda till ett ökat risktagande. Om Nyfosa gör en felbedömning av till exempel marknaden eller en fastighets eller ett geografiskt områdes potential kan detta medföra att Bolagets strategi misslyckas. Om Bolagets strategi inte kan förverkligas skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Oförmåga att rekrytera och bibehålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare kan påverka Nyfosas verksamhet negativt

Nyfosas organisation är relativt liten och består till stor del av medarbetare med bakgrund inom Hemfosa-koncernen. Genom sin erfarenhet har nyckelpersoner inom organisationen byggt upp både en god kännedom om, och goda relationer med, fastighetsmarknaden. Bolaget är därför till viss del beroende av dessa nyckelpersoner särskilt som en stor del av Bolagets transaktionsverksamhet bygger på korta beslutsprocesser, nära relationer med olika marknadsaktörer och en god kännedom och kunskap om de fastighetskategorierna och geografiska områden inom vilka Bolaget verkar. Nyfosas framtida utveckling är därför i hög grad beroende av koncernledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Det är väsentligt för Nyfosa att kunna behålla och fortsätta motivera tongivande medarbetare samt att kunna rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget och lämpliga och erfarna efterträdare inte kan rekryteras skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyfosa är exponerat mot ett flertal risker i samband med förvärv och avyttringar av fastigheter

Fastighetstransaktioner utgör en del av Bolagets löpande verksamhet vilket också medför ett flertal risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Exempelvis kan hyresgäster bortfalla, bokföringen för den förvärvade verksamheten vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekrav. Vidare kan andra förhållanden som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt föreligga.

Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren eller andra inblandade aktörer. En säljare kan till exempel komma i finansiella svårigheter och därmed inte ha vilja eller förmåga att betala ersättning vid garantianspråk. En fastighetsmäklare eller andra parter som handlar på uppdrag av annan kan till exempel agera utanför sitt uppdrag eller lämna felaktig information och det finns vidare en risk att tvist uppkommer om provisionersättning till sådana mellanmän.

I samband med fastighetsförvärv kan Nyfosa komma att avtala om sådana utan att på förhand ha säkerställt att Bolaget kommer att ha nödvändig finansiering för förvärvet. Vid sådana förvärv finns en risk att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

Nyfosas möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden. Om Nyfosa skulle tvingas att sälja delar av sitt fastighetsbestånd för att finansiera verksamheten finns risk för att Nyfosa inte lyckas genomföra sådana försäljningar till fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget. I händelse av att Nyfosa skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd, till exempel om Bolagets kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, är det sannolikt att försäljningspriset skulle understiga det pris som Nyfosa skulle erhålla vid en framtida försäljning.

Vid försäljningar kan Nyfosa lämna anstånd med delar av köpeskillingen enligt revers. Om en köpare mot vilken Nyfosa har en fordran är eller kommer i finansiella svårigheter kan Nyfosas möjligheter att få betalt minska.

I de fall det verkliga värdet av en fastighet enligt genomförd värdering bedöms ha stigit skapas en orealiserad värdestegring som får positiva effekter för Nyfosas resultat- och balansräkning. En sådan orealiserad värdestegring bygger emellertid på antaganden och bedömningar och det är först när aktuell fastighet säljs som värdet på fastigheten realiserar. Det finns en risk att det uppskattade och orealiserade värdet på fastigheter inte kan realiserar.

Om någon av ovanstående risker kopplade till Bolagets förvärv eller avyttringar materialiseras skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyfosa är verksamt på en konkurrensutsatt marknad

Nyfosa verkar i en konkurrensutsatt bransch. Konkurrenterna utgörs både av stora, väletablerade och finansiellt starka aktörer och av mindre och mer nischade aktörer med olika konkurrensfördelar och styrkor. Konkurrensfaktorer kan bland annat vara finansiella resurser och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, en bättre förmåga att behålla

kompetent personal och att reagera snabbare på förändringar i hyresgästers behov, ett större fokus inom vissa segment eller inom vissa geografiska områden där Bolaget bedriver, eller har för avsikt att bedriva, verksamhet, eller mer nischade strategier som medför en tydligare profil och ökad specialistkunskap. Nyfosas nuvarande och framtida konkurrens-situation är därav bland annat beroende av Bolagets marknadskännedom, finansieringssituation, förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida hyresgästers behov samt förmåga att attrahera och behålla kompetent personal. En ökad konkurrens skulle därför kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyfosa arbetar löpande med att utveckla sitt fastighetsbestånd och större ändrings- eller förbättringsarbeten kan leda till ökade kreditrisker, ökade kostnader och/eller minskade intäkter

Nyfosa genomför kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- eller förbättringsarbeten. Större utvecklings- och förädlingsinsatser kan innefatta betydande investeringar, vilket skulle kunna leda till en ökad kreditrisk om Nyfosa inte kan hyra ut lokalerna till en rimlig prisnivå eller avyttra fastigheterna till ett attraktivt värde. Vidare kan större byggnationer, ombyggnationer och renoveringar försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs varvid lokalerna kanske inte kan nyttjas från den förväntade tidpunkten, vilket kan resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter. Detta skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdet på Nyfosas fastighetsbestånd kan sjunka

Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyfosa äger fastigheter genom ett joint venture-bolag som Nyfosa inte ensamt kontrollerar

Nyfosa innehar aktier i fastighetsbolaget Söderport vars fastighetsbestånd per den 30 september 2018 hade ett värde om totalt 7,5 MDSEK. Söderport innehas tillsammans med AB Sagax (publ) och parterna äger 50 procent vardera. Aktieägandet regleras genom ett aktieägaravtal, varför Nyfosa inte har full beslutanderätt över bolaget och således inte heller ensamt kan råda över de investeringar eller avyttringar av fastigheter som görs i bolaget. Aktieägaravtalet och Söderports bolagsordning inkluderar hembuds- och förköpsklausuler innebärande att ena parten under vissa förutsättningar har en rätt att förvärva den andre partens aktier i Söderport om

exempelvis ägandet i den andra parten skulle ändras eller om den andra parten önskar avyttra sina aktier i Söderport till tredje part. Om Söderport utvecklas på ett för Nyfosa negativt sätt, vilket Nyfosa inte fullt ut kontrollerar, skulle det kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Söderport har historiskt genomfört fastighetstransaktioner som dess dåvarande ägare Hemfosa och Sagax uppfattat som attraktiva men som haft en något högre riskprofil och/eller annars legat utanför ägarnas respektive investeringsstrategier. Nyfosas opportunistiska transaktionsstrategi kan innebära att Nyfosa och Söderport kan komma att ha ett intresse av att genomföra samma typ av transaktioner och således utgöra konkurrenter. Om situationer uppkommer där Nyfosa och Söderport har konkurrerande intressen kan det innebära att Nyfosas affärsmöjligheter inte optimalt tillvaratas, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Brister i den operationella säkerheten hos Nyfosa, eller hos väsentliga leverantörer, kan påverka Nyfosas verksamhet negativt

Operationell verksamhet är förenad med risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. Nyfosa har valt att ha en relativt liten organisation. Medan centrala funktioner för verksamheten hanteras internt innefattande även konsolidering och analys av finansiell information har Nyfosa bland annat uppdragit åt en extern tjänsteleverantör att utföra en del av den löpande ekonomiska hanteringen, bland annat löpande bokföring, månadsrapportering, upprättande av kvartals- och årsbokslut samt löne- och hyresadministration. I samband med att viktiga stödprocesser outsourcas till externa leverantörer är det av särskild vikt att Bolaget har effektiva rutiner för att säkerställa kvaliteten på de tjänster som levereras. Bristfälliga resurser, en bristande intern kontroll och uppföljning kan medföra risk för att leverantörer inte utför sitt arbete på önskat sätt, levererar i tid eller uppfyller de krav som Nyfosa ställer i övrigt på säkerhet, informationshantering och kvalitet. Brister i den operationella säkerheten, inklusive tjänsteutförandet av väsentliga leverantörer till Nyfosa, skulle bland annat kunna leda till ökade kostnader, avbrott i verksamheten och felaktig information, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyfosa är exponerat mot miljörisker både i samband med förvärv av fastigheter och i den löpande verksamheten

Koncernen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Nyfosa har dock från tid till annan hyresgäster som bedriver tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Sådan verksamhet har även tidigare bedrivits på ett antal fastigheter som numera ägs av bolag inom Koncernen, exempelvis industriverksamhet, såsom bensinförsäljning. Vidare äger Nyfosa fastigheter där det konstaterats att föroreningar eller kontaminering kan föreligga. Ett mindre antal fastigheter är även upptagna i det regis-

ter länsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet). Detta innebär en förhöjd risk för Nyfosa som fastighetsägare då krav enligt miljöbalken, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Nyfosa för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Om Koncernen skulle åläggas att bekosta marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I samband med fastighetsinvesteringar föreligger en risk att de miljöanalyser som Nyfosa genomför inte identifierar eller kvantifierar miljörisker på ett korrekt sätt, vilket kan leda till att oförutsedda kostnader uppkommer för sanering eller annan efterbehandling, vilket i sin tur kan leda till negativa effekter på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Legala risker

Twister, anspråk, utredningar och processer kan bland annat leda till att Nyfosa tvingas betala skadestånd eller andra avgifter

Koncernen kan komma att bli inblandad i tvister som sammanhänger med Nyfosas verksamhet. Tvister kan gälla krav från eller mot hyresgäster, leverantörer till Nyfosa eller riktas mot Nyfosa av myndigheter. Tvister kan även uppkomma i samband med köp eller försäljning av fastigheter eller avse miljöförhållanden. Tvister och krav kan vara tidsödande, störa verksamheten, avse betydande belopp och negativt påverka Nyfosas relationer. Koncernen är för närvarande inblandad i en tvist med en entreprenör som enligt Koncernen har projekterat och utfört ett bristfälligt arbete i en av Koncernens lokaler i Göteborg. Koncernens krav uppgår till kostnaden för att åtgärda bristerna. Nyfosa är även inblandad i andra pågående eller potentiella tvister, se ovan under rubriken "Nyfosa är exponerat mot miljörisker både i samband med förvärv av fastigheter och i den löpande verksamheten" och nedan under rubriken "Pågående skatteprocess". Det finns en risk att nuvarande och framtida tvister skulle kunna ha en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyfosa är exponerat mot skatterelaterade risker

Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Även om hyresgästen i flertalet av Nyfosas hyresavtal svarar för hyresgästens andel för vid var tid belöpande fastighets-skatt kan förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor och skattemässiga bidrag påverka Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

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 hur dessa ska tillämpas i fastighetsbranschen är komplexa områden. Då regelverken är komplicerade, 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, vilket kan påverka

Nyfosa och investerares bedömning av Nyfosa negativt. Skatteverkets taxeringsbeslut liksom domstolsutslag kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Nyfosas bedömning av gällande lagar och praxis vid ett visst deklARATIONstillfälle, liksom Nyfosas bedömningar och beräkningar inom ett skatteområde vid ett visst rapporttillfälle, kan därför behöva revideras senare.

Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år, vilka tillsammans med skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa investeringar i fastigheterna, gör att betalbar aktuell skatt tidigare år endast har uppstått för de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte förelagat. Underskottsavdragen uppgick till 1 563 MSEK per den 30 september 2018. Som beskrivs nedan under rubriken "Pågående skatteprocess" är ett bolag i Koncernen föremål för en skatteprocess. Även vid framtida revisioner eller granskningar finns risk för att Skatteverket kommer att invända mot Nyfosas bedömning vad gäller exempelvis avdragsrätt för vissa kostnader, möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjlighet att dra av underskott från tidigare år. En framtida förändrad skattesituation för Nyfosa skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Pågående skatteprocess

Bolaget Nyfosa Norden AB ("Nyfosa Norden") förvärvades under 2014 och utgör ett dotterbolag till Nyfosa. Nyfosa Norden hade vid tidpunkten för förvärvet skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Inga skattetillägg har påförts. Nyfosa Norden och Skatteverket har olika uppfattning om hur den köpeskilling som betalades för att överta det bestämmande inflytandet i Nyfosa Norden ska beräknas. Beräkningen påverkar hur stora underskott som kvarstår efter förvärvet av Nyfosa Norden. Nyfosa Norden har i april 2018 överklagat Skatteverkets omprövningsbeslut till förvaltningsrätten. Underskotten som är föremål för process har, i redovisningen, värderats till 250 MSEK, vilket motsvarar 20,6 procent av de totala tvistiga underskotten om 1 215 MSEK. Nyfosa har inte reserverat för beloppet eftersom Nyfosas bedömning är att det är övervägande sannolikt att yrkade avdrag medges efter domstolsprövning. Ett negativt utfall i den fortsatta domstolsprocessen skulle sålunda kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förändrad skattelagstiftning

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta regeringens proposition om nya skatteregler för företagssektorn. Förslaget är baserat på OECD:s arbete i det så kallade BEPS-projektet samt på EU:s skatteflyktsdirektiv. Den nya lagstiftningen inkluderar förändrade ränteavdragsbegränsningsregler som, i korthet, begränsar avdragsrätten för ett företags nettoräntekostnader till 30 procent av företagets skattemässiga EBITDA. Den del av räntekostnaderna som inte får dras av får rullas fram till nästföljande år, dock längst sex år. För att minska den administrativa bördan har en förenklingsregel

införts som innebär att en koncern får dra av upp till 5 MSEK i nettoräntekostnader utan att applicera EBITDA-regeln. Vad som ska innefattas i begreppet ränta samt vad som ska jämföras med ränta i detta avseende utvidgas.

Den ändrade lagstiftningen innebär vidare att bolags-skatten sänks till 20,6 procent i två steg fram till 2021.

De nya skattereglerna för företagssektorn träder ikraft den 1 januari 2019 och kan innebära ökad beskattning för fastighetssektorn. Det finns risk att Nyfosas räntekostnader under 2019 eller därefter kommer att överstiga 30 procent av skattemässigt EBITDA och att Nyfosas skattekostnad kommer att öka i och med de nya reglerna.

Den 30 mars 2017 presenterade den offentliga utredningen *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet* (SOU 2017:27) sitt förslag om nya regler vid försäljning av aktier i fastighetsägande bolag. Utredaren har haft som utgångspunkt att försöka jämställa beskattning vid en direktförsäljning av fastigheter med försäljning genom så kallad paketering, varigenom fastigheter säljs indirekt genom överlåtelse av andelar i fastighetsägande bolag, vilket för närvarande i regel inte utlöser någon kapitalvinstbeskattning. Utredaren föreslog bland annat införandet av så kallad avskattning vid fastighetsförsäljning genom paketering vilket i korthet innebär att om det bestämmande inflytandet upphör över ett företag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter (fastighetsbolag), ska de fastigheter som ägs av det avyttrade företaget anses som skattemässigt avyttrade och återförvärvade för ett pris motsvarande marknadsvärde. Det innebär att skillnaden mellan skattemässigt värde och marknadsvärde på fastigheterna skulle beskattas vid extern försäljning av fastighetsbolag.

Vidare föreslog utredningen en sänkning av stämpel-skatten till 2 procent samt att fastighetsbolaget vid avskattning också ska ta upp en schablonintäkt motsvarande 7,09 procent av det högsta av marknadsvärdet på fastigheterna och taxeringsvärdet året närmast före det år då fastigheterna anses avyttrade. Avsikten är att schablonintäkten ska motsvara den stämpelskatt som skulle utgått om fastigheten sålts direkt.

Vid tidpunkten för Prospektet föreligger osäkerhet om regeringen avser att gå vidare med utredningens förslag. Skulle regeringen gå vidare med förslaget i sin nuvarande eller i modifierad form, är det troligt att detta skulle leda till en ökad skattebelastning för Nyfosa vid kommande fastighetsförsäljningar.

Nyfosas verksamhet kan påverkas negativt av ändrad lagstiftning, nya föreskrifter och andra regelkrav samt relevanta myndigheters tillämpning av dessa

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser fastighetsägande, uthyrning, hyressättning, underhåll, drift, säkerhetsföreskrifter, miljöstandarder, hållbarhet med mera. Nya, ändrade eller upphävida lagar eller regler, eller tillämpning av sådana, som är tillämpliga på Nyfosas eller dess kunders verksamhet skulle kunna innebära bland annat ökade kostnader, minskade intäkter, krav på omstruktureringar samt ökade resurser och skulle därmed kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet,

finansiella ställning och resultat. Detta gäller också om myndigheter skulle göra andra bedömningar än Nyfosa, eller dess kunder, vad gäller frågor om licenskrav, tillståndsplikt eller andra näringsrättsliga krav.

Finansiella risker

Nyfosa är exponerat mot likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Nyfosas tillgängliga likviditet uppgick per den 30 september 2018 till 316 MSEK i form av bankinlåning. Därutöver har Nyfosa checkkrediter om totalt 100 MSEK, varav hela beloppet var utnyttjat per den 30 september 2018 samt en fullt utnyttjad revolverande kreditfacilitet om totalt 1 000 MSEK. Om Nyfosas finansieringskällor visar sig inte vara tillräckliga skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyfosa är exponerat mot finansieringsrisk

Nyfosa finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom upplåning och genom Bolagets egna kassaflöden. Koncernen hade per den 30 september 2018 externa räntebärande skulder uppgående till 8,0 MDSEK varav 863 MSEK, motsvarande elva procent, förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett år och 301 MSEK, motsvarande fyra procent, förfaller inom ett till två år. Alla Nyfosas räntebärande skulder är säkerställda vid sidan av Bolagets checkkredit. Det förhållandet att lån om 863 MSEK förfaller till betalning inom ett år medför att Bolagets befintliga rörelsekapital inte kommer vara tillräckligt för att täcka Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden. Det finns en risk att Nyfosa inte lyckas refinansiera dessa lån på ett, för Nyfosa, tillfredsställande och effektivt sätt, vilket kan leda till fördröade finansieringskostnader och att Nyfosa tvingas att utvärdera alternativa finansieringsmöjligheter. Det finns vidare en risk att ytterligare kapital för att möta Bolagets tillväxtambitioner framgent inte kommer att kunna anskaffas, eller att så inte kommer att kunna ske på för Nyfosa fördelaktiga villkor. Om Nyfosa misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta kunna få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden i låneavtal

Koncernens skulder utgjordes per den 30 september 2018 av upplåning från kreditinstitut om totalt 8,0 MDSEK. Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen fyra olika institut gentemot vilka Nyfosa och relevanta dotterbolag gjort vissa finansiella åtaganden om bland annat upprätthållande av viss räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt totalt lägsta fastighetsvärde i Koncernen samt godtagit vissa begränsningar avseende vinstutdelning i dotterbolagen. Om Nyfosa eller något relevant dotterbolag inte uppfyller eller bryter mot de finansiella åtagandena som är uppställda i respektive kreditavtal kan kreditinstituten äga rätt att säga upp de underliggande lånen. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot någon eller några av dessa åtaganden i något

låneavtal skulle det kunna leda till att lånet och även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråkats av relevant kreditinstitut. Detta skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyfosa är exponerat mot ränterisk

Nyfosa löper risken att förändringar i ränteläget påverkar Nyfosas räntekostnader, vilket är en av Bolagets största kostnadsposter. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Nyfosas resultat och kassaflöde. Den genomsnittliga räntenivån per den 30 september 2018 uppgick till 1,7 procent. Baserat på Nyfosas årliga intjäningsförmåga per den 30 september 2018 skulle en förändring av Bolagets genomsnittliga räntenivå (utan hänsyn till derivatavtal, inklusive avtalade räntetak) med +/- en procent teoretiskt påverka Bolagets resultat före skatt med +/- 80 MSEK. Om de rådande räntenivåerna skulle förändras och/eller Bolaget misslyckas med att betala räntor i framtiden kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat således påverkas negativt. Nyfosa har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Dessa bestämmelser gör att Nyfosa inte fullt ut kan tillgodogöra sig en negativ STIBOR-ränta. Om de rådande räntenivåerna skulle förändras och/eller Nyfosa misslyckas med att betala räntor i framtiden skulle det kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risk relaterad till värdet på derivatinstrument

En andel av Nyfosas lån löper med kort räntebindningstid. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av räntederivat, för tillfället främst räntetak. Om den rörliga marknadsräntan under derivatens löptid avviker från den i derivaten avtalade fasta räntan alternativt den avtalade övre gränsen för den rörliga räntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde av det finansiella instrumentet. Räntederivatet och räntetaken redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen medan värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras, förändras även marknadsvärdet på derivaten. Detta skulle i sin tur kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyfosa är exponerat mot motpartsrisk

Nyfosa är exponerat mot risken att motparter inte fullgör sina åtaganden att betala avtalad hyra, köpeskilling eller i övrigt fullgöra sina förpliktelser. Befintliga och potentiella kunder kan hamna i situationer, till exempel på grund av ekonomiska förhållanden, som medför att de inte längre kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt fullgöra sina förpliktelser. Vidare skulle nya utvecklings- och renoveringsprojekt kunna försenas på grund av att leverantörer inte kan leverera i tid eller att entreprenörer inte kan slutföra projekt såsom planerat. Om Nyfosas motparter inte kan, eller vill, uppfylla sina åtaganden gentemot Nyfosa skulle det kunna få en negativ effekt på Nyfosas finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL UTDELNINGEN AV AKTIERNA I BOLAGET

De förväntade fördelarna med utdelningen av Nyfosa kanske inte förverkligas

Det avsedda syftet med utdelningen är att öka möjligheterna för respektive verksamhet att framgångsrikt kunna realisera sina strategier. Det finns dock en risk att de förväntade fördelarna med utdelningen inte kommer att uppnås om de antaganden som beslutet att genomföra utdelningen bygger på visar sig vara felaktiga. Exempelvis kan Nyfosa som fristående bolag kanske inte ha möjlighet att erhålla extern finansiering eller andra finansiella tjänster på lika förmånliga villkor som kan erhållas av Hemfosa-koncernen före utdelningen. I den utsträckning som Nyfosa som fristående bolag ådrar sig extra kostnader, uppnår lägre vinster eller har lägre kostnadsbesparingar än väntat, kan dess verksamhet, finansiella ställning och aktiekurs påverkas negativt och de förväntade fördelarna från utdelningen kanske inte förverkligas.

Nyfosa kan bli ansvarigt för krav som inte är hänförliga till Nyfosas nuvarande verksamhet

I samband med delningen av Hemfosa-koncernen ingicks ett delningsavtal mellan Hemfosa och Nyfosa. Enligt delningsavtalet gäller principen att ansvaret för ett dotterbolags eller en fastighets historiska förhållanden, såväl kända som okända, följer med respektive legal enhet. Det innebär att Nyfosa i förhållande till Hemfosa bär ansvaret för krav som en tredje part riktar mot ett dotterbolag eller en fastighet som ingår i Koncernen, oavsett på vilken grund eller vid vilken tidpunkt kravet uppkom och huruvida det är relaterat till den verksamhet som Nyfosa bedriver för närvarande. Sådana krav, som kan vara oväntade och uppfattas som inte rättfärdigade i förhållande till Nyfosa, skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Det finns en risk att marknaden inte kommer att reagera positivt på utdelningen

Det finns en risk att marknadspriset för Nyfosa- respektive Hemfosa-aktierna, såsom fristående bolag, inte kommer överstiga aktiepriset på Hemfosa-koncernen i dess nuvarande form. Investorer kan ha en negativ syn på Nyfosas finansiella position eller riskprofil, vilket kan få negativ påverkan på pris-sättningen av aktierna i Nyfosa. Det finns även en risk att investorer kan uppfatta de fristående bolagen som mindre attraktiva investeringsobjekt än Hemfosa-koncernen i dess nuvarande form.

Risker med mindre och specialiserade verksamheter

Tillgångsmassan i Nyfosa som fristående bolag kommer att vara mindre än den sammanlagda tillgångsmassan i dess nuvarande form, som en del av Hemfosa. Varje risk som finns i Hemfosa-koncernen idag och som efter utdelningen kommer att finnas i någon av de två verksamheterna (Hemfosa eller Nyfosa) kommer därför att ha proportionellt större betydelse för den verksamheten än den har för Hemfosa-koncernen i nuvarande form. Det kan gälla till exempel förutsättningarna att hantera oförutsedda anspråk och kostnader av väsentlig betydelse. Till detta kommer att den mer specialiserade verk-

samhet som kommer att bedrivas i Nyfosa kommer att sakna de möjligheter att utjämna effekterna av vissa verksamhetsrisker som Hemfosa-koncernen har i dess nuvarande form, särskilt som Hemfosas inriktning mot samhällsfastigheter har inneburit många offentligt finansierade hyresgäster som varit stabila och kreditvärdiga. Dessa risker kan för det fall att de materialiseras få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyfosas historiska finansiella information i Prospektet ger inte nödvändigtvis samma bild som om Nyfosa historiskt hade utgjort en separat koncern

Nyfosas historiska sammanslagna finansiella information ger inte nödvändigtvis en korrekt och fullständig bild av vad Nyfosas verksamhet, resultat och finansiella ställning skulle varit om delningen från Hemfosa hade genomförts vid presenterade datum, och informationen ska heller inte läggas till grund för slutsatser om Nyfosas framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Nyfosa har inte historiskt utgjort en separat koncern, utan istället har resultatet för den verksamhet som varit hänförlig till kommersiella fastigheter konsoliderats inom ramen för Hemfosas resultat, finansiella ställning och kassaflöde. Således har kostnader hänförliga till att vara ett självständigt börsnoterat bolag såsom vissa administrativa kostnader inte fullt ut belastat Nyfosas resultat. Utgångspunkten för den historiska finansiella informationen är finansiell information för ett fastighetsbestånd bestående av kommersiella fastigheter med kontor, logistik- och lagerlokaler samt en mindre del andra fastigheter såsom handelsfastigheter i Hemfosas koncernredovisningar för räkenskapsåren 2015–2017 (dock med vissa justeringar).

RISKER RELATERADE TILL EN INVESTERING I BOLAGETS AKTIER

Aktieäggande innebär alltid ett visst risktagande och Nyfosas aktie kan komma att minska i värde

Risk och risktagande är en oundviklig del av aktieäggande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde är det inte säkert att investerare kommer att få tillbaka investerat kapital. Både aktiemarknadens generella utveckling och specifika bolags aktiekurser är beroende av en rad faktorer. Kursen på Nyfosas aktie kan också påverkas helt eller delvis av faktorer utanför Bolagets kontroll, till exempel av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Nyfosa kan inte förutsäga på vilket sätt investerarnas intresse för Nyfosa kommer att utvecklas och det är inte säkert att en aktiv och likvid marknad för handel i Nyfosas aktier kommer att föreligga. Det är omöjligt för ett enskilt bolag att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs, varför varje investeringsbeslut avseende aktier bör föregås av en noggrann analys.

Framtida aktiekapitalökningar skulle kunna inverka negativt på Nyfosas aktiekurs

Nyfosa kan i framtiden av olika anledningar komma att genomföra aktiekapitalökningar genom företrädesemissioner eller riktade emissioner, bland annat för att finansiera framtida

förvärv eller genomföra andra investeringar. Sådana aktiekapitalökningar kommer att leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Sådana utspädningar skulle kunna ha en negativ inverkan på Nyfosas aktiekurs, resultatet per aktie och substansvärdet per aktie.

Framtida vinstutdelning från Bolaget kan dröja eller inte betalas ut alls till aktieägarna

Utdelning får endast ske om Nyfosa har tillräckligt med utdelningsbara medel och det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som Nyfosas verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Nyfosas konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår, varvid även Koncernens behov ska beaktas. Det finns således en risk att utdelningsbara medel inte kommer att finnas tillgängliga under något räkenskapsår. Nyfosas utdelningspolicy innebär att vinsterna i Bolaget i huvudsak återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde på 25 MDSEK. Även andra faktorer kan leda till att Nyfosa inte har möjlighet eller bedömer det olämpligt att lämna vinstutdelning till aktieägarna, såsom otillräcklig likviditet till följd av restriktioner i kreditavtal avseende dotterbolagens möjligheter att dela ut vinstmedel till moderbolaget Nyfosa eller att resultatutvecklingen visserligen är positiv men i stor utsträckning är hänförlig till realiserade värdeförändringar. Det finns därför en risk att ingen vinstutdelning kommer att lämnas till aktieägarna under en period framöver eller inte alls.

Särskilda risker för utländska aktieägare

Nyfosas aktie är endast noterad i SEK och eventuell utdelning kommer att betalas i SEK. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskar i värde mot den aktuella valutan. Om Nyfosa i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare kan aktieägare i vissa länder vara föremål för begränsningar som innebär att de inte kan delta i sådana nyemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. I den utsträckning som aktieägare i andra jurisdiktioner än Sverige inte kan teckna nya aktier i eventuella företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i Nyfosa att minska.

Nyfosa bedömer att det sannolikt kan klassificeras som ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. *passive foreign investment company*) ("PFIC") enligt amerikanska federala inkomstskatteregler, vilket skulle kunna få negativa inkomstskatteeffekter för amerikanska investerare i Bolaget

Bolaget bedömer att det sannolikt utgör ett PFIC under innevarande taxeringsår och under en överskådlig framtid. Om Bolaget är ett PFIC så kan det föranleda negativa inkomstskatteeffekter i USA för amerikanska investerare, såsom ett utökat eller accelererat ansvar för amerikansk federal inkomstskatt.

BAKGRUND OCH MOTIV

Vid extra bolagsstämman i Hemfosa den 13 september 2018 beslutade Hemfosas aktieägare, i enlighet med styrelsens förslag, att dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa. Avsikten är att Nyfosas aktie ska upptas till handel på Nasdaq Stockholm med första handelsdag den 23 november 2018.

Nyfosa har sitt ursprung i Hemfosa och den portfölj med kommersiella fastigheter som Hemfosa, sedan bolaget grundades, byggt upp parallellt med sin portfölj med samhällsfastigheter. De kommersiella fastigheterna som per den 30 september 2018 hade ett fastighetsvärde om 15,4 MDSEK, består främst av kontor i tillväxtkommuner samt av logistik- och lagerlokaler i transportknutpunkter i hela landet. För att fortsätta utvecklas, öka specialiseringen och skapa mer gynnsamma förutsättningar för att tillvarata affärsmöjligheter på såväl den kommersiella fastighetsmarknaden som på marknaden för samhällsfastigheter, är en uppdelning av Hemfosa och en separat notering av Nyfosa ett naturligt steg.

Samtidigt som Hemfosa sedan börsnoteringen 2014 utvecklats till ett mer specialiserat samhällsfastighetsbolag har flera attraktiva affärsmöjligheter utanför samhällssegmentet löpande identifierats. Delningen bedöms möjliggöra att Nyfosa som ett separat bolag kan utnyttja dessa affärsmöjligheter bättre samt skapa bättre förutsättningar för att utveckla och anpassa transaktionsverksamheten inriktad på främst kommersiella fastigheter. Med en separat, flexibel och entreprenöriell organisation får Nyfosa även stärkta förutsättningar för att agera snabbt och skapa operationell effektivitet och värdetillväxt. En delning bedöms även leda till att Bolaget bättre kan tillvarata potentialen i den befintliga kommersiella fastighetsportföljen med förvaltning och förädling i samarbete med hyresgästerna.

Bedömningen är vidare att det finns förutsättningar för värdeskapande genom fortsatta opportunistiska förvärv, med utgångspunkt i den kunskap och erfarenhet från att identifiera värden och bedöma risker samt att hantera komplexa transaktioner som finns inom Nyfosa. Förvärvet av en betydande fastighetsportfölj värd 3,6 MDSEK som offentliggjordes av Hemfosa den 6 juli 2018 är ett exempel på den typen av affärsmöjlighet. Styrelserna för Hemfosa och Nyfosa bedömer att en uppdelning av verksamheten och en utdelning av Nyfosa medför bättre förutsättningar för att tillvarata potentialen i hela verksamheten och därigenom öka aktieägarvärdet. En separat notering möjliggör även för nuvarande och nya aktieägare att investera direkt i Nyfosa.

Prospektet har upprättats av styrelsen för Nyfosa med anledning av upptagande till handel av aktier i Nyfosa på Nasdaq Stockholm. Styrelsen för Nyfosa är ansvarig för informationen i Prospektet. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Nyfosas styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Nacka den 6 november 2018

Nyfosa AB

Styrelsen



VD-ORD

MED SIKTE PÅ DE BÄSTA AFFÄRERNA

”Vår ambition är att tänka nytt och brett och våga gå motströms när andra aktörer blir allt mer nischade. När imperfektioner uppstår på fastighetsmarknaden är Nyfosa redo att fånga de möjligheter som uppstår, oavsett kategori eller region.”

VD-ORD

Under hösten 2017 påbörjades en uppdelning av Hemfosa-koncernen i två noterade bolag, Nyfosa och Hemfosa, som ett naturligt nästa steg på den resa som startade med grundandet av Hemfosa för snart tio år sedan. Under våren har Nyfosa utvecklats till ett självständigt bolag med kompetens och resurser att identifiera och genomföra de bästa fastighetstransaktionerna.

Vi startar med en stark fastighetsportfölj om 15,4 MDSEK bestående av kontor i tillväxtkommuner samt logistik- och lagerlokaler vid transportknutpunkter i hela landet – och vi är på alla sätt redo att bygga ett nytt och starkt bolag på den svenska fastighetsmarknaden.

Jag är stolt över att för första gången få presentera Nyfosa i sin helhet – ett transaktionsintensivt och opportunistiskt fastighetsbolag med sikte på de bästa affärerna.

ETT FASTIGHETS BOLAG SOM VÅGAR GÅ MOT STRÖMMEN

En av Nyfosas främsta styrkor är att kunna identifiera och genomföra förvärv som ofta ligger vid sidan av andra aktörers fokus eller som andra aktörer inte har möjlighet att genomföra. Detta tack vare vår erfarenhet av komplexa transaktioner, snabba processer och förmåga att bedöma potential och risker. Nyfosa har en affärsidé som innebär att delta aktivt på en föränderlig fastighetsmarknad och att utvinna det bästa ur varje investering i syfte att uppnå en hög och stabil avkastning. Vår ambition är att tänka nytt och brett och våga gå motströms när andra aktörer blir allt mer nischade. När imperfektioner uppstår på fastighetsmarknaden är vi redo att fånga de möjligheter som uppstår, oavsett kategori eller region.

Idag består större delen av Nyfosas fastighetsbestånd av kontor samt logistik- och lagerfastigheter men med en investeringsstrategi som medför flexibilitet kan Nyfosas fastighetsbestånd förändras med fastighetsmarknaden. Exempelvis kan det senaste årets förändrade förutsättningar på bostadsmarknaden innebära nya intressanta öppningar för Nyfosa. Med tendenser till överhettning på den svenska fastighetsmarknaden ställs allt fler, särskilt mindre och okända, fastighetsaktörer och bostadsutvecklare inför svårigheter vilket kan leda till investeringsmöjligheter för Nyfosa. Vi har alltid öronen mot marken och kommer att finnas där affärerna finns.

”Vi vill växa snabbt och har satt ambitiösa, men realistiska, mål för Nyfosas utveckling.”

EN EFFEKTIV ORGANISATION

Nyfosa är en effektiv och entreprenöriell organisation med korta beslutsvägar kombinerat med ett stort kunnande om transaktioner. I ledningsgruppen finns en gedigen transaktionserfarenhet från Hemfosa där ett flertal personer bidragit till att under relativt kort tid bygga Hemfosas fastighetsportfölj till ett värde om närmare 50 MDSEK. Med Nyfosas starka team är vi produktiva och flexibla, och har kapacitet att genomföra såväl större portföljaffärer som mindre transaktioner. Vi arbetar öppet och kreativt för att identifiera värden och se potential som inte alltid är uppenbar.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SNABB TILLVÄXT

Vi vill växa snabbt och har satt ambitiösa, men realistiska, mål för Nyfosas utveckling. Målet är en tillväxttakt som möjliggör att vi under 2022 har nått upp till en portfölj med ett fastighetsvärde om 25 MDSEK, exklusive andelar i joint ventures. Därtill vill vi nå en avkastning på eget kapital om minst 15 procent över tid, beräknat före betald skatt.

Jag ser nu fram emot att leda Nyfosa in i nästa fas som börsnoterat bolag. Tidpunkten för att starta och börsnotera Nyfosa ser jag som gynnsam mot bakgrund av den rådande svenska fastighetsmarknaden. Detta tillsammans med en stark fastighetsportfölj, ett erfaret team och rätt resurser innebär att vi har förutsättningarna på plats för att nå dit vi vill.

Nyfosa är ett bolag som går sin egen väg, redo att hitta och genomföra de bästa affärerna. Välkommen att följa med på vägen!

Jens Engwall
VD, Nyfosa AB



BOMBARDIER

INFORMATION OM UTDELNING

BESLUT OM UTDELNING AV AKTIERNA I NYFOSA

I enlighet med styrelsens förslag beslutade extra bolagsstämman i Hemfosa den 13 september 2018 att dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa. Aktierna i Nyfosa delas ut till Hemfosas stamaktieägare i proportion till varje enskild stamaktieägars innehav av stamaktier i Hemfosa på avstämningsdagen för utdelningen, den 21 november 2018, varvid för varje stamaktie i Hemfosa erhålls en aktie i Nyfosa. Utöver att vara registrerad som stamaktieägare på avstämningsdagen för utdelningen (direktregistrerad eller genom förvaltare) behöver inga åtgärder vidtas för att erhålla aktier i Nyfosa. Utdelningen förväntas uppfylla de skattemässiga kraven enligt de så kallade Lex ASEA-reglerna, se vidare avsnittet "Vissa skattefrågor".

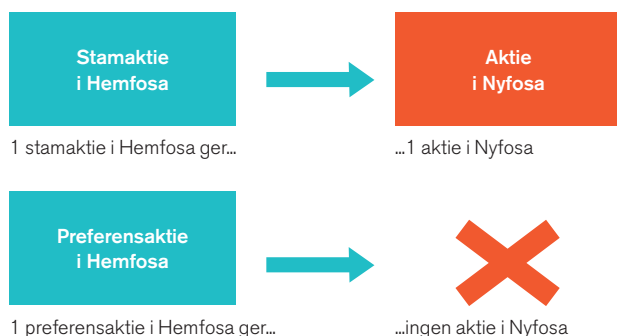
UTDELNINGSRELATION

Aktierna i Nyfosa avses att delas ut i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna, det vill säga i proportion till varje enskild stamaktieägars innehav av stamaktier i Hemfosa på avstämningsdagen för utdelningen. För varje stamaktie i Hemfosa erhålls en aktie i Nyfosa. Preferensaktier berättigar inte till utdelning av aktier i Nyfosa. Eventuella egna stamaktier som innehas av Hemfosa på avstämningsdagen är heller inte utdelningsberättigade. Samtliga aktier i Nyfosa kommer att delas ut. På bolagsstämma i Nyfosa medför varje aktie i Bolaget en röst. För ytterligare information, se avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till att erhålla aktier i Nyfosa är den 21 november 2018. Sista dag för handel i Hemfosas stamaktier inklusive rätt till utdelning av aktier i Nyfosa är den 19 november 2018. Stamaktierna i Hemfosa handlas exklusive rätt till utdelning av aktier i Nyfosa från och med den 20 november 2018.

EXEMPEL – UTDELNING AV AKTIER



ERHÅLLANDE AV AKTIER

De som på avstämningsdagen för utdelningen är införda som stamaktieägare i den av Euroclear förda aktieboken över aktieägare i Hemfosa erhåller utan åtgärd aktier i Nyfosa. Aktierna i Nyfosa kommer att finnas tillgängliga på utdelningsberättigade stamaktieägars VP-konton (eller VP-konto som tillhör den som på annat sätt är berättigad till utdelning) två bankdagar efter avstämningsdagen. Därefter kommer Euroclear att sända ut en avi med uppgift om det antal aktier som finns registrerade på mottagarens VP-konto.

FÖRVALTARREGISTRERADE INNEHAV

De aktieägare som har sitt innehav i Hemfosa förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inga redovisningsuppgifter från Euroclear. Avisering och utbokning av aktier i Nyfosa kommer istället att ske enligt respektive förvaltares rutiner.

NOTERING AV AKTIERNA I NYFOSA

Styrelsen för Nyfosa har ansökt om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 1 november 2018 beslutat att godkänna Nyfosas ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls. Första dag för handel beräknas bli den 23 november 2018. Bolagets kortnamn på Nasdaq Stockholm, så kallad ticker, kommer att vara NYF. ISIN-koden för Nyfosas aktie är SE0011426428. Nyfosa har inte för avsikt att ansöka om upptagande till handel av Bolagets aktier på någon annan börs eller marknadsplats än Nasdaq Stockholm. Vidare har Nyfosa inte för avsikt att registrera aktierna enligt U.S. Securities Act eller annan utländsk motsvarighet, eller vidta några andra åtgärder som skulle kunna göra Nyfosa till föremål för rapporteringskrav från SEC (United States Securities and Exchange Commission).

RÄTT TILL UTDELNING

Aktierna i Nyfosa medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att utdelningen av aktierna i Nyfosa verkställts. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämma. Se även rubriken "Utdelningspolicy" under avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" samt rubriken "Rätt till utdelning och överskott vid likvidation" under avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".



Tulpanen 3, Mölndal

MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader vilka Nyfosa är verksamt på.

Viss information har inhämtats från utomstående källor och Nyfosa har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Om inget annat anges baserar sig informationen på Bolagets egna analyser samt på faktauppgifter inhämtade av Newsec, en rådgivare inom fastighetsbranschen för investerare, fastighetsägare och lokalanvändare. Marknadsinformationen från Newsec har beställts av Nyfosa och Nyfosas uppfattning är att den är tillförlitlig. Även om Bolaget anser att de källor som använts är tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

SVENSK EKONOMI

Konjunkturläget¹⁾

Svensk ekonomi återspeglar en allt starkare konjunktur och flera indikatorer visar på fortsatt god tillväxt under de kommande kvartalen. BNP ökade med 1,0 procent under det andra kvartalet 2018 och har växt med 3,3 procent sammanlagt under de fyra kvartalen fram till 30 juni 2018. Ökningen kan jämföras med 2,3 procent under 2017 samt 3,2 procent under 2016. Uppgången drevs främst av ökad konsumtion bland hushållen och lägre importnivåer. Den starka ekonomiska tillväxten beror till stor del på den expansiva penningpolitik som bedrivs, där ett lågt ränteläge driver inhemsk efterfrågan samtidigt som det bidrar till en relativt svag krona. Den svaga kronan tillsammans med en robust tillväxt i omvärlden bedöms bidra till en svensk exporttillväxt de närmaste åren. Den varma och torra sommaren 2018 med magra skördar bedöms kunna ha viss återhållande effekt på BNP-tillväxten för helåret 2018.

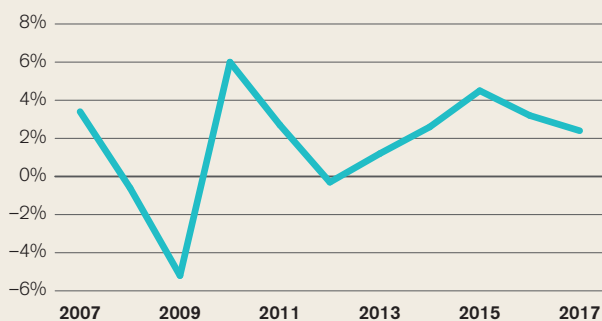
Fallet i bostadspriser under slutet av 2017 och början av 2018 utgör en osäkerhetsfaktor, men prisutvecklingen

bedöms ha stabiliserats och endast innebära begränsade realekonomiska effekter. I det fall priserna skulle falla mer än prognosticerat finns risk för negativa konjunkturreffekter. I linje med utvecklingen 2018 väntas bostadsinvesteringarna bromsa in även under 2019, vilket medför att tillväxten i byggverksamheten avstannar.

Konjunktrens starka utveckling reflekteras på arbetsmarknaden med fortsatt ökande sysselsättning. Arbetslösheten låg i princip still på 6,2 procent under det andra kvartalet 2018, vilket kan jämföras med 6,7 procent 2017 och 6,9 procent 2016. Den starka utvecklingen medför att löneökningstakten bedöms öka de närmaste åren vilket ökar företagens kostnadstryck. Den disponibla inkomsten ökar, delvis till följd av kraftfulla penningpolitiska åtgärder. Den högre disponibla inkomsten i kombination med det ännu låga ränteläget förväntas stimulera hushållens konsumtion och därmed ge ett stadigt bidrag till BNP-tillväxten. Inkomstökningen förväntas hållas tillbaka från 2019 med anledning av åtstramande finanspolitik, stigande räntor och svagare sysselsättningstillväxt.

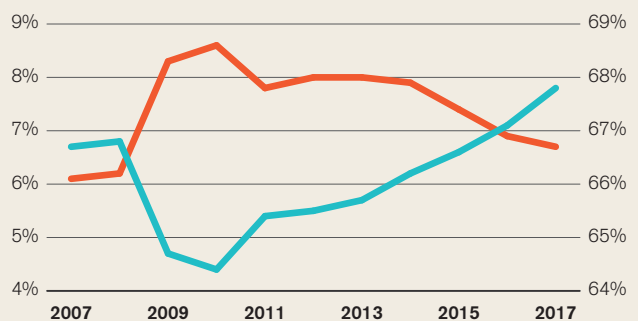
1) Konjunkturinstitutet (Konjunkturläget juni 2018 och Uppdatering av konjunkturbilden augusti 2018).

BNP-TILLVÄXT



Källa: SCB

ARBETSLÖSHET OCH SYSSELSÄTTNING



Källa: SCB

Inflation & ränteutveckling¹⁾

Sveriges KPIF-inflation och inflationsförväntningarna har successivt ökat de senaste åren och ligger nu nära Riksbankens mål om två procent. Drivande faktorer inkluderar stigande energipriser, en svagare krona samt stigande resursutnyttjande. Fortsatt expansiv penningpolitik bedöms nödvändig för att behålla inflationsnivån, vilket motiverar att reporäntan lämnades oförändrad på en låg nivå om -0,50 procent vid det senaste penningpolitiska mötet den 5 september 2018. Förväntningarna är att långsamma höjningar av reporäntan kommer att inledas från december 2018 eller februari 2019 givet att ekonomin utvecklas som väntat och stödet från penningpolitiken kan minska. Exempel på dämpande faktorer i närtid är att företagets priser, löner och boendekostnader endast förväntas öka i begränsad grad.

Sveriges ekonomi påverkas av ett flertal makroekonomiska faktorer och händelser i omvärlden. 2018 har präglats av en förvärrad handelskonflikt mellan USA och Kina under sommaren samt av risker relaterade till statsfinansiella problem i Italien och flertalet tillväxtländer med hög inflation och politisk instabilitet. Trots viss turbulens i omvärlden visar Konjunkturinstitutets Barometerindikator på ljusare stämningssläge än normalt i svensk ekonomi. Indikatorn inledde nedåt i början på 2018, men ligger alltså på en hög nivå relativt 2010-talet som helhet och indikatorn steg varje månad under juni – augusti 2018. Utvecklingen på de finansiella marknaderna ger vidare stöd åt bilden av internationell konjunkturförstärkning.

DEN SVENSKA HYRESMARKNADEN FÖR KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kommersiella fastigheter är ämnade för affärsverksamhet och används bland annat som kontor, lager, restauranger och butiker. Nyfosas portfölj består i dagsläget främst av kontor samt logistik- och lagerfastigheter, vilkas marknader beskrivs i mer detalj nedan.

Kontor²⁾

Kontorshyresgäster utgörs till största del av tjänsteföretag och en normal kontraktstid sträcker sig i regel över tre år. Vid större ombyggnationer samt vid nyproduktion är kontraktstiden längre, vanligen mellan fem till tio år. Hyresnivån för kontorsfastigheter avgörs primärt av fastighetens läge, den allmänna marknadssituationen och ortens näringsstruktur. En högre andel tjänsteföretag skapar en större marknad för kontorslokaler, vilket är hyresdrivande. Hyresnivåerna inom kategorin kontorsfastigheter, vilka presenteras i figur 1, återfinns huvudsakligen i intervallet 1 650–2 275 SEK per kvm för regionstäder och 1 050–1 450 SEK per kvm för övriga städer i tillväxtkommuner. I figur 2 framgår att hyresnivåerna för kontorsfastigheter i såväl regionstäder som övriga städer i tillväxtkommuner över tid haft en stabil utveckling med låg volatilitet.

Vakansgraden i tillväxtkommuner, exklusive Sveriges tre största städer, är mindre volatil och följer inte konjunkturen på samma sätt som kontorsvakanserna i Stockholm, Göteborg och Malmö. I många av Sveriges större städer har kontorsfastigheter i mer attraktiva geografiska lägen en låg vakansgrad. Detta beror bland annat på att nyproduktionen av kontorslokaler i dessa lägen varit begränsad de senaste åren. Vakansgraden i innerstaden i Stockholm uppgick per 30 juni 2018 till cirka 3,5 procent, i Göteborg till 4,4 procent och i Malmö till 5,5 procent. Kontorsfastigheter i bra lägen i tillväxtkommuner har i genomsnitt en vakansgrad på mellan 4,0 och 8,0 procent.

Logistik och lager²⁾

Marknaden för logistik- och lagerfastigheter karaktäriseras av en stor spridning i parametrar som ägande, storlek, modernitet och effektivitet. Hyresavtalen för logistik- och lagerfastigheter är i regel längre än i övriga fastighetssegment och tecknas vanligen på mellan fem till tio år. Hyresnivåer avgörs primärt av fastighetens läge och funktionalitet samt av närheten till logistikkluster och transportknutpunkter. Hyresnivåerna inom fastighetskategorin, presenterade i figur 3, har varit relativt stabila och återfinns huvudsakligen i intervallet 360–650 SEK per kvm för regionstäder och 300–650 SEK per kvm för övriga städer i tillväxtkommuner. I den lägre delen av intervallet återfinns främst äldre logistikfastigheter som inte är lika effektiva som moderna fastigheter, liksom fastigheter i mindre attraktiva lägen. Hyresnivån är också beroende av faktorer såsom geografiskt läge och utbud av mark i närområdet. Moderna logistikfastigheter har i regel endast en hyresgäst på grund av att logistikverksamhet kräver en hög grad av specialanpassning. I jämförelse med övriga fastighetssegment besitter logistikfastigheter således en högre kontraktsförnyelse-risk, där den sittande hyresgästen har en relativt stark förhandlingsposition gentemot fastighetsägaren. För att begränsa denna kontraktsförnyelse-risk arbetar vanligtvis fastighetsägare inom kategorin logistik med flera logistikfastigheter samtidigt och kan på så sätt effektivt sprida sin riskexponering.

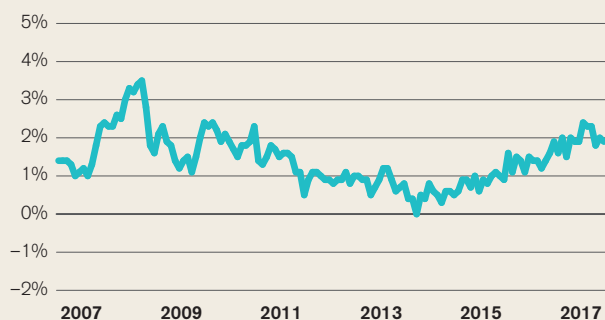
I de mest eftertraktade logistikklustren, såsom exempelvis Göteborgsområdet (A-läge) och Jönköping (B-läge), uppgår vakansgraden i genomsnitt till cirka 2,0 respektive 5,0 procent. För logistikfastigheter belägna i de mindre eftertraktade logistikklustren (B-läge), såsom exempelvis Växjö, uppgår vakansgraden till 15 procent. Detta är dock en genomsnittlig vakansgrad där vissa byggnader är fullt uthyrda och andra är helt outhyrda.

1) Sveriges Riksbank (Penningpolitisk rapport september 2018).

2) Om inget annat anges kommer faktauppgifter nedan från Newsec.

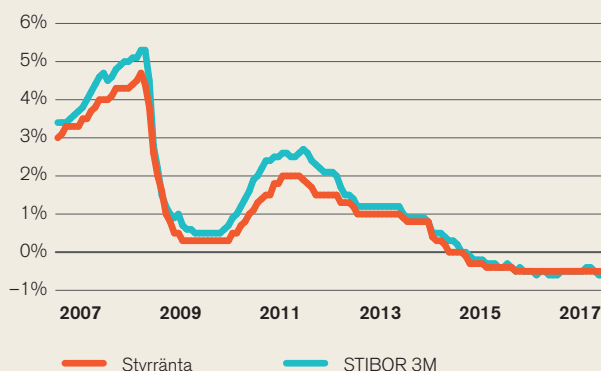
MARKNADSÖVERSIKT

KPIF



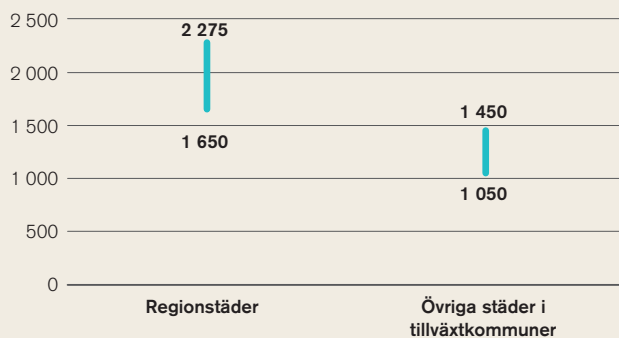
Källa: SCB

RÄNTEUTVECKLING STYRRÄNTA OCH STIBOR 3M



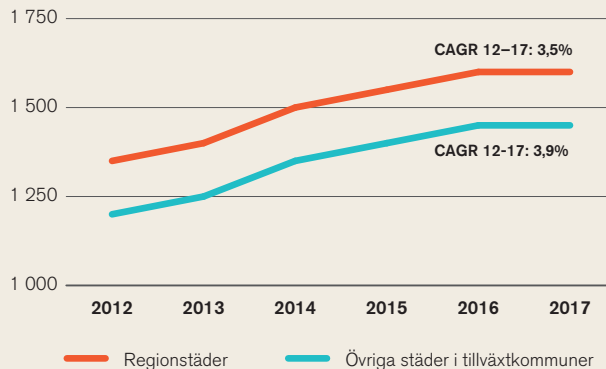
Källa: Sveriges Riksbank

FIGUR 1 – HYRESNIVÅER INOM KATEGORIN KONTORSFASTIGHETER (SEK/KVM)¹⁾



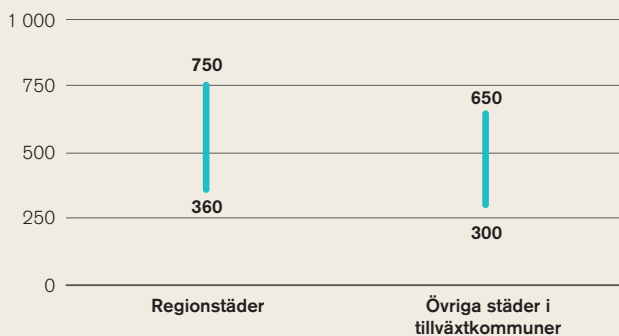
Källa: Newsec

FIGUR 2 – HYRESUTVECKLING FÖR KONTORSFASTIGHETER I SVERIGE (SEK/KVM)¹⁾



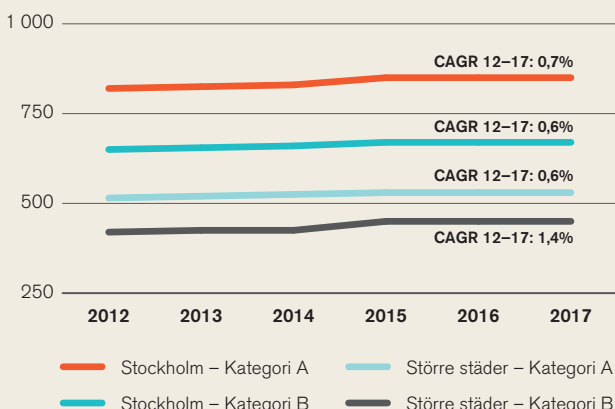
Källa: Newsec

FIGUR 3 – HYRESNIVÅER INOM KATEGORIN LOGISTIK- OCH LAGERFASTIGHETER (SEK/KVM)¹⁾



Källa: Newsec

FIGUR 4 – HYRESUTVECKLING FÖR LOGISTIK- OCH LAGERFASTIGHETER I SVERIGE (SEK/KVM)²⁾



Källa: Newsec

1) Regionstäder är Borås, Gävle, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro. Städer i tillväxtkommuner är t ex Östersund, Eskilstuna, Halmstad, Falun/Borlänge samt kranskommunerna till Stockholm, Göteborg och Malmö.

2) Diagrammet avser logistik- och lagerfastigheter i storleken 5 000–20 000 kvm med fem till tio års hyresavtal. Hyran är exklusive värme och fastighetsskatt. A-läge Stockholmsområdet: Rosersberg och Arlandastad. B-läge Stockholmsområdet: Jordbro och Nykvam. A-läge Större städer, Göteborgsområdet: Arendal Backa och Högby/Sisjön, Malmöområdet: Helsingborg, Fosie, Norra Hamnen och Bulltofta. B-läge Större städer, Göteborgsområdet: Varberg och Borås, Malmöområdet: utanför Malmö och Lund. CAGR avser genomsnittlig årlig tillväxttakt.

DEN SVENSKA INVESTERINGSMARKNADEN FÖR FASTIGHETER

Den svenska fastighetsmarknaden¹⁾

Den svenska fastighetsmarknaden är den största i Norden och är samtidigt en av de mest likvida marknaderna i Europa. De största fastighetsägarna i Sverige är institutioner såsom Akademiska Hus, AMF Fastigheter och Vasakronan samt fastighetsbolag såsom Balder, Castellum och Fabega. Intresset att investera i den svenska fastighetsmarknaden har utvecklats positivt under senare år tack vare bland annat förbättrade finansieringsvillkor, låg avkastning på alternativa investeringar samt stabil makroekonomisk utveckling relativt övriga Europa. Primärt har investerarfokus ackumulerats kring centralt belägna fastigheter i storstäderna vilket i sin tur pressat ner avkastningskraven. I syfte att söka högre avkastning har detta medfört att transaktionsmarknaden över tid successivt utökats från att främst inbegripa Sveriges tre

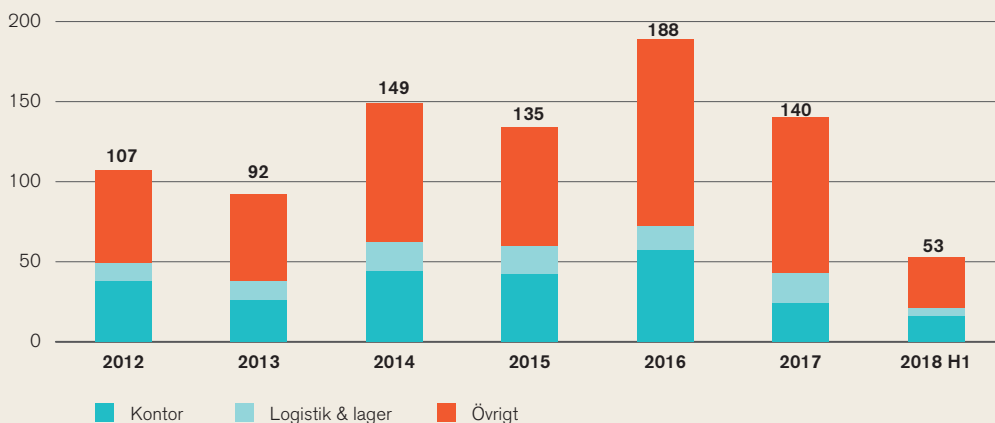
största städer till att i större utsträckning även omfatta tillväxtkommuner runt om i landet. Som ett resultat av sjunkande direktavkastningskrav tenderar investerare och fastighetsägare i högre grad även att eftersöka nyproduktions- och utvecklingsprojekt som komplement till fastighetsförvärv. Bland fastighetsbolag har det blivit allt vanligare att söka alternativa finansieringar såsom upplåning via obligationsemissioner eller emissioner av preferensaktier trots att den svenska kreditmarknaden i jämförelse med många europeiska kreditmarknader bedöms vara relativt likvid.

Aktiviteten på investeringsmarknaden för fastigheter i Sverige är fortsatt hög. Under 2016 uppgick den totala transaktionsvolymen till 188,5 MDSEK.²⁾ Motsvarande siffra för 2017 uppgick till 139,6 MDSEK, vilket motsvarar en minskning om cirka 26 procent jämfört med 2016 års nivå. Under första halvåret 2018 uppgick den totala transaktionsvolymen till 52,7 MDSEK.²⁾

1) Om inget annat anges kommer faktauppgifter nedan från Newsec.

2) Baserat på transaktioner överstigande 100 MSEK i värde.

TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM PÅ DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN I MDSEK UNDER 2012–2018 H1 (PER KATEGORI)



Källa: Newsec

Kontor¹⁾

Exempel på större transaktioner som helt eller delvis inryms inom kategorin kontor

Säljare	Köpare	Typ	Tidpunkt	Läge	MSEK	Area, kvm	SEK/kvm
Hemfosa	Bonnier Fastigheter	Kontor	Jun 2018	Uppsala	1 000	24 500	40 800
Midroc	A. Bodin Fastigheter	Kontor	Jun 2018	Stockholm	800	6 400	125 900
Mengus	Barings Real Estate	Kontor	Maj 2018	Stockholm	1 100	10 000	110 000
Storebrand	Bonnier Fastigheter	Kontor	Maj 2018	Uppsala	700	12 700	55 100
Skandia Fastigheter	Axfast	Kontor	Apr 2018	Stockholm	1 300	35 200	17 500
Fabege	Union Investment RE	Kontor	Mar 2018	Stockholm	1 200	17 700	67 800
AMF Fastigheter	Areim Fond III	Kontor	Feb 2018	Stockholm	1 700	46 700	36 400

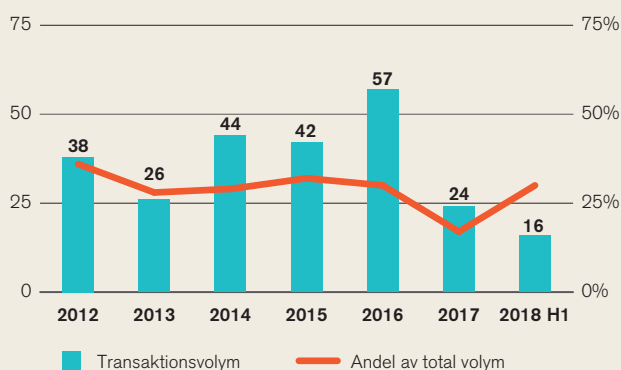
Privatägda fastighetsbolag är de mest dominerande aktörerna på transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter. Under 2018 har exempelvis Anders Bodin Fastigheter förvärvat en fastighet i Stockholm av Midroc för cirka 800 MSEK och Areim har förvärvat en kontorsfastighet av AMF Fastigheter i Stockholm för 1 700 MSEK.

Lokala aktörer har historiskt sett varit mindre aktiva vad gäller avyttring av fastigheter och har istället fokuserat på tillväxt av befintlig fastighetsportfölj. För kommuner med stabil tillväxt finns en investeringsvilja, vilket bland annat återspeglas i att nyproduktion av kontorsfastigheter sker i allt större utsträckning. Exempel på städer där detta sker är Karlstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Uppsala och Växjö.

Under 2017 uppgick den totala transaktionsvolymen inom kategorin kontorsfastigheter i Sverige till cirka 24 MDSEK²⁾, vilket motsvarar en minskning om cirka 58 procent jämfört med 2016 års nivå. Per den 30 juni 2018 uppgick årets transaktionsvolym inom kontorsfastigheter till 16 MDSEK. Direktavkastningskravet inom kategorin, vilket åskådliggörs i figur 6, har över tid rört sig mot lägre nivåer i både regionstäder och övriga städer i tillväxtkommuner. Stark hyresutveckling och låga vakansgrader kan förklaras av stabil efterfrågan av kontorslokaler över en längre tid, vilket grundar sig på ett genomgående stabilt näringsliv.

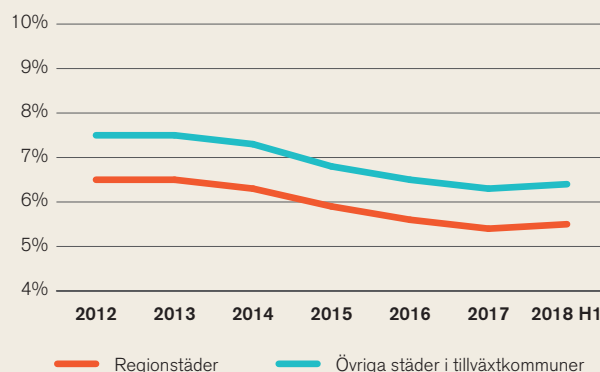
1) Om inget annat anges kommer faktauppgifter nedan från Newsec.
2) Baserat på transaktioner överstigande 100 MSEK i värde.

FIGUR 5 – TRANSAKTIONSVOLYM MÄTT I VÄRDE FÖR KONTORSFASTIGHETER I MDSEK SAMT DESS PROCENTUELLA ANDEL AV TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM



Källa: Newsec

FIGUR 6 – DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR KONTORSFASTIGHETER I SVERIGE ÖVER TID



Källa: Newsec

Logistik och lager¹⁾

Exempel på större transaktioner som helt eller delvis inryms inom kategorin logistik och lager

Säljare	Köpare	Tidpunkt	Läge	MSEK	Area, kvm	SEK/kvm
Privatperson	Equinix	Mar 2018	Stockholm	440	16 900	25 900
Kungsleden	Okänd	Feb 2018	Helsingborg	555	62 000	9 000
Klienkrysset	Catena	Dec 2017	Östra Sverige	1 104	91 500	12 100
Klövern	Arctic Securities	Dec 2017	Göteborg	643	39 900	16 100
Kuwait Finance House	Canica & R. Eiendom	Dec 2017	Hallsberg	900	70 300	12 800
Fabege	NP3 Fastigheter	Dec 2017	Sundsvall	514	82 100	6 300
Dahl	Stendörren	Okt 2017	Stockholm	410	40 000	10 300
Klövern	Corem Property Group	Okt 2017	Stockholm	240	34 200	7 000

Under 2017 färdigställdes hela 600 tkvm logistik- och lagerbyggnader över 10 tkvm i Sverige, vilket är en rekordhög nivå. I Göteborg var nyproduktionen av logistik- och lagerbyggnader störst med strax över 163 500 kvm färdigställda kvadratmeter, följt av Mälardalen, där 129 500 kvm logistik- och lagerbyggnader färdigställdes. Liksom för övriga fastighetsmarknaden ändras trender kontinuerligt för logistikmarknaden, vilket leder till nya förutsättningar, utmaningar och möjligheter för fastighetsägarna och hyresgästerna. Logistik- och lagerfastigheters andel av transaktionsvolymen uppgick till drygt 13 procent (19 MDSEK) under 2017 och 8 procent (15 MDSEK) under 2016. Motsvarande siffra för 2018, per den 30 juni, uppgick till 9 procent (5 MDSEK). Under 2018 har exempelvis ett anonymt svenskt fastighetsbolag förvärvat en fastighet av Kungsleden i Helsingborg för cirka 555 MSEK och Equinix har förvärvat en logistikfastighet i Stockholm för 440 MSEK av en privatperson. Utländska investerare stod för 33 procent av transaktionsvolymen under första halvåret 2018

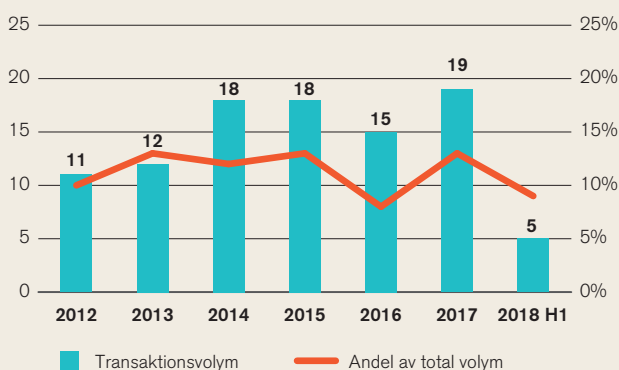
med en volym om 16,3 MDSEK för transaktioner över 100 MSEK. Inom kategorin logistik och lager stod utländska köpare för cirka 48 procent av fastighetsförvärven, vilket kan jämföras med 24 procent för kategorin kontor. Investerarnas direktavkastningskrav, vilka presenteras i figur 8 har under de senaste fem åren, med avseende på geografiskt läge, avstannat på relativt låga nivåer.

KONKURRENTER

Nyfosa är ett fastighetsbolag med en portfölj till en majoritet bestående av kontor samt logistik- och lagerfastigheter på ett flertal orter i Sverige. Bolaget möter olika konkurrenter inom respektive fastighetskategori och region. Andra aktörer på marknaden inkluderar internationella fastighetsfonder, börsnoterade fastighetsbolag och privatägda fastighetsbolag. Ledningen bedömer att de huvudsakliga aktörerna på marknaden är Catena, Castellum, Corem, Fastpartner, Klöver, Kungsleden, Sagax och Stendörren.

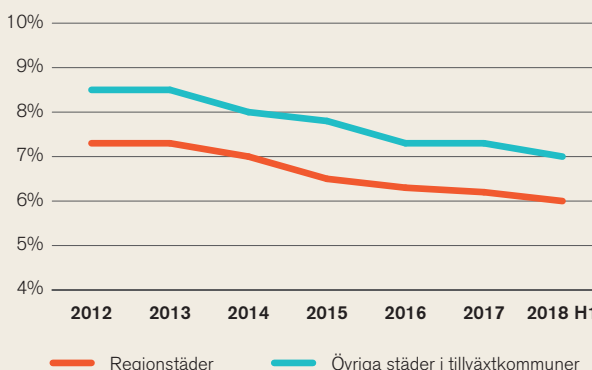
1) Om inget annat anges kommer faktauppgifter nedan från Newsec.

FIGUR 7 – TRANSAKTIONSVOLYM MÄTT I VÄRDE FÖR LOGISTIK- OCH LAGERFASTIGHETER I MDSEK SAMT DESS PROCENTUELLA ANDEL AV TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM



Källa: Newsec

FIGUR 8 – DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR LOGISTIK- OCH LAGERFASTIGHETER I SVERIGE ÖVER TID



Källa: Newsec

VERKSAMHETSBEKRIVNING

OM NYFOSA

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

Fokus ligger på att identifiera värden, bedöma utvecklingspotential och ta vara på affärsmöjligheter som kan leda till en portfölj av högavkastande fastigheter, huvudsakligen kommersiella. Genom Nyfosas sätt att arbeta med fastighetsaffärer samt utveckling och förädling av fastigheter skapas ett fastig-

hetsbestånd med förutsättningar att generera en hög och stabil avkastning. Per den 30 september 2018 motsvarade Nyfosas fastighetsbestånd ett värde om 15,4 MDSEK, omfattade en uthyrningsbar yta om 1 573 tkvm och bestod i huvudsak av kontor i tillväxtkommuner samt logistik- och lagerlokaler vid transportknutpunkter i hela Sverige. I tillägg till Nyfosas helägda fastighetsbestånd äger Nyfosa även 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport som vid samma tidpunkt hade ett fastighetsbestånd motsvarande ett värde om 7,5 MDSEK, se vidare rubriken "Söderport" under avsnittet "Fastighetsbestånd".

VERKSAMHETSHISTORIK

Nyfosa har sitt ursprung inom Hemfosa och fastighetsbeståndet består initialt av Hemfosas tidigare portfölj av kommersiella fastigheter. Bolaget har genom Hemfosa en historik av affärer inom kommersiella fastigheter sedan 2009 och nedan beskrivs några milstolpar och betydande transaktioner för det som idag är Nyfosa.

VIKTIGA ÅRTAL

2009	Hemfosa grundades av ett erfaret team med gedigen bakgrund från värdeskapande fastighetsbolag.
2010	Förvärv av 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport. Per den 30 september 2018 ägde Söderport fastigheter till ett värde om 7,5 MDSEK, med tyngdpunkt på Stockholms- och Göteborgsregionerna.
2010–2011	Förvärv av ett stort antal fastigheter på auktion till följd av den turbulens som då rådde på fastighetsmarknaden. Bland förvärven fanns bland annat den fastighet där Nyfosas huvudkontor idag är beläget. Förvärven möjliggjordes bland annat av den opportunistiska strategi samt decentraliserade och effektiva organisation som idag är en del av Nyfosa.
2013	Förvärv av en portfölj om 28 kommersiella fastigheter till ett fastighetsvärde om 1,3 MDSEK. Portföljen har därefter, genom aktiv förvaltning, delats och 18 fastigheter däri (motsvarande 723 MSEK) har löpande avyttrats till ett gynnsamt resultat.
2014	Hemfosa noterades på Nasdaq Stockholm. Börsnoteringen gav tillgång till kapitalmarknaden och resulterade i en bredare ägarbas med såväl svenska som internationella investerare. Förvärv av en fastighetsportfölj om 54 kommersiella fastigheter till ett fastighetsvärde om 2,0 MDSEK.
2016	Bolaget tecknade ett tioårigt hyresavtal för huvudsakligen tidigare vakanta ytor med If Skadeförsäkring avseende 11 400 kvm inom fastigheten Tulpanen 3 i Mölndal. Vid tidpunkten var detta Hemfosas ditintills största nyuthyrning vilken möjliggjordes av den aktiva förvaltning som idag bedrivs av Nyfosa.
2017	Förvärv genomfördes av en fastighetsportfölj om fem fastigheter i Örnköldsvik till ett fastighetsvärde om 860 MSEK.
2018	Avyttring av en fastighet i centrala Uppsala i juni till ett fastighetsvärde om 1,0 MDSEK. Förvärv en fastighetsportfölj i juli bestående av 51 fastigheter till ett fastighetsvärde om 3,6 MDSEK. I september beslutade Hemfosas extra bolagsstämma om utdelning av samtliga aktier i Nyfosa till Hemfosas stamaktieägare.

AFFÄRSIDÉ

Nyfosa ska vara ett transaktionsintensivt, opportunistiskt fastighetsbolag med stark drivkraft. Nyfosa ska vara följsamt med fastighetsmarknadens förändringar för att alltid hitta de bästa affärerna och ta tillvara affärsmöjligheter där de uppstår. Nyfosa ska generera en uthållig och hög avkastning samt vara kassaflödesdrivet med ambitionen att växa vad avser både kassaflöde och fastighetsbestånd.

VISION

Nyfosa ska hitta och genomföra de mest lönsamma affärerna på en föränderlig fastighetsmarknad genom att identifiera och utveckla värden samt utvinna det bästa ur varje investering i syfte att maximera aktieägarvärde. Nyfosa ska vidare skapa mervärden genom att vara bäst i fastighetsbranschen på komplexa transaktioner.

MÅL OCH FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR SAMT UTDELNINGSPOLICY

Nyfosa har antagit en affärsplan för perioden 2018–2022, utformad för att realisera nedan angivna mål.

Övergripande mål

- Generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på tillväxt.

Tillväxt- och lönsamhetsmål¹⁾

- En genomsnittlig årlig tillväxt i resultat och fastighetsbestånd om minst 20 procent upp till ett totalt fastighetsvärde om 25 MDSEK (exklusive andelar i joint ventures).
- Minst 15 procent avkastning på eget kapital över tid, före betald skatt.

Finansiella riskbegränsningar²⁾

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.
- Belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent.
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga två ggr.

Utdelningspolicy

- I huvudsak återinvesteras vinsterna för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde på 25 MDSEK, därefter avses en betydande andel av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.

1) Tillväxt- och lönsamhetsmålen ska endast ses som målsättningar och inte som prognoser eller antaganden om framtida tillväxt och avkastning. Nyfosas verksamhet, resultat och finansiella ställning samt den makroekonomiska situation inom vilken Nyfosa verkar kan skilja sig avsevärt, och vara både mer negativ eller positiv, än vad som antogs vid upprättandet av dessa mål. Nyfosa kan även av andra orsaker komma att misslyckas med att uppnå dessa mål, se även avsnittet "Riskfaktorer".

2) Representerar inte finansiella mål utan riskbegränsningar varför det är naturligt för Bolaget att ha en viss marginal till dessa.

STRATEGI

Bolagets långsiktiga strategi som antagits som en del av Bolagets affärsplan utgörs av fem delar vilka beskrivs närmare nedan.

Vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden och utvärdera nya affärsmöjligheter på ett kreativt sätt

Nyfosas arbetsmetod bygger på en aktiv och nära kontakt med transaktionsmarknaden. Av den anledningen för Bolagets medarbetare en kontinuerlig dialog med en mängd olika aktörer på marknaden, såsom transaktionsrådgivare, banker, marknadsanalytiker, konsulter och fastighetsägare. Bolagets analys av nya affärsmöjligheter och löpande utvärdering av befintligt fastighetsbestånd sker i nära samarbete med den egna förvaltningsorganisationen som har god lokalkännedom och kan bidra till ytterligare förståelse kring behoven hos både befintliga och potentiella nya hyresgäster samt hos den lokala marknaden. Bolagets breda kontaktnät och löpande dialog med andra marknadsaktörer medför att Nyfosa har goda förutsättningar för att bedöma marknadsutvecklingen, tidigt identifiera affärsmöjligheter samt fatta välgrundade beslut om förvärv och avyttringar av fastigheter respektive fastighetsportföljer. Bolagets opportunistiska förhållningssätt till marknaden tillsammans med organisationens korta och

snabba beslutsvägar och inarbetade processer, innebär att en stor mängd olika affärsmöjligheter kan bedömas och utvärderas parallellt. Detta ökar Bolagets urval och möjliggör att Nyfosa kan genomföra och avsluta transaktioner snabbt.

Fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige

Med ett fastighetsbestånd som har sin tyngdpunkt i kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige kan Nyfosa dra nytta av gynnsamma trender såsom en ökande befolkning och affärsverksamhet i dessa kommuner, oavsett var i Sverige de är belägna. Bolagets flexibla förhållningssätt innebär att de fastigheter Nyfosa förvärvar inte nödvändigtvis behöver vara av samma kategori, storlek eller i samma regioner som de befintliga fastigheterna. Istället är fokus på att identifiera utvecklingspotential och förvärva fastigheter eller portföljer som kan generera en stabil och hög avkastning där Bolaget kan tillföra värde genom aktiv förvaltning eller följdaffärer.

Utveckla och förädla fastighetsinnehavet

Genom att på ett professionellt, lönsamt och hållbart sätt identifiera, utveckla och förädla sitt fastighetsinnehav kan Nyfosa öka fastigheternas värde och intjäningsförmåga samt attraktivitet för både befintliga och potentiella nya hyresgäster.

Denna aktiva förvaltning sker i nära dialog med hyresgäster, lokala förvaltare och övriga aktörer med god kännedom om hyresgästers önskemål samt de lokala förutsättningarna och behoven.

Vara en pålitlig och lyhörd partner med ett långsiktigt agerande och ett stort etablerat nätverk

Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare och en pålitlig samt lyhörd partner under sin innehavstid bidrar Nyfosa till att bygga relationer och skapa värde på de marknader där Bolaget är verksamt. En viktig del i den rollen är att tänka kreativt i utvecklandet av nya lösningar, men även att ha en förhållandevis liten och lokalt förankrad förvaltarorganisation med ett stort etablerat kontaktnät för att kunna identifiera och erbjuda hyresgästerna vad de önskar på ett för dem lättillgängligt och personligt sätt.

Attrahera de bästa medarbetarna

Genom att rekrytera motiverade, kreativa och erfarna medarbetare med gedigen kompetens, affärssinne och etablerade kontaktnät kan Nyfosa utveckla och behålla en effektiv, välanpassad och marknadsnära organisation. Organisationens utformning är en viktig del av Bolagets strategi för att realisera sin affärsidé och tillvarata nya affärsmöjligheter. Mot den bakgrunden är det prioriterat att Bolaget kan attrahera medarbetare med ovanstående egenskaper. Nyfosa arbetar därför 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.

STYRKOR OCH KONKURRENSFÖRDELAR

Nyfosas ledning anser att Bolaget har följande styrkor och konkurrensfördelar, vilka möjliggör att Nyfosa kan förverkliga sin strategi och uppnå sina långsiktiga mål.

En transaktionsintensiv och opportunistisk affärsmodell

Bolagets huvudfokus på värdeskapande genom en transaktionsintensiv och opportunistisk verksamhet gör att Nyfosa sticker ut och skiljer sig från många andra börsnoterade fastighetsbolag. Nyfosas affärsidé bygger på ett aktivt deltagande på transaktionsmarknaden kombinerat med en investeringsstrategi som innebär att Nyfosa ska vara följsamt med fastig-

hetsmarknaden. Genom att uppfattas som ett särskilt aktivt fastighetsbolag på transaktionsmarknaden, vad avser både förvärv och avyttringar, blir Nyfosa en naturlig och attraktiv affärspartner för andra fastighetsägare, transaktionsrådgivare och banker, vilket ger upphov till fler affärsmöjligheter.

Bred strategi

Genom att vara öppen för affärer oavsett fastighetskategori, region eller transaktionsstorlek kan Nyfosa tillvarata affärsmöjligheter där de uppstår och utvärdera och genomföra en mängd olika transaktioner. Flexibiliteten ger Bolaget förutsättningar att agera opportunistiskt och ger Bolaget möjlighet att förvärva fastigheter som ofta ligger utanför andra fastighetsbolags huvudfokus eller investeringsstrategier och som därmed är utsatta för mindre konkurrens. En av Nyfosas främsta styrkor är att kunna identifiera affärsmöjligheter eller fastigheters potential som andra aktörer uppfattar som alltför komplexa eller osäkra men som för Nyfosa innebär en möjlighet att fullt ut dra nytta av medarbetarnas kunskap och erfarenhet.

Erfaren ledning med stor drivkraft

Nyfosa har en ledning med gedigen erfarenhet av transaktioner av skiftande karaktär och komplexitet samt hög kompetens att identifiera värden, bedöma potential och värdera risker. Nyfosa har därtill en marknadsnära organisation med korta beslutsvägar och väl inarbetade processer. Flertalet av Nyfosas medarbetare kommer från Hemfosa med lång erfarenhet av värdeskapande förvaltning och utveckling samt ett beprövat arbetssätt baserat på den transaktionsintensiva verksamhet som bedrivits. Organisationens erfarenhet och effektiva arbetssätt möjliggör att man kan agera snabbt för att tillvarata attraktiva affärsmöjligheter när de uppstår. Den effektiva organisationen, tillsammans med Bolagets breda kontaktnät och nära dialog med bland annat hyresgäster, transaktionsrådgivare och de egna förvaltarna, möjliggör även att man kan utvärdera en stor mängd potentiella transaktionsmöjligheter parallellt och därmed optimera möjligheterna till gynnsamma affärer. Nyfosas transaktionsintensiva och aktiva verksamhet bidrar till att Bolaget kan attrahera medarbetare med kompetens och drivkraft som värdesätter entreprenörskap och högt tempo.



CASESTUDIE – TULPANEN 3 I MÖLNDAL

Tulpanen 3 i Mölndal förvärvades år 2011 och består per den 30 september 2018 av totalt cirka 56 000 kvm fördelat på 16 byggnader. Byggnad 61 i Tulpanen 3 bestod vid förvärvet av 9 000 kvm och var tidigare i sin helhet utyrd till verksamheter inom Saab-koncernen. Byggnaden innehöll kontors- och laboratorierutor i mittkärnan, där ytorna var mörka och svåra att hyra ut som rena kontorsytor. I byggnaden fanns även två installationsplan för service och diverse installationer.

IF Skadeförsäkring sökte under slutet av 2015 lokaler för samlokalisering av sina verksamheter i Göteborgsregionen och att möjliggöra att växa från 650 till 800 medarbetare. IF Skadeförsäkring valde att flytta från centrala Göteborg för att samlokalisera sina verksamheter i Tulpanen 3. I januari 2016 tecknade IF Skadeförsäkring ett tioårigt hyresavtal med en årshyra om cirka 18 MSEK och en total ombyggnads-kostnad om 128 MSEK.

Projektet innebar en fullständig interiör omdaning till en modern flexibel planlösning för kontor om 11 400 kvm, från 9 000 kvm vid förvärvet tillskapades alltså ytterligare 2 400 kvm genom nya bjälklag där installationsplanen tidigare låg. Hyresgästens önskemål var att skapa ett "flagship"-kontor i Sverige. Nya installationer, nya ytskikt och ny planlösning samt nya fönster och fasader i hela byggnaden innebar att en profilfastighet skapades särskilt anpassad efter hyresgästens önskemål.



CASESTUDIE – SÖDER 18:19 I GÄVLE

Söder 18:19 i Gävle förvärvades år 2013 och består per den 30 september 2018 av 4 869 kvm kontor intill Slottstorget i centrala Gävle. Vid förvärvet var Länsförsäkringar fastighetens största hyresgäst. Länsförsäkringar frånträdde sin lokal om ca 2 200 kvm under mitten av 2015. Frånträdet var en konsekvens av en samlokalisering av flera kontor i en för hyresgästen egenutvecklad fastighet i Gävle. År 2016 tecknades ett 7-årigt hyresavtal med Sweco avseende en kontorslokal om 2 854 kvm i fastigheten Söder 18:19. Samtidigt förflyttades Hyresgästföreningen från Söder 18:19 till grannfastigheten Norr 35:4 där en kontorslokal renoverades till dem för att uppfylla deras behov av större lokaler. För Sweco inleddes en ombyggnation för att förvandla lokalen till ett öppet landskap. Alla ytskikt, WC-grupper och all teknik i lokalen förnyades. En ny interntappa monterades som förbinder alla tre våningsplanen. Totalt uppgick investeringen till 25 MSEK och årshyresintäkten för Sweco till 4,7 MSEK.

TRANSAKTIONSVERSAMHET OCH FÖRVALTNING

Nyfosas transaktionsverksamhet

Inom ramen för Nyfosas transaktionsverksamhet utvärderas och omstruktureras befintligt fastighetsbestånd kontinuerligt i syfte att optimera fastighetsportföljen och utveckla beståndets sammansättning med avseende på risk- och avkastningsnivå. Fokus ligger på att identifiera affärsmöjligheter som leder till en portfölj av högavkastande fastigheter med utvecklingspotential. Transaktionsverksamheten följer en etablerad arbetsmodell som syftar till att dels genomföra fastighetstransaktioner på ett affärsmässigt och effektivt sätt, dels säkerställa att Nyfosa finns där och när affärerna uppstår.

Bolagets affärsplan och tillväxtmål tjänar som utgångspunkt för Nyfosas investeringsstrategi, marknadsbevakning och marknadsanalyser. Baserat på analyserna och genom Nyfosas breda kontaktnät utvärderas därefter de olika affärsmöjligheter som identifierats. Ofta utvärderas flera alternativ parallellt vilket möjliggör att ett större urval kan bearbetas och ökar chanserna för gynnsamma avslut. Organisationen besitter både kompetensen, kreativiteten och resurserna för att kunna identifiera och realisera de affärsmöjligheter som uppstår. Transaktionsverksamheten bygger även till stor del på en modell där Bolagets transaktionsavdelning och fastighetsförvaltning arbetar nära varandra för att skapa en positiv samverkan och optimera möjligheterna för att identifiera intressanta affärsmöjligheter. Den nära kontakten inom organisationen och med marknaden är även en viktig komponent för den löpande utvärderingen av befintligt fastighetsbestånd.

Nyfosa har en förhållandevis liten, effektiv och marknadsnära organisation som samarbetar med erkänt duktiga externa leverantörer i olika delar av transaktionsprocessen, såsom rådgivare inom miljö, teknisk förvaltning, juridik, ekonomi och skatt. Konsulterna, som väljs med omsorg och med kompetens anpassad efter aktuella behov, knyts nära organisationen för att tillförsäkra processerna en stabilitet och hög grad av transaktionsvana. Organisationsstrukturen bidrar till att riskbedömningar och transaktionsbeslut kan genomföras och fattas på relativt kort tid, vilket är en förutsättning för att Bolaget ska kunna genomföra förvärv och avyttringar på ett effektivt och affärsmässigt sätt.

Inför ett potentiellt förvärv analyseras alltid det tilltänkta objekt utifrån sina unika förutsättningar. Stor vikt läggs vid att bedöma dess utvecklingspotential och identifiera, värdera och hantera eventuella risker kopplade därtill. En viktig faktor som särskilt utvärderas är möjligheten att tillföra värde och arbeta med värdeskapande åtgärder inom förvaltningen.

Nyfosas förvaltningsverksamhet

Nyfosa bedriver sin förvaltningsverksamhet genom både egen personal och inköp av externa tjänster. Den egna personalen arbetar i huvudsak inom kärnområdena hyresgästrelationer, projektledning, teknisk förvaltning och uthyrning. Externa resurser anlitas främst för till exempel drift, underhåll och skötsel. Nyfosas förvaltning är fokuserad på att utveckla befintligt fastighetsbestånd genom en aktiv förvaltning, dels genom att arbeta aktivt med befintliga hyresgäster, dels genom att hyra ut vakanta lokaler och med omförhandlingar av befintliga avtal. Att arbeta aktivt med fastigheterna inne-

fattar även att hitta kreativa lösningar och hållbara investeringar när hyresgäster får ändrade behov. Exempelvis kan en hyresgäst erbjudas flytt till annan fastighet inom beståndet, om- eller tillbyggnad i befintlig fastighet eller att nyttja mark i anslutning till fastighet.

God förvaltning innebär för Nyfosa att vara tillgänglig, ge service på avtalad tid och säkerställa kvalitet på underhåll och skötsel. Genom att säkerställa att hyresgästerna trivs och känner sig trygga att driva sina verksamheter i Bolagets lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning, stärker Bolaget sin position som hyresvärd på marknaden.

HÅLLBARHETSARBETE

Både i Nyfosas fastighetsförvaltning och transaktionsverksamhet är hållbarhetsarbetet en viktig styrparameter med inriktning på goda ekonomiska resultat, hänsyn till miljön och socialt ansvar. För att agera som en ansvarstagande aktör och modern fastighetsägare utvärderar Bolaget kontinuerligt hur verksamheten kan bedrivas för att bidra till ett hållbart samhälle. Till grund för arbetet har styrelsen fastställt en hållbarhetspolicy som synliggör och konkretiserar vilka åtgärder Nyfosa ska vidta i verksamheten samt vilka mål organisationen ska sträva mot. Policyn innehåller riktlinjer avseende miljöansvar där bland annat materialval, energianvändning och utsläpp av växthusgaser behandlas samt riktlinjer avseende socialt ansvar, däribland krav på hälsa och säkerhet, arbetsmiljö och jämställdhet.

Miljöansvar

Nyfosa påverkar miljön genom sin verksamhet bland annat i form av energianvändning, det avfall Bolaget genererar samt användning av material. Nyfosa eftersträvar att kontinuerligt vidareutveckla sitt miljöarbete inom dessa områden i den löpande förvaltningen, både för att möta krav i regelverk och lagstiftning, men även från ett hyresgästperspektiv, exempelvis för att hitta lösningar som är effektiva för användaren, och ur ett kostnads- samt hållbarhetsperspektiv. Det sker även ett aktivt arbete internt i organisationen för att minska utsläpp genom val i fråga om exempelvis resor, energianvändning och inköp. Exempelvis har Nyfosa under våren 2018 försett den fastighet där Bolagets huvudkontor är beläget med en solcellsanläggning innebärande att 318 solcellspaneler installerats vilka beräknas bidra med 75 000 kWh per år.

Både vid nybyggnation och i förvaltningen utgår Nyfosa från att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, varför Nyfosa bland annat endast använder förnyelsebar energi genom de elavtal som Bolaget tecknat. Detta innebär att all el som levereras till fastighetsbeståndet kommer från vattenkraft.

Vid projektutveckling såsom renovering och ombyggnation sker regelmässigt miljöanalyser för att utvärdera energibesparande åtgärder. I de nybyggnadsprojekt som Nyfosa är involverat i utgör miljöaspekten generellt en viktig del i planeringen, delvis för att hyresgäster i allt högre grad efterfrågar miljöanpassade lokaler. I förvaltningen och förädlingen av fastigheterna försöker Nyfosa även i första hand välja lokala leverantörer för tillhandahållande av bland annat arbetskraft, råvaror och produkter.

NYFOSAS MILJÖPOLICY:

- arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler;
- känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder och ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs;
- tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö;
- genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion;
- ställa miljö- och hållbarhetskrav på sina leverantörer; och
- öka kompetensen inom och medvetenheten om miljö och hållbarhet hos sina medarbetare.

I den löpande fastighetsförvaltningen genomför Nyfosa åtgärder i syfte att minska elförbrukningen i befintligt fastighetsbestånd, till exempel genom översyn av drifttider för ventilation och installation av mer energieffektiva uppvärmningssystem när äldre system byts ut. För att kunna följa upp, reducera och effektivisera energianvändningen använder Nyfosa ett energiuppföljningssystem i samtliga fastigheter där Nyfosa har avtal med energileverantörerna. Utifrån informationen i systemet kan Nyfosa identifiera källor till avvikande energianvändning och mäta utvecklingen av energiförbrukningen totalt och per kvm.

I transaktionsverksamheten har Nyfosa utvecklat en förvävs- och försäljningsprocess där miljöaspekten utgör en central del. I samband med förvärv av fastigheter genomför Bolaget miljöanalyser av alla fastigheter i syfte att identifiera eventuella miljörisker och för att bedöma vilka eventuella åtgärder som kan genomföras för att minska miljöpåverkan.

Några av Nyfosas fastigheter är idag miljöcertifierade enligt Green Building, ett EU-initiativ för minskad energianvändning. En fastighet i beståndet är även miljöklassad enligt det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM.

Socialt ansvar

Nyfosas företagskultur präglas av affärsmässighet, medmänsklighet och delaktighet. God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktion är exempel på verktyg som Nyfosa använder för att främja god affärsetik och för att motverka alla former av korruption. Hälsa och säkerhet är områden som är centrala för såväl medarbetare som hyresgäster och leverantörer.

Nyfosa köper in en stor mängd material och tjänster från olika leverantörer, där el (vattenkraft), fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel, städ, yttre skötsel, målning och reparation av installationer står för en stor andel. I enlighet med branschens uppförandekod för leverantörer ställer Nyfosa aktiva

miljö- och hållbarhetskrav på leverantörer i samband med upphandlingar. Nyfosas inköps- och upphandlingsprocess premierar leverantörer som anslutit sig till branschens uppförandekod. För att ytterligare säkerställa kontroll över leverantörskedjan ser Nyfosa det som en fördel att begränsa antalet leverantörer samt att i första hand välja lokala leverantörer.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Nyfosa har en decentraliserad och förhållandevis liten organisation, vilket skapar förutsättningar för effektivitet och korta beslutsvägar där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för Bolagets mål och strategi. Bolagets operativa struktur består av koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltning, vilka beskrivs nedan. I syfte att skapa flexibilitet som kan anpassas efter Bolagets utveckling har Nyfosa en platt organisationsstruktur i vilken de för Bolaget mest centrala funktionerna återfinns internt. Övriga mer standardiserade funktioner upprätthålls av externa leverantörer av tjänster.

Koncernledning

Koncernledningen i Nyfosa har gedigen kunskap om fastighetsmarknaden och lång erfarenhet av att genomföra fastighetstransaktioner och värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet. Den består av sju personer, vilka är VD, operativ chef, chefsjurist, finanschef, ekonomichef, förvaltningschef samt transaktionschef. Majoriteten av de som ingår i Nyfosas koncernledning är personer med bakgrund i Hemfosa.

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat implementering av strategi, affärsutveckling, investeringar och försäljningar, resultatuppföljning samt personal- och IR-frågor. För mer information om koncernledningen, se vidare avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor" under rubriken "Ledande befattningshavare".

Koncerngemensamma funktioner

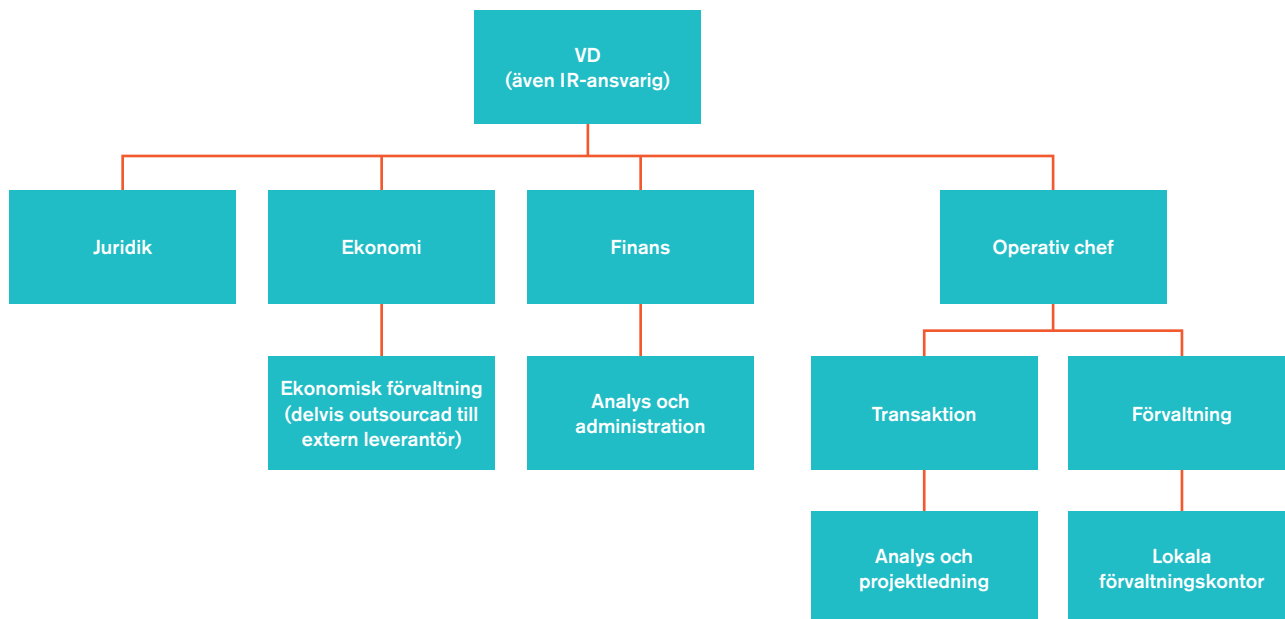
Nyfosa har koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finans, marknad/kommunikation, legala frågor och transaktioner. Per den 30 september 2018 arbetade totalt sju medarbetare med koncerngemensamma funktioner (exkl. medlemmar i koncernledningen).

Förvaltning

Bolagets huvudkontor är beläget i Nacka, Stockholm, med lokala förvaltningskontor i Västerås, Värnamo, Växjö och Göteborg. Ett lokalt förvaltningskontor avses även att etableras i Norrland under 2019. Nyfosa hade per den 30 september 2018 tolv personer som arbetade med förvaltning av Bolagets fastighetsbestånd (exkl. medlemmar i koncernledningen). Nyfosa har även ingått tidsbegränsade samarbets- och serviceavtal med Hemfosa för inköp av vissa förvaltnings-tjänster som gäller under en övergångsperiod, se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" under rubriken "Serviceavtal".

Organisationsstruktur

Illustrationen nedan visar en översikt av Nyfosas organisationsstruktur.



Medarbetare

Antalet anställda i Koncernen uppgick per den 30 september 2018 till 24 medarbetare. Tabellen nedan visar medelantalet medarbetare under åren 2015–2017 samt för perioden 1 januari – 30 september 2018. Per den 30 september 2018 var andelen kvinnor och män cirka 46 procent respektive cirka 54 procent. Per den 30 september 2018 var andelen kvinnor och män i styrelsen cirka 43 procent respektive cirka 57 procent och bland ledande befattningshavare cirka 57 procent respektive cirka 43 procent.

Medelantal anställda	1 jan – 30 sep			
	2018	2017 ¹⁾	2016 ¹⁾	2015 ¹⁾
Totalt	13,0	6,0	10,0	14,0

1) N.B. Under 2015–2017 har Nyfosa inte haft en ledningsgrupp anställd.

FASTIGHETSBESTÅND

PORTFÖLJÖVERSIKT

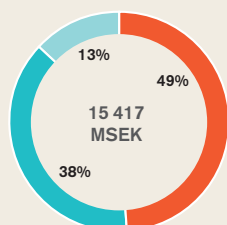
Nyfosas fastighetsbestånd delas in i kategorierna Kontor, Logistik/Lager samt Övrigt. Fastigheterna är geografiskt väldiversifierade och framförallt belägna i tillväxtkommuner och transportknutpunkter i Sverige. Per den 30 september 2018 bestod fastighetsbeståndet av 176 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 15,4 MDSEK och ett hyresvärde om 1 402 MSEK med en uthyrningsbar yta om 1 573 tkvm. Nyfosa bedömer att fastighetsbeståndet överlag håller god kvalitet men att förädlingspotential finns för ett flertal fastigheter. Framgent kan andelen fastigheter med förädlingspotential komma att variera till följd av transaktioner och

genomförda investeringar i fastighetsbeståndet. Oaktat andelen fastigheter med förädlingspotential i nuvarande bestånd, per 30 september 2018, ser Nyfosa arbetet med att utveckla och förädla fastighetsbeståndet som en viktig del av dess verksamhet och strategi för att uppnå Bolagets mål.

Genomgående i detta avsnitt avses Nyfosas fastighetsbestånd per den 30 september 2018.¹⁾ Utöver Nyfosas helägda fastighetsbestånd ägde Bolaget även 50 procent av fastighetsbolaget Söderport per den 30 september 2018, vilket inte konsolideras i de cirkeldiagram och sammanställningar som återfinns nedan och på följande sidor. För ytterligare information avseende Söderport, se rubriken "Söderport" nedan.

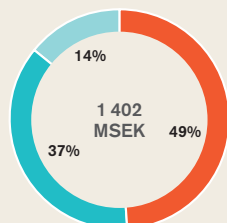
Fastighetskategori	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, MSEK	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
Kontor	68	7 488	570	687	90%	3,46
Logistik/Lager	69	5 911	794	514	92%	4,95
Övrigt	39	2 018	209	201	91%	4,45
Totalt	176	15 417	1 573	1 402	91%	4,15

FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



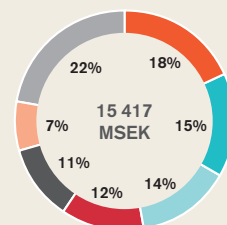
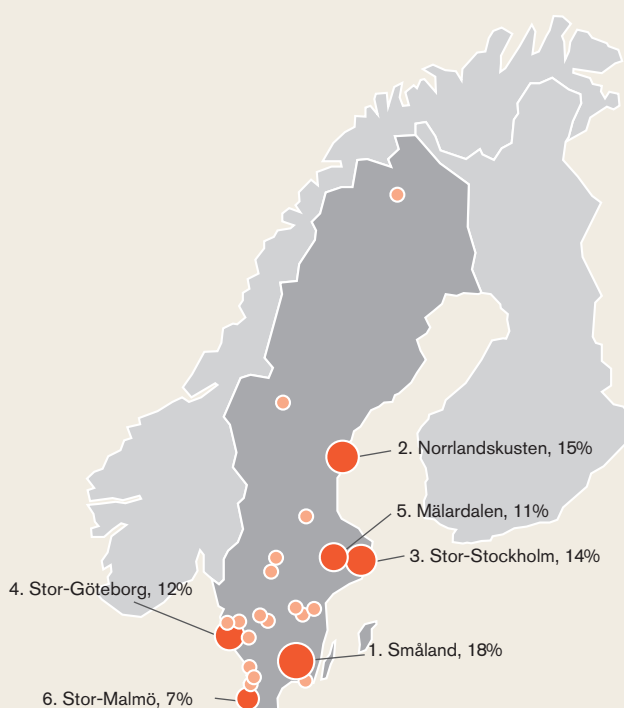
- Kontor, 7 488 MSEK
- Logistik/Lager, 5 911 MSEK
- Övrigt, 2 018 MSEK

HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



- Kontor, 687 MSEK
- Logistik/Lager, 514 MSEK
- Övrigt, 201 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION²⁾



- Småland, 2 842 MSEK
- Norrlandskusten, 2 379 MSEK
- Stor-Stockholm, 2 202 MSEK
- Stor-Göteborg, 1 792 MSEK
- Mälardalen, 1 661 MSEK
- Stor-Malmö, 1 146 MSEK
- Övrigt, 3 396 MSEK

Övrigt avser Borås, Falköping, Falun, Filipstad, Halmstad, Helsingborg, Karlskrona, Karlstad, Kiruna, Landskrona, Lidköping, Linköping, Motala, Norrköping, Trollhättan, Uddevalla och Östersund

1) Hyresvärde, hyresintäkter, ekonomisk uthyrningsgrad och genomsnittligt viktad återstående kontraktstid baseras genomgående på fastighetsbeståndet per den 30 september 2018 beräknat på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt.

2) Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö följer SCB:s definitioner av Sveriges storstadsregioner.



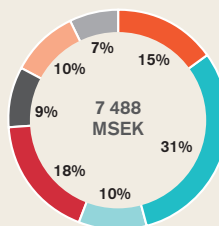
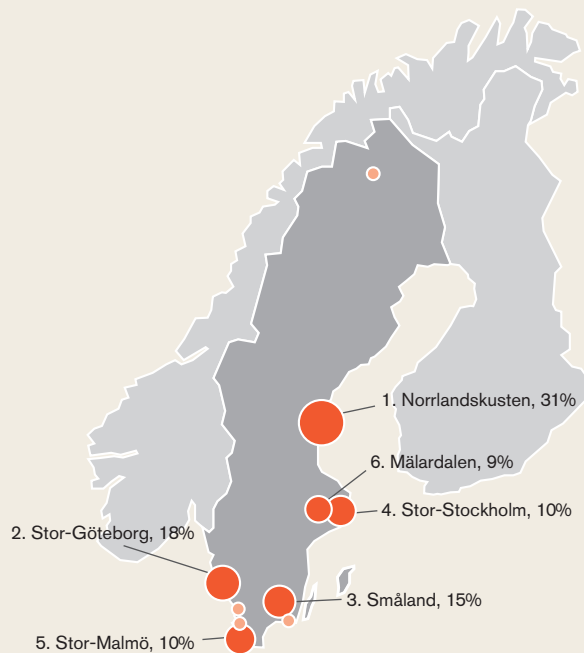
Snödroppen 2, Mölndal

Kontor

Bolaget innehade per den 30 september 2018 kontorsfastigheter till ett fastighetsvärde om 7,5 MDSEK vilket motsvarade 49 procent av Nyfosas totala fastighetsvärde. Nyfosas kontorsfastigheter är framförallt belägna i Mölndal, Örnsköldsvik, Sundsvall och Växjö. Nyfosa bedömer att dess fastighetsbestånd av kontorsfastigheter är av god kvalitet i centrala

lägen. Dessa fastigheter är i regel mycket omsättningsbara då det ofta finns ett stort intresse från andra aktörer, inte minst lokala fastighetsägare, att förvärva denna typ av fastigheter. Nyfosa ser även goda möjligheter att förädla fastighetsbeståndet och öka uthyrningsgraden.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION – KONTOR



- Småland, 1 143 MSEK
- Norrlandskusten, 2 324 MSEK
- Stor-Stockholm, 780 MSEK
- Stor-Göteborg, 1 327 MSEK
- Mälardalen, 685 MSEK
- Stor-Malmö, 724 MSEK
- Övrigt, 504 MSEK

Övrigt avser Halmstad, Helsingborg, Karlskrona och Kiruna



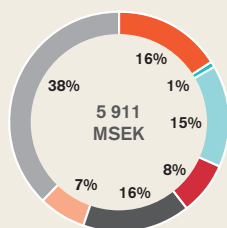
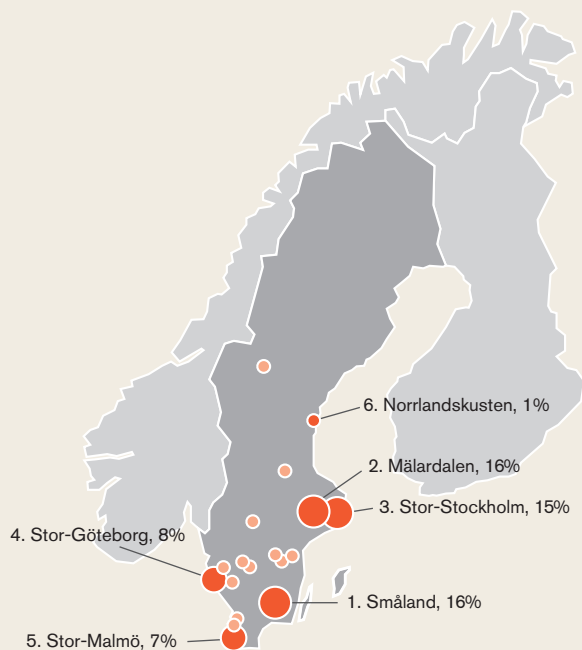
Arendal 1.17, Göteborg

Logistik/lager

Bolaget innehade per den 30 september 2018 logistik- och lagerfastigheter till ett fastighetsvärde om 5,9 MDSEK vilket motsvarade 38 procent av Nyfosas totala fastighetsvärde. Fastigheterna är belägna i orter som utgör transportknutpunkter i Sverige, såsom Eskilstuna, Landskrona, Stockholm och Borås. Bland Nyfosas logistikfastigheter utgör en övervägande del moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen.

Moderna logistikfastigheter är optimerade för dess verksamhet och skiljer sig från äldre fastigheter bland annat genom en hög takhöjd, pelarsystem som inte begränsar verksamheten samt flexibilitet i lastbryggor och lastportar vilket innebär att höjd kan justeras för anpassning till flera typer av lastfordon. Lagerfastigheterna har för värdeåret en normal standard och Bolaget ser god potential att förädla beståndet av lagerfastigheter.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION – LOGISTIK/LAGER



- Småland, 962 MSEK
- Norrlandskusten, 30 MSEK
- Stor-Stockholm, 894 MSEK
- Stor-Göteborg, 465 MSEK
- Mälardalen, 920 MSEK
- Stor-Malmö, 422 MSEK
- Övrigt, 2 218 MSEK

Övrigt avser Borås, Falköping, Falun, Helsingborg, Karlstad, Landskrona, Lidköping, Linköping, Motala, Norrköping, Trollhättan och Östersund



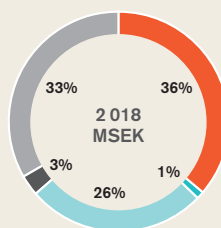
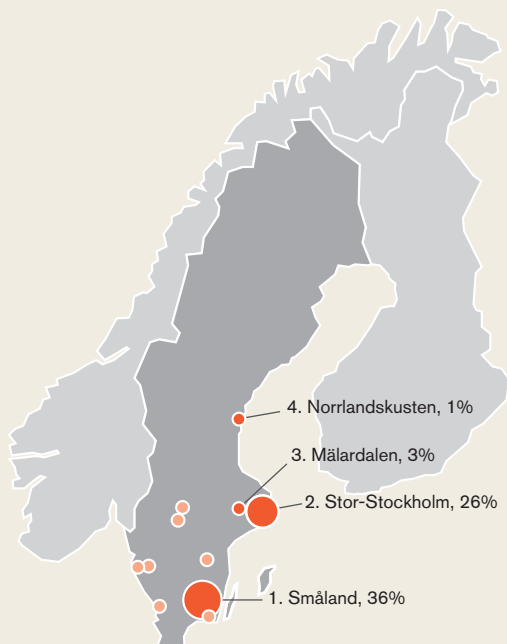
Jungfrun 11, Värnamo

Övrigt

Nyfosas fastighetsbestånd består även av fastigheter som inte kategoriseras som Kontor eller Logistik/Lager utan istället kategoriseras som Övrigt. Fastigheterna utgörs bland annat av lokaler för butiksverksamhet, hotellverksamhet och industri i orter som till exempel Värnamo, Uddevalla, Huddinge och Växjö. Fastighetsbeståndet i kategorin Övrigt hade per

den 30 september 2018 ett fastighetsvärde om 2,0 MDSEK vilket motsvarade 13 procent av Nyfosas totala fastighetsvärde. Även fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i orter där Nyfosa kan dra nytta av positiv befolkningstillväxt.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION – ÖVRIGT



- Småland, 736 MSEK
- Norrlandskusten, 25 MSEK
- Stor-Stockholm, 528 MSEK
- Mälardalen, 56 MSEK
- Övrigt, 673 MSEK

Övrigt avser Filipstad, Halmstad, Karlskrona, Karlstad, Linköping, Trollhättan och Uddevalla



Bagaren 10, Växjö

HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Bolagets affärsinriktning innebär att hyresintäkterna nästan uteslutande utgörs av kommersiella hyresavtal. Nyfosa hade per den 30 september 2018 2 579 kommersiella hyresavtal

med en viktad genomsnittlig återstående hyrestid för befintliga hyresgäster om 4,2 år. De tio största hyresgästernas andel av Nyfosas totala hyresintäkter motsvarade per den 30 september 2018 19 procent.

Nyfosas kontraktsförfallostruktur per den 30 september 2018

Förfalloår	Hyresintäkter, MSEK ¹⁾	Andel, %	Antal kontrakt
< 1 år	168	13%	1 072
1–2 år	279	22%	604
2–3 år	214	17%	446
3–4 år	174	14%	279
4–5 år	116	9%	86
>5 år	324	25%	92
Totalt	1 275	100%	2 579

1) Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter.

Nyfosas tio största hyresgäster per den 30 september 2018

Tio största hyresgäster	Hyresintäkter, MSEK ¹⁾	Andel, %	Antal hyreskontrakt	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
Telia Sverige AB	41	3%	31	3,8
Saab AB	34	3%	6	9,8
Förlagssystem JAL AB	25	2%	1	7,3
IF Skadeförsäkring AB (publ)	21	2%	5	8,4
SKF Sverige AB	21	2%	1	4,9
V-Tab Aröd AB	21	2%	1	22,0
DSV Solutions AB	20	2%	1	9,0
Örnköldsviks Kommun	19	2%	67	4,2
Västra Götalands Läns Landsting	19	1%	8	1,5
Volvo Car Corporation	18	1%	8	0,8
Övrigt	1 034	81%	2 450	3,5
Totalt	1 275	100%	2 579	4,2

1) Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter.

HYRESVÄRDE, HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Det totala hyresvärdet för Nyfosas fastighetsbestånd bedöms uppgå till 1 402 MSEK per den 30 september 2018. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar 127 MSEK.

Per den 30 september 2018 uppgick Nyfosas kontrakterade hyresintäkter, före avdrag för hyresrabatter, till 1 275 MSEK, och efter avdrag för hyresrabatter till 1 254 MSEK. I hyresintäkterna ingår vanligen hyrestillägg, exempelvis för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna. Andelen kontrakterade hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarar 89 procent av Nyfosas hyresintäkter per den 30 september 2018.

Per den 30 september 2018 var fastigheternas totala uthyrbare yta 1 573 tkvm, varav 1 381 tkvm var uthyrt vilket motsvarar 88 procent. Den ekonomiska uthyrbare graden uppgick per samma datum till 91 procent.

FASTIGHETSKOSTNADER

Nyfosas största fastighetskostnader utgörs bland annat av driftskostnadsposter, vilket avser värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Övriga driftskostnader är exempelvis försäkringar, bevakning och sophantering. Bolaget arbetar kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet i syfte att både minska Bolagets kostnader och begränsa den påverkan Nyfosas och hyresgästernas verksamhet har på miljön. En annan kategori av fastighetskostnader som belastar Nyfosas verksamhet är underhållskostnader. I syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs både planerat och löpande underhåll.

Vidare består fastighetskostnader av den av staten ålagda fastighetsskatten som för närvarande uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Fastighetsbeståndets taxeringsvärde per den 30 september 2018 uppgick till 6 552 MSEK.

Bolagets fastighetskostnader innefattar även tomträttsavgälder Nyfosa innehade per den 30 september 2018 16 fastigheter med tomträtt. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig avgift, tomträttsavgäld, för den mark som markägaren, oftast stat och kommun, upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsavtalen utgör leasingavtal och i och med ikraftträdandet av IFRS 16 Leasing den 1 januari 2019 kommer tomträttsavtalen att redovisas i balansräkningen i form av en nyttjanderättstillgång och med en räntebärande skuld (finansiell leasingsskuld). Tomträttsavgälderna som tidigare kontoförts löpande som driftskostnad kommer att ersättas av en räntekostnad avseende den finansiella leasingsskulden.

FASTIGHETSADMINISTRATION

Nyfosas kostnader för fastighetsadministration består främst av kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring.

INVESTERINGAR

Nyfosa genomför kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- eller förbättringsarbeten. Dessa investeringar sker i syfte att förbättra kassaflödet i Nyfosas fastighetsbestånd och därigenom öka fastighetsbeståndets värde. Exempel på investeringar är hyresgäst-anpassningar och projektutveckling. För mer detaljerad information om Nyfosas investeringar, se avsnittet "*Kapitalstruktur och annan finansiell information*" under rubriken "*Investeringar*".

FASTIGHETSBESTÅND

SÖDERPORT

Utöver Nyfosas helägda fastighetsbestånd innehar Koncernen aktier i fastighetsbolaget Söderport. Söderport ägs tillsammans med AB Sagax (publ), 50 procent vardera, och ägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Söderport utgör sålunda ett joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom Bolagets förvaltningsresultat. Söderport har ingen egen operativ organisation utan istället utför Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning på uppdrag av Söderport. Fastighetsförvaltningen avseende Söderports fastighetsbestånd i Göteborg utförs dock av Nyfosa.

Nyfosas andel i Söderport förvärvades av Hemfosa redan 2010. Söderports fastighetsbestånd har historiskt framför allt bestått av industri, lager- och kontorsfastigheter vilket utgör ett lämpligt komplement till Nyfosas helägda fastighetsbestånd.

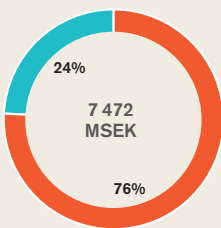
Söderport ägde per den 30 september 2018 69 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde, för Nyfosas del, om 3,7 MDSEK (totalt 7,5 MDSEK). Söderports fastighetsportfölj har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Uthyrningsgrad

Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsbestånd bedöms uppgå till 654 MSEK per den 30 september 2018 och hyresavtals genomsnittliga återstående löptid till 4,8 år. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar 21 MSEK.

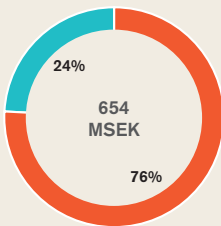
Per den 30 september 2018 var fastigheternas totala uthyrningsbara yta 684 tkvm, varav 658 tkvm var uthyrt vilket motsvarar 96,1 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma datum till 96,8 procent.

FASTIGHETSVÄRDE (MSEK)



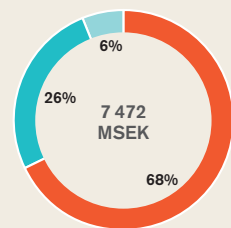
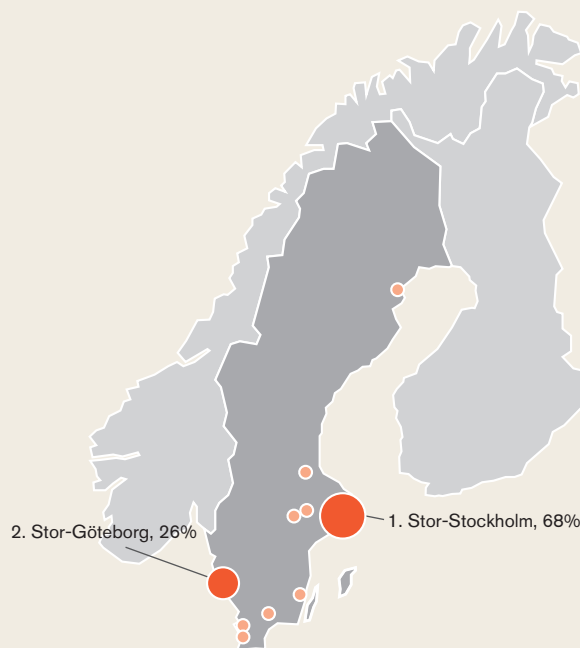
- Industri, 5 707 MSEK
- Kontor, 1 765 MSEK

HYRESVÄRDE (MSEK)



- Industri, 499 MSEK
- Kontor, 155 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION (MSEK)¹⁾



- Stor-Stockholm, 5 048 MSEK
- Stor-Göteborg, 1 974 MSEK
- Övrigt, 449 MSEK

Övrigt avser Helsingborg, Kumla, Kungsör, Malmö, Olofström, Oskarshamn, Piteå och Sandviken

Söderports kontraktsfälllostruktur per den 30 september 2018

Förfalloår	Hyresintäkter, MSEK ¹⁾	Andel, %	Antal kontrakt
< 1 år	63	10%	600
1–2 år	95	15%	258
2–3 år	126	20%	118
3–4 år	78	12%	71
4–5 år	63	10%	39
> 5 år	209	33%	68
Totalt	633	100%	1 154

1) Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter.

1) Regionsindelning gällande Stor-Stockholm och Stor-Göteborg följer SCBs definition av Sveriges storstadsregioner. Givet det begränsade värdet i portföljen har resterande innehav slagits samman till Övrigt.

FASTIGHETSBESTÅND

Söderports tio största hyresgäster per den 30 september 2018

Hyresgäst	Hyresintäkter, MSEK ¹⁾	Andel, %	Antal hyres- kontrakt	Genomsnittlig viktad återstående kontraktstid, år
Volvo Personvagnar AB	145	23%	23	8,0
Volvo Truck Center Sweden AB	26	4%	7	9,8
Bring Cargo International AB	22	3%	2	2,9
Kakelspecialisten i Stockholm AB	17	3%	1	2,3
ABB AB	14	2%	4	3,3
Brand Factory Sverige AB	13	2%	2	0,3
Shiloh Industries AB	12	2%	1	3,7
Opus Bilprovning AB	11	2%	7	2,9
BrandFactory AB	11	2%	93	0,5
K.G.M. Datadistribution AB	10	2%	2	4,2
Övrigt	353	56%	1 012	3,7
Summa	633	100%	1 154	4,8

1) Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter.



Sörred 7:31, Göteborg (ägs av Söderport)

VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende Nyfosas fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Nyfosa. Det har inte ägt rum några väsentliga förändringar efter det att värderingsintyget utfärdats.

Värderingsintyget har upprättats av Newsec Advice AB som har samtyckt till att värderingsintyget tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits

exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Enligt värdeutlåtande av Newsec Advice AB, 15 417 MSEK, se värderingsintyg nedan.

Nyfosas interna värdering per den 30 september 2018 uppgår till 15 417 MSEK.



Marknadsvärdering

Syfte/uppdragsgivare

Av Nyfosa AB, genom Jens Engvall, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av Nyfosas fastighetsbestånd. Sammanlagt omfattar uppdraget 176 värderingsobjekt. Värdetidpunkt är den 30 september 2018.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Av de 176 värderingsobjekten har 168 besiktigats under de senaste tre åren. Övriga värderingsobjekt, vilka utgör cirka 1 % av det totala bedömda marknadsvärdet, har inte besiktigats av Newsec under de senaste tre åren.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Nyfosa, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, vid värdetidpunkten 30 september 2018, till **15 417 050 000 kr** (femton miljarder fyrahundrasjuttion miljoner femtiotusen kronor).

Stockholm 2018-10-18

Newsec Advice AB

Sofia Törnqvist

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



PROFORMAREDOVISNING

BAKGRUND

Den 6 juli 2018 tecknade Nyfosa avtal med Starwood Capital Group (Starwood) om förvärv av en fastighetsportfölj om 51 fastigheter (SveaRealportföljen) med ett värde på 3,6 MDSEK. Transaktionen strukturerades så att Nyfosa genom kontant betalning förvärvade 100 procent av aktierna i SveaReal AB med tillträde den 13 september 2018. Transaktionen finansierades delvis via kassa, delvis via lån.

Vid tidpunkten för tillträdet ägde SveaReal AB 100 procent av aktierna i 39 olika dotterföretag varav Cod Property AB var ett vilande dotterföretag och övriga 38 dotterföretag ägde de 51 fastigheter som ingick i transaktionen. De 38 dotterföretagen är följande: Fastighetsaktiebolaget Administratören, Fastighetsaktiebolaget Asienhuset, Antennhuset AB, Axethuset AB, Sveareal Sjöbocka AB, Fastighetsaktiebolaget Bromsregulatorn, Fastighetsaktiebolaget Brudbuketten, Böthuset AB, Fastighetsaktiebolaget Blocket 1, Frukfastigheten AB, Fastighetsaktiebolaget Hantverkaren 1, Holmögadhuset 3 AB, Holmögadhuset 4 AB, Industrihuset 17 AB, i-parken i Lund AB, Jordbrohuset AB, Fastighetsaktiebolaget Krukskärvan, Cementhuset AB, Cementhuset 4 AB, Cementhuset 5 AB, Cementhuset 7 AB, Cementhuset 9 AB, Cementhuset 10 AB, Cementhuset 11 AB, Fastighetsaktiebolaget Rosenbuketten, Rydterminalen AB, Rydterminalen III AB, Speditionshuset 1 AB, Fastighetsaktiebolaget Sprintern AB, Smörbollshuset AB, Fastighetsaktiebolaget Storbådan, Sämjehuset AB, Svavelhuset AB, Fastighetsaktiebolaget Träskruven, Fastighetsaktiebolaget Valbrevet AB, Verkstadshuset 6 AB, Vågenhuset AB samt BTCS First Shopping AB.

Förvärvet av SveaRealportföljen får en betydande påverkan på Koncernens framtida resultat och ställning. En proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 30 september 2018, som om förvärvet hade skett per den 1 januari 2018, presenteras därför nedan. Förvärvade fastigheter från Starwood och tillhörande lånefinansiering ingår i Koncernens balansräkning per 30 september 2018. Eftersom balansräkningen per 30 september 2018 ger en aktuell bild av Koncernens finansiella ställning upprättas ingen proformabalansräkning.

Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Information om proformaredovisningen har granskats av Bolagets revisorer, se avsnitt "Revisorsrapport avseende proformaredovisning."

SYFTE MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Syftet med proformaredovisningen är att översiktligt illustrera hur resultatet för Koncernen för perioden 1 januari – 30 september 2018 skulle ha kunnat se ut om förvärvet av SveaRealportföljen samt den till den aktuella transaktionen kopplade lånefinansieringen hade genomförts per den 1 januari 2018.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen har baserats på de av Nyfosa tillämpade redovisningsprinciperna enligt IFRS. En proformaredovisning är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Nyfosa presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och den ska inte ses som en indikation på det faktiska resultatet som skulle ha gällt om förvärvet av fastighetsportföljen hade skett vid ovan angivna datum. Den ska heller inte anses indikera Nyfosas resultat i framtiden. Eventuella synergier eller integrationskostnader ingår inte i proformaredovisningen.

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaresultaträkningen tar sin utgångspunkt i Koncernens finansiella information enligt IFRS för perioden 1 januari – 30 september 2018 hämtad från Bolagets delårsrapport för det tredje kvartalet. Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer.

Den finansiella informationen för SveaRealportföljen för perioden 1 januari – 12 september 2018 baseras på en aggregering av interna resultatrapporter för SveaReal AB samt ovan nämnda 39 dotterföretag.

De interna resultatrapporterna har inte granskats av bolagens revisorer. För perioden 13 september – 30 september 2018 ingår resultat från SveaRealportföljen i Nyfosas resultaträkning.

Nyfosa tillämpar redovisningsprinciper i enlighet med IFRS, såsom de antagits av EU. Den finansiella informationen för bolagen som ingår i SveaRealportföljen är upprättad enligt principer som följer av RFR 2 Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen (1995:1554). Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Nyfosas redovisningsprinciper såsom de beskrivs i avsnittet "Historisk finansiell information".

Nyfosa bedömer att förvärvet av SveaRealportföljen är ett tillgångsförvärv.

PROFORMAJUSTERINGAR

Proformajusteringsarna beskrivs mer i detalj i notupplysningar till proformaresultaträkningen. Följande beskrivning är av mer övergripande natur.

Proformajusteringar avseende finansiering samt skillnader i redovisningsprinciper hänförligt till återläggning av avskrivningar förväntas ha en bestående effekt och övriga proformajusteringar förväntas inte ha en bestående effekt.

REDOVISNINGSPRINCIPER

En analys har skett mellan Nyfosas tillämpade redovisningsprinciper IFRS och SveaRealportföljens tillämpade redovisningsprinciper RFR 2.

Avseende SveaRealportföljen är bedömningen att det inte föreligger några skillnader mellan bolagens redovisning och IFRS som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen, förutom redovisning avseende förvaltningsfastigheter. Enligt IAS 40 redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde samt att när IAS 40 tillämpas sker inte av-, ned- eller uppskrivningar av förvaltningsfastigheter.

Proformaresultaträkningen har justerats med återläggning av SveaRealportföljens avskrivningar på byggnader, byggnadsinventarier, hyresgäst Anpassningar och markanläggningar för perioden 1 januari till 12 september 2018.

Bolaget bedömer att verkligt värde på fastigheterna som ingår i SveaRealportföljen inte har förändrats väsentligt mellan 1 januari och 12 september 2018 med hänvisning till den korta tidshorizonten samt att marknadsförutsättningarna inte förändrats markant. Förvärspriset utgör den mest tillförlitliga uppskattningen av verkligt värde per 31 december 2017. Det innebär att inga orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter proformas.

Förvärv och försäljning av bolag och fastigheter

Under perioden 1 januari – 12 september 2018, före Nyfosas genomförande av förvärvet av SveaRealportföljen från Starwood, har SveaReal AB avytttrat aktier i följande bolag: Fastighetsbolaget Bägaren 3, Bågarhuset AB, Verkhuset AB, Fastighetsaktiebolaget Åkerby 8, Kista Factory AB, Fastighetsaktiebolaget Rösaberg, Cementhuset 3 AB, Fastighetsaktiebolaget Råfilmen samt förvärvat aktierna i BTCS First Shopping AB.

Vidare under perioden 1 januari – 12 september 2018 har Fastighetsaktiebolaget Asienhuset avytttrat fastigheten Kavalleristen 11 samt Springposten 3, Fastighetsaktiebolaget Valbrevet avytttrat fastigheten Dolken 5, Cementhuset 7 AB avytttrat fastigheten Klio 10, i-parken i Lund AB avytttrat fastigheterna Klostergården 2:18 samt avytttrat del av Hunnerup 30 genom fastighetsreglering, Svavelhuset AB avytttrat fastigheten Svavlet 4. Smörbollshuset AB har avytttrat fastigheten Smörbollen 52 samt Verkstadshuset 6 AB har avytttrat mark.

Eftersom realisationsresultaten avseende sålda bolag och fastigheter inte är hänförliga till SveaRealportföljen har realisationsresultaten justerats för och ingår inte i proformaresultaträkningen. Proformajusteringar har även skett för de avyttrade fastigheternas förvaltningsresultat.

Finansiering och finansiella kostnader

Finansiering av den initiala köpeskillingen avseende förvärvet av aktierna i SveaReal AB samt refinansiering av skulder i bolag som ingick i SveaRealportföljen genomfördes via befintlig kassa i Nyfosa, lån i bank om 2 125 MSEK samt ett kortfristigt räntefritt lån från Hemfosa om 395 MSEK, vilket redovisas i Nyfosas balansräkning per 30 september 2018. Det kortfristiga räntefria lånet kommer på noteringsdagen att refinansieras via lån i bank om 303 MSEK och resterande 92 MSEK kommer att refinansieras via checkkredit eller kassa. I proformaresultaträkningen har räntekostnaderna för de 92 MSEK baserats på villkoren för checkkrediten.

Likviden för refinansieringen av skulder i bolag ingående i SveaRealportföljen, som erlades vid tidpunkten för förvärvet, uppgick till 1,8 MDSEK. Den initiala köpeskillingen och refinansieringen kommer att justeras baserat på utfall på tillträdet enligt en avtalad prismekanism. Detta innebär att det slutliga vederlaget kommer att avvika från det vederlag som proformaredovisningen är baserad på. Räntevillkoren för lån i bank om 2 125 MSEK utgörs av en basränta om STIBOR 90 dagar med ett golv om 0 procent och ett genomsnittligt tillägg om 1,75 procent.

Ränteintäkter och räntekostnader i SveaRealportföljens resultatrapporter vid tillträdet har i proformaresultaträkningen eliminerats i en proformajusterings. Proformajusterings för räntekostnader avser förvärv och refinansiering. Räntekostnader för lån om 2 125 MSEK har inkluderats beräknade med en räntesats om 1,75 procent, vilket baserats på en räntenivå vid tidpunkten för förvärvet av SveaRealportföljen (13 september 2018). Räntekostnader för refinansieringen av det kortfristiga lånet från Hemfosa har beräknats med en genomsnittligt räntesats om 1,73 procent.

Som en del av finansieringen av förvärvet har Nyfosa ingått ett avtal om räntetak för lån om 1 275 MSEK där taket motsvarade räntevillkor på befintlig finansiering plus 1,5 procent. Räntetaket löper från och med den 1 oktober 2018.

Låneutgifter hänförliga till banklån (inklusive utgifter för räntetak) redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden och har periodiserats över lånens livslängd och redovisas som finansiella kostnader i proformaresultaträkningen.

Skatt

Skatt på proformajusteringar (proformajusteringar för ränteintäkter och räntekostnader, realisationsresultat avseende avyttrade fastigheter, förvaltningresultat för avyttrade fastigheter samt avskrivningar på fastigheter) har beaktas. En skattesats om 22 procent har använts.

PROFORMARESLUTATRÄKNING 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2018

MSEK	Nyfosa AB 1 jan – 30 sep ¹⁾	SveaRealportföljen 1 jan – 12 sep ²⁾	Proforma- justeringar	Not	Proforma
Hysesintäkter	744	231	-12	5)	963
Övriga fastighetsintäkter	4	0	0		4
Totala intäkter	748	231	-12		967
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-135	-45	3	5)	-177
Underhållskostnader	-52	-20	2	5)	-71
Fastighetsskatt	-33	-8	1	5)	-40
Fastighetsadministration	-28	-7	0	5)	-34
Driftnetto	499	151	-7		644
Centraladministration	-36	-31	2	5)	-66
Avskrivningar	-	-29	29	3), 5)	0
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-10	54	-54	4)	-10
Andel i joint ventures resultat	305	0	0		305
Finansiella intäkter och kostnader	-91	-4	-30	5), 6), 7), 8)	-125
Förvaltningsresultat	668	141	-60		749
Värdeförändring fastigheter, realiserad	136	0	0		136
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	654	0	0		654
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-2	0	0		-2
Periodens resultat före skatt	1 456	141	-60		1 537
Skatt	-149	-24	2	9)	-171
Periodens resultat	1 307	117	-58		1 366

1) Baserad på av Nyfosas revisorer översiktligt granskade delårsrapport per 30 september 2018. Resultaträkningen inkluderar SveaRealportföljen från och med 13 september 2018.

2) Den finansiella informationen för SveaRealportföljen för perioden 1 januari – 12 september 2018 baseras på en aggregering av interna resultatrapporter för SveaReal AB samt de under rubriken "Bakgrund" nämnda 39 dotterföretagen. De interna resultatrapporterna har inte granskats av bolagens revisorer.

3) Justering för skillnad i redovisningsprincip hänförlig till återläggning av avskrivning på byggnader, byggnadsinventarier, hyresgästanpassningar och markanläggningar samt upplösning av nedskrivningar reducerar avskrivningar för de kvarvarande fastigheterna om 26 MSEK då den finansiella informationen för SveaRealportföljen fortsättningsvis kommer att redovisas till verkligt värde enligt IAS 40.

4) Återläggning av realisationsresultat avseende sålda fastigheter som inte är hänförliga till SveaRealportföljen och som framgår under rubriken "Förvärv och försäljning av bolag och fastigheter" ovan har reducerat övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader med 54 MSEK.

5) Justering hänförlig till de sålda fastigheterna reducerar hyresintäkter med 12 MSEK, driftskostnader med 3 MSEK, underhållskostnader med 2 MSEK, fastighetsskatt med 1 MSEK, centraladministration med 2 MSEK, avskrivningar med 3 MSEK samt ökar finansiella intäkter och kostnader med 1 MSEK. Justeringarna är baserade på interna resultatrapporter per fastighet.

6) Återläggning av realisationsresultat avseende sålda bolag som inte är hänförliga till SveaRealportföljen och som framgår under rubriken "Förvärv och försäljning av bolag och fastigheter" ovan har reducerat finansiella intäkter och kostnader med 53 MSEK.

7) Finansiella intäkter och kostnader om 55 MSEK i SveaRealportföljens resultatrapporter hänförlig till koncernintern och extern finansiering har i proformaresultaträkningen återlagts i en proformajustering.

8) Räntekostnader hänförliga till den lånefinansierade delen av förvärvet av aktierna och lösen av befintliga lån i SveaRealportföljsbolagen, har ökat finansiella kostnader med 29 MSEK. Räntekostnaderna är beräknade på banklån om 2 125 MSEK med en räntesats om 1,75 procent. Räntekostnader för refinansieringen av det kortfristiga räntefria lånet från Hemfosa om 395 MSEK har beräknats med en genomsnittlig räntesats om 1,73 procent. Justering hänförlig till låneutgifter för banklån (inklusive utgifter för räntetak) som periodiserats över lånets löptid har ökat delårsperiodens finansiella kostnader med 4 MSEK.

9) Beräknad reducerad skattekostnad på proformajusteringar uppgår till 2 MSEK. Skatt har beräknats på proformajusteringar avseende ränteintäkter och räntekostnader, realisationsresultat för avyttrade fastigheter, förvaltningsresultat för avyttrade fastigheter samt avskrivningar på fastigheter. En skattesats om 22 procent har använts.

REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

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

REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 49–51 i Nyfosa AB:s prospekt daterat den 6 november 2018.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur Nyfosas förvärv av SveaRealportföljen skulle ha kunnat påverka koncernresultaträkningen för Nyfosa AB för perioden 1 januari 2018 – 30 september 2018 om förvärvet och den till den aktuella transaktionen kopplade lånefinansieringen hade genomförts per den 1 januari 2018.

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och den verkställande direktörens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 49–50 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 49–50 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 6 november 2018

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 30 september 2018. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet, såsom känslighetsanalysen i avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information" under rubriken "Känslighetsanalys". Informationen om aktuell intjäningsförmåga har granskats av Bolagets revisor, se avsnittet "Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga". Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

- kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt;
- drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder;
- fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde. Tomträttsavgälder ingår med gällande belopp;
- kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation, vilken i allt väsentligt kommer att vara densamma även vid tidpunkten efter noteringen av Nyfosas aktier på Nasdaq Stockholm, och fastighetsbeståndets storlek;
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat före värdeförändringar från joint ventures. Beräknat enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter; och
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 30 september 2018 som uppgick till 1,7 procent.

Koncernens intjäningsförmåga

MSEK	30 sep 2018
Hyresintäkter	1 244
Fastighetskostnader	-358
Fastighetsadministration	-32
Driftnetto	853
Central administration	-65
Resultatandel i joint ventures	145
Finansiella kostnader	-146
Förvaltningsresultat	786

REVISORSRAPPORT AVSEENDE AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

REVISORSRAPPORT AVSEENDE AKTUELL INTJÄNINGSFÖRÅGA

Vi har utfört en revision av hur aktuell intjäningsförmåga såsom den framgår på s. 53 i Nyfosa AB:s prospekt per 6 november 2018 har upprättats.

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och den verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Nyfosa AB att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 53.

Då den aktuella intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den aktuella intjäningsförmågan. Awikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 53 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 6 november 2018

KPMG AB

Björn Flink

Auktoriserad revisor

PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

Under perioden december 2017 till maj 2018 genomfördes en omstrukturering av Hemfosa-koncernen genom vilken Hemfosa-koncernen delades upp i två separata legala strukturer, en specialiserad samhällsfastighetskoncern, och en transaktionsinriktad, opportunistisk koncern med övriga fastigheter. Nyfosa blev moderbolag i den nya transaktionsinriktade Koncernen.

Utgångspunkten för de finansiella rapporterna i Prospektet är därmed finansiell information för ett fastighetsbestånd bestående av kommersiella fastigheter med kontor, logistik- och lagerlokaler samt en mindre del andra fastigheter såsom handelsfastigheter i Hemfosas koncernredovisningar för respektive räkenskapsår.

Bildandet av Koncernen är en transaktion under gemensamt bestämmande inflytande, "*common control*". Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern enligt IFRS-definitioner så finns det inte koncernräkenskaper för perioderna innan. Den historiska finansiella informationen har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter för den rapporterade enheten som utgörs av Nyfosa AB och de enheter som ingår i Koncernen enligt nuvarande struktur. Per den 3 maj 2018 slutfördes bildandet av Koncernen. Från denna tidpunkt upprättas konsoliderade finansiella rapporter.

IFRS saknar specifik vägledning i hur sammanslagna finansiella rapporter ska upprättas. De sammanslagna finansiella rapporterna, fortsättningsvis "finansiella rapporter" baseras på historiska redovisade värden såsom de har rapporterats i Hemfosas koncernredovisningar ("*predecessors accounting*"). För ytterligare information om hur redovisningen upprättats, se vidare avsnittet "*Historisk finansiell information*" under rubriken "*Grund för upprättande*".

De i Koncernen ingående bolagens historiska finansiering inom Hemfosa-koncernen har varit utgångspunkt för upprättandet av den finansiella historiken. Detta innebär att finansiella poster i resultaträkningen baseras på de räntebärande tillgångar och skulder som har rapporterats historiskt av Hemfosa till den del som de varit säkert ställda med tillgångar hänförliga till Nyfosa. Fordringar och skulder samt räntetäckter och räntekostnader gentemot bolag inom Hemfosa-koncernen presenteras som transaktioner med närstående i de finansiella rapporterna. Dessa finansiella rapporter speglar därmed inte kapitalstrukturen och finansnettot som för en separat, noterad enhet. Likväl finns andra kostnader som inte speglas, såsom kostnader för koncernledning och kostnader för att vara ett börsnoterat bolag, se vidare avsnittet "*Operationell och finansiell översikt*" under rubriken "*Nyfosa som ett fristående bolag*". För mer information om Nyfosas skuldsättning, se avsnittet "*Kapitalstruktur och annan finansiell information*".

Om inte annat anges härrör Nyfosas historiska finansiella information som presenteras i Prospektet från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2015–2017 samt Koncernens oreviderade delårsrapport för det tredje kvartalet 2018.

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella information i sammandrag avseende helår har hämtats från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2015–2017, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av IASB såsom de antagits av EU. Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2015–2017, vilka återges i sin helhet under avsnittet "Historisk finansiell information", har reviderats av Bolagets revisor.

Finansiell information i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende de första nio månaderna 2017 och 2018 är hämtade från Koncernens oreviderade delårsrapport för perioden januari – september 2018, som är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten är granskad av Bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning ISRE 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor.

Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Bolagets uppfattning är att dessa nyckeltal bedöms vara användbara kompletterande mått på resultatutvecklingen och finansiell ställning. Bolagets nyckeltal som inte definieras enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Bolagets finansiella information som upprättats enligt IFRS.

Den finansiella informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med avsnitten "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalstruktur och annan finansiell information" samt Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2015–2017 och för perioden januari–september 2018 (se avsnittet "Historisk finansiell information"). Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller. Förutom vad som anges ovan samt aktuell intjäningsförmåga och proforma-redovisning har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MSEK	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	2018 ¹⁾	2017 ¹⁾	2017 ²⁾	2016 ²⁾	2015 ²⁾
Hysesintäkter	744	630	870	824	877
Övriga fastighetsintäkter	4	154	161	18	4
Totala intäkter	748	784	1 031	842	881
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-135	-109	-146	-145	-153
Underhållskostnader	-52	-44	-66	-79	-109
Fastighetsskatt	-33	-31	-42	-40	-40
Fastighetsadministration	-28	-23	-30	-35	-34
Driftnetto	499	578	746	544	544
Centraladministration	-36	-5	-9	-13	-22
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-10	1	2	1	-11
Andel i joint ventures resultat	305	264	380	287	255
Finansiella intäkter och kostnader	-91	-72	-106	-97	-127
Förvaltningsresultat	668	765	1 013	722	641
Värdeförändring fastigheter, realiserad	136	34	28	44	0
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	654	229	348	347	439
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-2	2	6	-1	-9
Periodens resultat före skatt	1 456	1 029	1 394	1 112	1 071
Aktuell skatt	-53	-3	-35	-27	10
Uppskjuten skatt	-96	-89	-145	70	-147
Periodens resultat	1 307	937	1 215	1 155	933

1) Hämtat från Koncernens ej reviderade delårsrapport i sammandrag per och för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018, med undantag för aktuell skatt och uppskjuten skatt som är hämtat från Koncernens interna rapporteringssystem.

2) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2016 och 2015.

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MSEK	30 sep		31 dec		
	2018 ¹⁾	2017 ¹⁾	2017 ²⁾	2016 ²⁾	2015 ²⁾
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	15 417	11 552	12 090	10 017	10 197
Andelar i joint ventures	1 414	1 199	1 315	1 035	856
Derivat	2	0	4	0	1
Övriga anläggningstillgångar	1	1	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	16 834	12 752	13 410	11 052	11 055
Hysesfordringar	13	6	2	14	7
Kortfristiga fordringar	108	52	59	32	12
Likvida medel	316	185	160	253	126
Summa omsättningstillgångar	436	243	222	298	145
SUMMA TILLGÅNGAR	17 270	12 996	13 632	11 351	11 199
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	8 077	3 348	3 479	2 924	2 058
Långfristiga räntebärande skulder	7 069	3 351	3 617	2 798	4 771
Övriga långfristiga skulder	11	3	4	4	0
Derivat	–	0	–	3	8
Uppskjutna skatteskulder	478	349	404	261	372
Summa långfristiga skulder	7 558	3 703	4 025	3 066	5 151
Kortfristiga räntebärande skulder	908	2 811	2 965	2 493	995
Övriga kortfristiga skulder	726	3 134	3 162	2 868	2 995
Summa kortfristiga skulder	1 634	5 945	6 128	5 361	3 990
Summa skulder	9 193	9 648	10 153	8 427	9 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 270	12 996	13 632	11 351	11 199

1) Hämtat från Koncernens ej reviderade delårsrapport i sammandrag per och för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018 med undantag för hyresfordringar och kortfristiga fordringar som är hämtat från Koncernens interna rapporteringssystem.

2) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2016 och 2015.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

MSEK	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	2018 ¹⁾	2017 ¹⁾	2017 ²⁾	2016 ²⁾	2015 ²⁾
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	668	765	1 013	722	641
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-305	-264	-379	-266	-239
Betald inkomstskatt	-4	5	-5	-2	0
Delsumma	358	506	629	454	402
Förändring rörelsefordringar	-30	-13	-19	-27	-3
Förändring rörelseskulder	752	30	-133	96	198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 081	523	477	523	597
Investeringsverksamheten					
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 654	-1 356	-1 735	-392	-62
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	1 202	268	307	1 175	0
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-143	-185	-260	-253	-235
Utdelning från joint ventures	200	100	100	100	50
Övrigt	6	-2	-3	-6	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 389	-1 175	-1 591	624	-246
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	84	-	-	-	-
Upptagna låneskulder	3 221	699	1 979	988	594
Amortering av låneskulder	-1 842	-115	-958	-2 008	-1 059
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 463	584	1 021	-1 020	-464
Periodens kassaflöde	155	-68	-93	127	-113
Likvida medel vid periodens början	160	253	253	126	239
Likvida medel vid periodens slut	316	185	160	253	126

1) Hämtat från Koncernens ej reviderade delårsrapport i sammandrag per och för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018.

2) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2016 och 2015.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

Om informationen i tabellerna nedan hämtats från reviderade finansiella rapporter anges detta specifikt i not. De historiska finansiella nyckeltalen påverkas av att Nyfosas historiska kapitalstruktur inte speglar kapitalstrukturen för ett fristående noterat bolag. Under det tredje kvartalet 2018 erhöll Nyfosa ett aktieägartillskott om 3,8 MDSEK från Hemfosa genom att reglera mellanhavanden mellan Hemfosa och Nyfosa.

Finansiella nyckeltal

	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Belåningsgrad fastigheter, % ^{(2), (4)}	51,7	53,3	54,4	52,8	56,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ^{(2), (4)}	49,7	51,7	53,1	50,3	55,3
Skuldsättningsgrad, ggr ^{(2), (4)}	1,0	1,8	1,9	1,8	2,8
Soliditet, % ^{(2), (4)}	46,8	25,8	25,5	25,8	18,4
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK ^{(2), (4)}	8 993	4 092	4 300	3 592	2 761

	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Avkastning på eget kapital, % ^{(2), (4), (6)}	27,7	n.a.	37,9	46,4	58,6
Räntetäckningsgrad, ggr ^{(2), (4)}	5,0	8,0	7,0	5,5	4,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Antal fastigheter, st ^{(1), (5)}	176	125	128	115	109
Hysesvärde, MSEK ^{(2), (5)}	1 402	1 034	1 099	900	837
Uthyrningsbar yta, tkvm ^{(2), (5)}	1 573	1 122	1 136	1 000	969
Fastigheternas verkliga värde, MSEK ⁽¹⁾	15 417	11 552	12 090	10 017	10 197
Fastighetsvärde, SEK per kvm uthyrningsbar yta ^{(2), (5)}	9 801	10 296	10 643	10 017	10 523

	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ^{(2), (5)}	90,9	90,1	90,6	87,7	86,6
Överskottsgrad, % ^{(2), (4)}	66,8	73,7	72,4 ⁽⁷⁾	64,6	61,8
Direktavkastning, % ^{(2), (4), (8)}	5,5	n.a.	5,8	n.a.	n.a.

Aktierelaterade nyckeltal

	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Förvaltningsresultat, SEK per aktie ^{(2), (4)}	3,98	4,56	6,04	4,30	3,82
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK per aktie ^{(2), (4)}	6,44	3,12	2,84	3,12	3,56
Periodens resultat, SEK per aktie ^{(1), (3)}	7,79	5,59	7,24	6,89	5,56

	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Eget kapital, SEK per aktie ^{(2), (4)}	48,15	19,96	20,74	17,43	12,27
Substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie ^{(2), (4)}	53,61	24,40	25,64	21,42	16,46
Genomsnittligt antal aktier, tusental ^{(1), (5)}	167 728	167 728	167 728	167 728	167 728
Antal utestående aktier, tusental ^{(1), (5)}	167 728	167 728	167 728	167 728	167 728

- Information avseende den 30 september 2018 och 2017 har hämtats från Koncernens ej reviderade delårsrapport i sammandrag per och för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018 och information avseende 31 december 2017, 2016 och 2015 har hämtats från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades vid dessa datum.
- Information avseende den 30 september 2018 och 2017 har hämtats från Koncernens ej reviderade delårsrapport i sammandrag per och för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2018 och information avseende 31 december 2017, 2016 och 2015 har hämtats från Koncernens interna rapporteringssystem för räkenskapsåren som avslutades vid dessa datum.
- Definierat enligt IFRS.
- Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).
- Icke-finansiellt nyckeltal.
- Baserat på resultat efter skatt under den senaste tolv månadersperioden.
- Notera att nyckeltal påverkas av övriga fastighetsintäkter om 161 MSEK.
- Enligt intjäningsförmågan på balansdagen.

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Resultat efter skatt under den senaste tolv månadersperioden	1 584	n.a.	1 215	1 155	933
Genomsnittligt eget kapital	5 712	n.a.	3 202	2 491	1 591
Avkastning på eget kapital, %	27,7	n.a.	37,9	46,4	58,6

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Räntebärande skulder	7 977	6 162	6 583	5 291	5 766
Förvaltningsfastigheter	15 417	11 552	12 090	10 017	10 197
Belåningsgrad fastigheter, %	51,7	53,3	54,4	52,8	56,5

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	853	n.a.	696	n.a.	n.a.
Förvaltningsfastigheter	15 417	11 552	12 090	10 017	10 197
Direktavkastning, %	5,5	n.a.	5,8	n.a.	n.a.

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Hysesintäkter	748	784	1 031	842	881
Justering av hyresintäkter	527	147	-35	-53	-156
Justerade hyresintäkter	1 275	932	996	789	725
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor	127	102	103	111	112
Hyresvärde	1 402	1 034	1 099	900	837
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	90,1	90,6	87,7	86,6

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Eget kapital	8 077	3 348	3 479	2 924	2 058
Antal utestående aktier, tusental	167 728	167 728	167 728	167 728	167 728
Eget kapital, SEK per aktie	48,15	19,96	20,74	17,43	12,27

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Förvaltningsresultat	668	765	1 013	722	641
Genomsnittligt antal aktier, tusental	167 728	167 728	167 728	167 728	167 728
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	3,98	4,56	6,04	4,30	3,82

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 081	523	477	523	597
Genomsnittligt antal aktier, tusental	167 728	167 728	167 728	167 728	167 728
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK per aktie	6,44	3,12	2,84	3,12	3,56

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Likvida medel	316	185	160	253	126
Räntebärande skulder	7 977	6 162	6 583	5 291	5 766
Förvaltningsfastigheter	15 417	11 552	12 090	10 017	10 197
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	49,7	51,7	53,1	50,3	55,3

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Förvaltningsresultat	668	765	1 013	722	641
Resultatandel i joint ventures	305	264	380	287	255
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-91	-72	-106	-97	-127
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	8,0	7,0	5,5	4,0

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Eget kapital	8 077	3 348	3 479	2 924	2 058
Räntebärande skulder	7 977	6 162	6 583	5 291	5 766
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,8	1,9	1,8	2,8

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Eget kapital	8 077	3 348	3 479	2 924	2 058
Totala tillgångar	17 270	12 996	13 632	11 351	11 199
Soliditet, %	46,8	25,8	25,5	25,8	18,4

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Eget kapital	8 077	3 348	3 479	2 924	2 058
Uppskjuten skatt	478	349	404	261	372
Derivat	-2	0	-4	3	7
Uppskjuten skatt i joint venture, Nyfosas andel	308	221	257	192	118
Derivat i joint ventures, Nyfosas andel	132	175	164	212	206
EPRA NAV	8 993	4 092	4 300	3 592	2 761
Antal utestående aktier, tusental	167 728	167 728	167 728	167 728	167 728
EPRA NAV, SEK per aktie	53,61	24,40	25,64	21,42	16,46

MSEK (om inget annat anges)	30 sep		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Totala intäkter	748	784	1 031	842	881
Driftnetto	499	578	746	544	544
Överskottsgrad, %	66,8	73,7	72,4	64,6	61,8

DEFINITIONER AV NYCKELTAL SOM BERÄKNAS ENLIGT IFRS

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERATS ENLIGT IFRS

Mått	Definition	Syfte
<i>Antal fastigheter, st</i>	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av fastighetsbeståndet
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>	Resultatet för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period (genomsnittligt eget kapital beräknas på ingående och utgående balans)	Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna
<i>Bedömd marknads-hyra för vakanta ytor, tkvm</i>	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick	Nyckeltalet möjliggör bedömning av den möjliga hyresintäkten för vakanta ytor
<i>Belåningsgrad fastigheter, %</i>	Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen	Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag
<i>Direktavkastning, %</i>	Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen	Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde
<i>Eget kapital, SEK per aktie</i>	Eget kapital i relation till antal aktier vid periodens utgång	Nyckeltalet visar hur stor andel av Bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar
<i>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</i>	Innehavsjusterade hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens slut	Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor
<i>Fastigheternas verkliga värde, MSEK</i>	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning
<i>Fastighetsvärde, SEK per kvm uthyrningsbar yta</i>	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång fördelat på uthyrningsbar yta	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndets area samt Bolagets balansräkning
<i>Förvaltningsresultat, SEK per aktie</i>	Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier under perioden	Nyckeltalet ger ett absolut mått på Bolagets intjäningsförmåga, uttryckt i SEK per aktie
<i>Hyresvärde, MSEK</i>	Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan	Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK per aktie</i>	Kassaflöde från den löpande verksamheten i relation till vägt genomsnittligt antal aktier	Nyckeltalet visar på Bolagets förmåga att generera kassaflöde från verksamheten, uttryckt i SEK per aktie
<i>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</i>	Nettot av räntebärande skulder och tillgodohavande på bank vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen	Nettobelåningsgraden är ett 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
<i>Räntetäckningsgrad, ggr</i>	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader	Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Mått	Definition	Syfte
<i>Skuldsättningsgrad, ggr</i>	Räntebärande skulder i relation till eget kapital	Nyckeltalet ger en bedömning av Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar
<i>Soliditet, %</i>	Eget kapital i relation till totala tillgångar	Nyckeltalet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur
<i>Substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie</i>	Substansvärde (EPRA NAV) i relation till antal aktier vid periodens utgång	Nyckeltalet syftar till att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv
<i>Substansvärde (EPRA NAV), MSEK</i>	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	Nyckeltalet syftar till att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av Bolagets andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet
<i>Uthyrningsbar yta, tkvm</i>	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut	Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut
<i>Överskottsgrad, %</i>	Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter	Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som Bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Den operationella och finansiella översikten i detta avsnitt är utformad för att underlätta förståelse och utvärderingen av trender och faktorer som påverkar resultatet och den finansiella ställningen för Nyfosa. Avsnittet ska läsas tillsammans med avsnitten "Utvald finansiell information", "Kapitalstruktur och annan finansiell information" samt "Historisk finansiell information".

Om inget annat anges härrör den finansiella informationen nedan från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2015–2017, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU och finansiell information i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende de första nio månaderna 2017 och 2018 är hämtade från Koncernens delårsrapport för perioden januari-september 2018, som är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och översiktligt granskad av Bolagets revisor.

Informationen nedan innehåller framåtblickade uttalanden som omfattas av diverse risker och osäkerheter. Bolagets verkliga resultat kan skilja sig väsentligt från resultatet som förutspås i dessa framåtblickande uttalanden på grund av många olika faktorer, däribland, men inte begränsat till, de faktorer som beskrivs i avsnittet "Viktig information" under rubriken "Framåtriktad information och riskfaktorer" och på annan plats i Prospektet, och särskilt i avsnittet "Riskfaktorer".

Framåtblickande information är alla uttalanden i Prospektet som inte hänför sig till historiska fakta och händelser, samt sådana uttalanden som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "bedömer", "antar", "förutser", "kan", "vill", "bör", "enligt uppskattning", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "såvitt är känt" eller liknande uttryck som identifierar information som är framåtblickande. Framåtblickande uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden. Sådana framåtblickande uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga.

FAKTORER SOM PÅVERKAR RESULTATET

Makroekonomiska faktorer

Flera makroekonomiska faktorer har en inverkan på Bolagets verksamhet och resultat, inklusive tillväxt, sysselsättning och inflation. Sysselsättningsgraden utgör grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden. Sammantaget ger de makroekonomiska faktorerna en indikation om Sveriges ekonomiska situation, vilken påverkar bland annat fastighetsvärden, hyresnivåer och uthyrningsgrad. Fastighetsmarknaden är kapitalintensiv och är därmed också influerad av ränteförändringar, vilka påverkar tillgång och kostnader för finansiering. Det ekonomiska klimatet generellt, och förändringar i räntan över tid specifikt, har således en effekt på såväl Bolagets verksamhet som resultat.

Hyresnivåer och uthyrningsgrad

Kombinationen av hyresnivåer och uthyrningsgrad ger Bolagets hyresintäkter. Om dessa två faktorer sjunker respektive ökar påverkas Bolagets resultat negativt respektive positivt. Hög koncentration av hyresgäster medför större känslighet för svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter. Per den 30 september 2018 representerade Bolagets tio största hyresgäster 19 procent av de kontrakterade hyresintäkterna och totalt uppgick antalet hyreskontrakt till 2 579. Att hyresgästerna betalar hyror i tid har en effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolagets hyresintäkter styrs vidare av investeringar i befintliga fastigheter, förvärv och avyttringar.

Fastighetskostnader

Kostnader och prisvariationer för underhållstjänster och fastighetsskötsel har direkt påverkan på Bolagets resultat. Underhåll utförs primärt i syfte att långsiktigt bevara fastigheternas standard. Investeringar och en effektiv förvaltning kan möjliggöra hyreshöjningar samt sänka fastighetskostnader så som el, värme och vatten.

Central administration

Central administration inkluderar koncernövergripande kostnader vilka inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltning, bland annat bolagsledning, IT, revision, styrelsearbete samt hyreskostnader för egenutnyttjade lokaler.

Förmåga och möjlighet att genomföra värdeskapande transaktioner

Ledningens möjligheter till identifiering och genomförande av förvärv av fastighetsportföljer med potential för värdeskapande är centrala för Bolagets framtida resultatutveckling. Strategin inbegriper en öppenhet för varierade förvärv inom olika kategorier, däribland logistik, lager, kontor, projektutveckling och bostäder. Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden påverkar utbudet av tillgängliga objekt och portföljer samt gällande prisnivåer, vilket således har en inverkan på Bolagets möjligheter till värdeskapande.

Nyfosa som ett fristående bolag

Efter delningen av Hemfosa-koncernen är Nyfosa ett självständigt bolag i förhållande till Hemfosa, vilket innebär att Nyfosa har sitt eget huvudkontor och centrala funktioner för förvaltningen av Koncernens verksamhet. Detta leder till högre administrationskostnader för Nyfosa som självständigt bolag jämfört med när det var en del av Hemfosa-koncernen. Nyfosa har också inrättat administrativa funktioner för att som ett självständigt bolag motsvara de formella och juridiska krav som en notering på en reglerad marknad medför. Utöver en ökning av de administrativa kostnaderna har Nyfosa även kostnader för delningen. Transaktionskostnader om totalt 39 MSEK har belastat Nyfosas resultat under 2017 och perioden januari till september 2018. Under 2018 bedöms ytterligare transaktionskostnader om cirka 11 MSEK belasta Nyfosas resultat. Nyfosa har även ingått nya låneavtal, vilket innebär att de historiska finansiella kostnaderna inte nödvändigtvis ger en representativ bild av Nyfosas framtida finansiella kostnader. För vidare information om Nyfosas nya finansiering, se avsnittet "*Kapitalstruktur och annan finansiell information*" under rubriken "*Finansiering*".

Redovisningsprinciper

För information avseende redovisningsprinciper och de nya standarderna IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16 Leasingavtal, se not 2 i avsnittet "*Historisk finansiell information*" under rubriken "*Noter till de finansiella rapporterna – Väsentliga redovisningsprinciper*". De nya redovisningsstandarderna medför inga väsentliga effekter för Nyfosa.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODER**Jämförelse mellan 1 januari – 30 september 2018 och 1 januari – 30 september 2017***Totala intäkter*

De totala intäkterna för 1 januari – 30 september 2018 uppgick till 748 MSEK, vilket motsvarar en minskning med 37 MSEK jämfört med motsvarande period 2017, då de totala intäkterna uppgick till 784 MSEK. Hyresintäkterna ökade med 114 MSEK under 1 januari – 30 september 2018 jämfört med motsvarande period 2017 främst till följd av en större fastighetsportfölj och indexuppräknning av hyreskontrakt. Övriga fastighetsintäkter uppgick till 4 MSEK under 1 januari – 30 september 2018, vilket är 150 MSEK lägre än motsvarande period 2017. Förändringen av övriga fastighetsintäkter förklaras av att Bolaget erhöll en försäkringsersättning under 2017.

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Bolagets fastighetskostnader uppgick till 220 MSEK under 1 januari – 30 september 2018, en ökning med 31 MSEK jämfört med motsvarande period 2017, då de uppgick till 184 MSEK. Förändringen av fastighetskostnaderna beror framför allt på en större fastighetsportfölj. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 28 MSEK under 1 januari – 30 september 2018, vilket är 5 MSEK högre jämfört med motsvarande period 2017 då kostnaderna uppgick till 23 MSEK.

Centraladministration

Centraladministrativa kostnader uppgick till 36 MSEK under 1 januari – 30 september 2018, en ökning med 31 MSEK jämfört med motsvarande period 2017, då de uppgick till 5 MSEK. Förändringen av kostnaderna för central administration för helåret förklaras främst av att Nyfosa etablerat en egen organisation från att tidigare endast ha haft ett fåtal anställda inom fastighetsförvaltningen.

Finansiella poster

Nettot av finansiella intäkter och kostnader för perioden 1 januari – 30 september 2018 uppgick till 91 MSEK, vilket motsvarar en kostnadsökning om 19 MSEK jämfört med föregående år, då finansiella poster uppgick till 72 MSEK. Förändringen är primärt hänförlig till högre räntebärande skulder samt en högre genomsnittlig ränta i låneportföljen.

Resultatandelar i joint ventures

Resultatandelar från innehav i joint ventures under perioden 1 januari – 30 september 2018 uppgick till 305 MSEK, en ökning med 41 MSEK jämfört med 2017 främst till följd av värdeförändringar i fastigheter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt skatt, uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2018 till 668 MSEK, vilket var en minskning med 97 MSEK jämfört med samma period 2017 då förvaltningsresultatet uppgick till 765 MSEK. Det lägre förvaltningsresultatet förklaras främst av att Bolaget erhöll en försäkringsersättning under 2017 samt av att kostnader för centraladministration under perioden 1 januari – 30 september 2018 kommit närmare en normaliserad nivå för Bolagets storlek i samband med att personal anställdes i Koncernen.

Värdeförändringar

För perioden 1 januari – 30 september 2018 redovisade Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 790 MSEK, vilket är en ökning med 527 MSEK i jämförelse med motsvarande period föregående år. Av den samlade värdeförändringen under 1 januari – 30 september 2018 avsåg 136 MSEK realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Av de orealiserade värdeförändringarna om 654 MSEK utgjorde 326 MSEK värdeförändringar hänförliga till fastigheter som tillträdades i det tredje kvartalet. Övriga värdeförändringar under 1 januari – 30 september 2018 härleddes främst till förändrade avkastningskrav och genomförda projekt. Bolagets finansiella instrument marknadsvärderades per den 30 september 2018 med en negativ värdeförändring om 2 MSEK jämfört med en positiv värdeförändring om 2 MSEK för samma tidpunkt föregående år.

Periodens resultat

Resultatet efter skatt för perioden 1 januari – 30 september 2018 uppgick till 1 307 MSEK vilket var en ökning med 370 MSEK jämfört med samma period 2017 då periodens resultat efter skatt uppgick till 937 MSEK. Det högre resul-

tatet berodde huvudsakligen på realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheterna.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 358 MSEK under perioden 1 januari – 30 september 2018 och 506 MSEK under motsvarande period föregående år. Förändringen är primärt hänförlig till ett lägre förvaltningsresultat. Under perioden 1 januari – 30 september 2018 påverkade investeringsverksamheten kassaflödet negativt med 2 389 MSEK, vilken under motsvarande period föregående år bidrog negativt med ett utflöde om 1 175 MSEK. Minskningen relaterar främst till förvärv av förvaltningsfastigheter om 3 609 MSEK jämfört med 1 356 MSEK under motsvarande period föregående år. Kassaflödet från finansieringsverksamheten hade en positiv påverkan på Nyfosa om 1 463 MSEK under perioden 1 januari – 30 september 2018, vilket kan jämföras med 584 MSEK under motsvarande period 2017. Förändringen hänför sig främst till upptagna låneskulder i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter. Sammantaget har likvida medel ökat med 155 MSEK mellan 1 januari – 30 september 2018, jämfört med en minskning om 68 MSEK under motsvarande period 2017.

Fastighetsbeståndet

Den 30 september 2018 omfattade fastighetsbeståndet 176 fastigheter, en ökning med 51 fastigheter jämfört med den 30 september 2017 då fastighetsbeståndet uppgick till 125 fastigheter. Förvaltningsfastigheterna hade per den 30 september 2018 ett verkligt värde om 15 417 MSEK, jämfört med 11 552 MSEK per den 30 september 2017. Nyfosa förvärvade förvaltningsfastigheter för 3 609 MSEK och avyttrade förvaltningsfastigheter för 1 215 MSEK under perioden. Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 143 MSEK och avser främst hyresgäst Anpassningar. De realiserade och realiserade värdeförändringarna uppgick till 790 MSEK.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016

Totala intäkter

De totala intäkterna för perioden 1 januari – 31 december 2017 uppgick till 1 031 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 189 MSEK jämfört med motsvarande period 2016, då de totala intäkterna uppgick till 842 MSEK. De totala intäkterna bestod av 870 MSEK hyresintäkter och 161 MSEK övriga fastighetsintäkter. De ökade intäkterna under perioden förklaras primärt av övriga fastighetsintäkter av jämförelsestörande karaktär, relaterade till en försäkringsersättning, samt ett större fastighetsbestånd genom fastighetsförvärv.

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Bolagets fastighetskostnader uppgick till 254 MSEK under 1 januari – 31 december 2017, en minskning med 10 MSEK jämfört med motsvarande period 2016, då de uppgick till 264 MSEK. Förändringen av fastighetskostnaderna beror

framför allt på lägre underhållskostnader vilka minskade från 79 MSEK under 2016 till 66 MSEK under 2017. De minskade underhållskostnaderna förklaras främst av att flertalet underhållsarbeten avslutades under 2016. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 30 MSEK under perioden 1 januari – 31 december 2017, vilket är 5 MSEK lägre relativt motsvarande period 2016 då kostnaderna uppgick till 35 MSEK.

Centraladministration

Centraladministrativa kostnader uppgick till 9 MSEK under perioden 1 januari – 31 december 2017, en minskning med 4 MSEK jämfört med motsvarande period 2016, då de uppgick till 13 MSEK. Förändringen av kostnaderna för central administration för helåret förklaras främst av debiteringen av arvode för centraladministrativa tjänster och kostnader som Hemfosa debiterat ut. Det lägre beloppet för 2017 är främst ett resultat av en större Hemfosa-koncern som delar på dessa kostnader.

Finansiella poster

Nettot av finansiella intäkter och kostnader för perioden 1 januari – 31 december 2017 uppgick till –106 MSEK, vilket motsvarar en kostnadsökning om 9 MSEK jämfört med föregående år, då finansiella poster uppgick till –97 MSEK. Förändringen är primärt hänförlig till högre räntebärande skulder som i sin tur resulterat i högre räntekostnader.

Resultatandelar i joint ventures

Resultatandelar från innehav i joint ventures under perioden 1 januari – 31 december 2017 uppgick till 380 MSEK, en ökning med 93 MSEK jämfört med 2016 främst till följd av värdeförändringar i både fastigheter och finansiella instrument.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt skatt, uppgick under perioden 1 januari – 31 december 2017 till 1 013 MSEK, vilket var en ökning med 291 MSEK jämfört med samma period 2016 då förvaltningsresultatet uppgick till 722 MSEK. Resultatförbättringen berodde främst på ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år, ett högre resultat i delägt bolag samt övriga fastighetsintäkter.

Värdeförändringar

För räkenskapsåret 2017 redovisade Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 376 MSEK, vilket är en minskning med 15 MSEK i jämförelse med föregående år. Av den samlade värdeförändringen under räkenskapsåret 2017 avsåg 28 MSEK realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringen under 2017 härleddes i övrigt främst till förändrade avkastningskrav och genomförda projekt. Bolagets finansiella instrument marknadsvärderades per den 31 december 2017 med en positiv värdeförändring om 6 MSEK, jämfört med –1 MSEK för 2016.

Periodens resultat

Resultatet efter skatt för perioden 1 januari – 31 december 2017 uppgick till 1 215 MSEK vilket var en ökning med 60 MSEK jämfört med samma period 2016 då periodens resultat efter skatt uppgick till 1 155 MSEK. Det högre resultatet är främst en följd av en större helägd portfölj och en högre resultatandel från joint ventures.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 629 MSEK under perioden 1 januari – 31 december 2017 och 454 MSEK under motsvarande period föregående år. Förändringen är primärt hänförlig till ett högre förvaltningsresultat. Under 2017 påverkade investeringsverksamheten kassaflödet negativt med 1 591 MSEK, vilken under föregående år bidrog positivt med 624 MSEK. Förändringen relaterar främst till förvärv av förvaltningsfastigheter om 1 735 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Nyfosa 1 021 MSEK under perioden 1 januari – 31 december 2017, vilket kan jämföras med ett utflöde om 1 020 MSEK under motsvarande period 2016. Förändringen hänför sig främst till amortering av låneskulder. Sammantaget har likvida medel minskat med 93 MSEK mellan 1 januari – 31 december 2017, jämfört med en ökning om 127 MSEK under motsvarande period 2016.

Fastighetsbeståndet

Den 31 december 2017 omfattade fastighetsbeståndet 128 fastigheter, en ökning med 13 fastigheter jämfört med 31 december 2016 då fastighetsbeståndet uppgick till 115 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2017 ett verkligt värde om 12 090 MSEK, jämfört med 10 017 MSEK vid årets ingång. Nyfosa förvärvade förvaltningsfastigheter för 1 735 MSEK och avyttrade förvaltningsfastigheter för 307 MSEK under året. Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 260 MSEK och avser främst hyresgästpassningar. De realiserade och orealiserade värdeförändringarna uppgick till 376 MSEK.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2016 och 2015**Totala intäkter**

De totala intäkterna för perioden 1 januari – 31 december 2016 uppgick till 842 MSEK, vilket motsvarar en minskning med 39 MSEK jämfört med motsvarande period 2015, då de totala intäkterna uppgick till 881 MSEK. De totala intäkterna bestod av 824 MSEK hyresintäkter och 18 MSEK övriga fastighetsintäkter. De lägre intäkterna under perioden förklaras primärt av ett mindre fastighetsbestånd med anledning av avyttringar.

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Bolagets fastighetskostnader uppgick till 264 MSEK under perioden 1 januari – 31 december 2016, en minskning med 38 MSEK jämfört med motsvarande period 2015, då de uppgick till 302 MSEK. Förändringen av fastighetskostna-

derna beror framför allt på lägre underhållskostnader vilka minskade från 109 MSEK under 2015 till 79 MSEK under 2016, främst drivet av en större reparationskostnad som belastade resultatet för 2015. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 35 MSEK under perioden 1 januari – 31 december 2016, vilket är 1 MSEK högre relativt motsvarande period 2015 då kostnaderna uppgick till 34 MSEK.

Centraladministration

Centraladministrativa kostnader uppgick till 13 MSEK under perioden 1 januari – 31 december 2016, en minskning med 9 MSEK jämfört med motsvarande period 2015, då de uppgick till 22 MSEK. Förändringen av kostnaderna för centraladministration för helåret förklaras främst av debiteringen av arvode för centraladministrativa tjänster och kostnader som Hemfosa debiterat ut. Det lägre beloppet för 2016 är främst ett resultat av en större Hemfosa-koncern som delar på dessa kostnader.

Finansiella poster

Nettot av finansiella intäkter och kostnader för perioden 1 januari – 31 december 2016 uppgick till –97 MSEK, vilket motsvarar en minskning med 30 MSEK jämfört med föregående år, då finansiella poster uppgick till –127 MSEK. Förändringen är primärt hänförlig till lägre lån som ett resultat av avyttringar under året.

Resultatandelar i joint ventures

Resultatandelar från innehav i joint ventures under perioden 1 januari – 31 december 2016 uppgick till 287 MSEK, en ökning med 32 MSEK jämfört med 2015 främst till följd av förändringar i fastigheternas värde.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt skatt, uppgick under perioden 1 januari – 31 december 2016 till 722 MSEK, vilket var en ökning med 81 MSEK jämfört med samma period 2015 då förvaltningsresultatet uppgick till 641 MSEK. Resultatförbättringen förklaras främst av lägre finansiella kostnader och en högre resultatandel från joint ventures.

Värdeförändringar

För räkenskapsåret 2016 redovisade Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 391 MSEK, vilket är en minskning med 48 MSEK i jämförelse med föregående år. Värdeförändringen under räkenskapsåret 2016 härleddes huvudsakligen till förändrade avkastningskrav och genomförda projekt. Bolagets finansiella instrument marknadsvärderades per den 31 december 2016 med en värdeförändring om –1 MSEK, jämfört med –9 MSEK för 2015.

Periodens resultat

Resultatet efter skatt för perioden 1 januari – 31 december 2016 uppgick till 1 155 MSEK vilket var en ökning med 222 MSEK jämfört med samma period 2015, då periodens resultat efter skatt uppgick till 933 MSEK. Det högre resultatet berodde huvudsakligen på lägre fastighetskostnader, på grund av en större reparationskostnad som belastade resultatet för 2015, högre resultatandel från joint ventures, lägre finansiella kostnader samt värdering av skattemässiga underskott.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 454 MSEK under perioden 1 januari – 31 december 2016 och 402 MSEK under motsvarande period föregående år. Förändringen är primärt hänförlig till ett högre förvaltningsresultat. Under 2016 påverkade investeringsverksamheten kassaflödet positivt med 524 MSEK, vilken under föregående år bidrog negativt med ett utflöde om 296 MSEK. Förändringen relaterar främst till avyttringar av förvaltningsfastigheter om 1 175 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten hade en negativ påverkan på Nyfosa om 920 MSEK under perioden 1 januari – 31 december 2016, vilket kan jämföras med ett utflöde om 414 MSEK under motsvarande period 2015. Förändringen hänförs främst till amortering av låneskulder. Sammantaget har likvida medel ökat med 127 MSEK mellan 1 januari – 31 december 2016, jämfört med en minskning om 113 MSEK under motsvarande period 2015.

Fastighetsbeståndet

Den 31 december 2016 omfattade fastighetsbeståndet 115 fastigheter, en ökning med 6 fastigheter jämfört med 31 december 2015 då fastighetsbeståndet uppgick till 109 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2016 ett verkligt värde om 10 017 MSEK, jämfört med 10 197 MSEK vid årets ingång. Nyfosa förvärvade förvaltningsfastigheter för 392 MSEK och avyttrade förvaltningsfastigheter för 1 216 MSEK under året. Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 253 MSEK och avser främst hyresgästanpassningar. De realiserade och orealiserade värdeförändringarna uppgick till 391 MSEK.

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

I tabellerna nedan redovisas Nyfosas kapitalstruktur på koncernnivå per den 30 september 2018. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och finansiella rapporter, med tillhörande noter, som finns i avsnittet "Historisk finansiell information". För information om Bolagets aktiekapital och aktier hänvisas till avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

Kapitalisering

Tabellen nedan visar Nyfosas kapitalstruktur per den 30 september 2018.

MSEK (ej reviderat)	30 september 2018
Summa kortfristiga skulder	908
Mot borgen ¹⁾	908
Mot säkerhet ¹⁾	908
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	–
Summa långfristiga skulder	7 069
Mot borgen ¹⁾	7 069
Mot säkerhet ¹⁾	7 069
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	–
Summa kortfristiga och långfristiga skulder	7 977
Summa eget kapital	8 077
Aktiekapital	84
Reservfond	–
Andra reserver	7 993

1) Såväl borgen som övriga säkerheter är i huvudsak ställda till långvare som säkerhet för finansiering av Bolagets fastighetsbestånd. Utöver borgen omfattar lämnade säkerheter i huvudsak pant i aktier i dotterbolag, pant i fastigheterna, rätt till försäkringsersättning och internfordringar samt pant över vissa bankkonton.

Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Nyfosa hade per den 30 september 2018 inga eventalförpliktelser och det finns därutöver inte någon indirekt skuldsättning i Bolaget.

FINANSIERING

Nyfosa hade per den 30 september 2018 räntebärande skulder om 7 977 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om 51,7 procent. Utöver detta hade Nyfosa även per samma datum en koncernintern skuld till Hemfosa om 395 MSEK (redovisad som övriga kortfristiga skulder i balansräkningen per 30 september) vilken senast på noteringsdagen kommer att lösas genom befintliga kreditfaciliteter och/eller genom att använda Bolagets kassa. Den genomsnittliga räntan på kreditfaciliteterna uppgick till 1,7 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 30 september 2018, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 1,8 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 år. Förfallostrukturen av låneavtalen framgår av tabellen nedan.

Nettoskuldsättning

Tabellen nedan visar Nyfosas nettoskuldsättning per den 30 september 2018.

MSEK (ej reviderat)	30 september 2018
(A) Kassa	316
(B) Andra likvida medel	–
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D.) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	316
(E.) Kortfristiga finansiella fordringar	–
(F) Kortfristiga banklån	863
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	45
(H) Andra kortfristiga finansiella skulder	–
(I.) Summa kortfristiga räntebärande skulder (F)+(G)+(H)	908
(J.) Netto kortfristig finansiell skuldsättning (I) – (E) – (D)	592
(K) Långfristiga banklån	7 069
(L) Emitterade obligationer	–
(M) Andra långfristiga lån	–
(N.) Långfristiga räntebärande skulder (K) + (L) + (M)	7 069
(O.) Finansiell nettoskuldsättning (J) + (N)	7 661

Per den 30 september 2018 hade Nyfosa vidare checkkrediter om totalt 100 MSEK, varav hela beloppet var outnyttjat samt en fullt utnyttjad revolverande kreditfacilitet om totalt 1 000 MSEK. Nyfosa använder derivatinstrument för hantering av ränterisken, för närvarande i första hand räntetak. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i posten värdeförändringar av finansiella instrument i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändring av derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden är summan av marknadsvärdesförändringarna alltid noll kronor vid förfallotidpunkt, men har påverkat resultatet med högre eller lägre räntekostnader under avtalets löptid. Nyfosas lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, såsom finansiella åtaganden avseende bland annat upprätthållande av viss räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt totalt lägsta fastighetsvärde i Koncernen. Om inte Nyfosa uppfyller dessa åtaganden och garantier kan bankerna säga upp lånefaciliteter.

terna och begära återbetalning av lånen. Även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) kan sägas upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant bank. Vid tidpunkten för Prospektet är Hemfosa fortfarande borgensman i förhållande till flera av Nyfosas krediter. Dessa borgensåtaganden upphör att gälla i samband med att Nyfosas aktier upptas till handel varvid motsvarande borgensåtaganden från Nyfosa träder i kraft.

Ränte- och låneförfallostruktur per den 30 september 2018

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
Inom ett år	4 147	52%	863	11
1–2 år	182	2%	301	4
2–3 år	1 310	16%	2 359	29
3–4 år	1 100	14%	1 269	16
4–5 år	638	8%	3 222	40
> 5 år	638	8%	–	–
Totalt	8 015	100	8 015^{1), 2)}	100

1) I balansräkningen ingår periodiserade lånekostnader i skuldbeloppet, vilket förklarar avvikelser mellan tabell och balansräkning.

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

PANTBREV

Nyfosas fastigheter är i regel föremål för inteckningar och pantbrev är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahåller finansieringen till bolag inom Koncernen. Summan av uttagna pantbrev i Nyfosas fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2018 till 10,4 MDSEK.

UTTALANDE ANGÅENDE RÖRELSEKAPITAL

Nyfosas befintliga rörelsekapital är inte tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden. Med tillräckligt rörelsekapital avses Nyfosas möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning och Nyfosas behov har baserats på befintligt fastighetsbestånd. Det förhållandet att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden är en effekt av att Nyfosa har banklån som förfaller till betalning i juni 2019, varvid ett refinansieringsbehov om cirka 850 MSEK uppkommer.

Det är styrelsens uppfattning att detta förhållande är enligt förväntan, att förfallostrukturen för Koncernens banklån är normal för ett bolag med den verksamhet som Nyfosa driver och att det är normalt att refinansieringar sker löpande. Nyfosa förhandlar, som ett led i Bolagets löpande verksamhet, kontinuerligt med kreditgivare om villkor för refinansieringar av banklån men anser inte att det finns affärsmässiga motiv att redan inför upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm förlänga kredittiderna för de banklån som förfaller under den kommande tolv månadersperioden. Det är Nyfosas bedömning att behovet av rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden kommer att kunna täckas genom att refinansiera banklån som förfaller till betalning via banker och/eller genom att utge skuld- eller hybridinstrument på kapitalmark-

naden samt genom Bolagets löpande kassaflöde. Nyfosa har en stark tilltro till att dessa refinansieringsåtgärder kommer att vara möjliga att genomföra och tillräckliga. Skulle dessa åtgärder inte räcka kommer Nyfosa att överväga alternativa finansieringsmöjligheter, inklusive att söka inhämta eget kapital.

En beskrivning av när utestående lån förfaller till betalning finns under rubriken "Finansiering" ovan. En beskrivning av Nyfosas finansieringsavtal finns i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" under rubriken "Finansieringsavtal".

INVESTERINGAR

I tabellen nedan sammanfattas Nyfosas sammanlagda fastighetsinvesteringar för perioderna 1 januari – 30 september 2017 och 1 januari – 30 september 2018 samt räkenskapsåren 2015–2017. Investeringarna utgörs av ny-, till- eller ombyggnad i befintliga fastigheter.

MSEK	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Investeringar i ny- till- eller ombyggnad	143	185	260	253	235

Pågående och beslutade investeringar

Nyfosa har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna. Per den 30 september 2018 pågick projektinvesteringar och renoveringar av väsentlig karaktär i två helägda fastigheter och i tre delägda fastigheter. Totalt uppgick framtida åtaganden till 166 MSEK, vilka avses att finansieras med bankfinansiering samt likvida medel. Efter den 30 september 2018 har inga väsentliga förändringar skett av pågående investeringar och renoveringar och heller inga nya investeringar beslutats om annat än vad avser sådant som ingår i den sedvanliga löpande förvaltningen av fastigheterna.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Nyfosas förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2018 till 15 417 MSEK. Nyfosas förvaltningsfastigheter belastades per den 30 september 2018 med inteckningar uppgående till 10,0 MDSEK. Det finns inga beslut om framtida väsentliga investeringar i inventarier samt ny-, till- eller ombyggnader utöver vad som framgår ovan under rubriken "Pågående och beslutade investeringar". För mer information, se not 13 i avsnittet "Historisk finansiell information" under rubriken "Noter till de finansiella rapporterna – Förvaltningsfastigheter".

Förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

MSEK	30 september 2018
Förvaltningsfastigheter	15 417
Maskiner och inventarier	1
Totalt	15 418

KÄNSLIGHETSANALYS

Nyfosas resultat påverkas av ett antal externa faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk resultateffekt före skatt på Nyfosas aktuella intjäningsförmåga per den 30 september 2018 givet en förändring utifrån sju parametrar. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga i avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt (MSEK)
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	1%	+/-12
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	1%	+/-12
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	1%	+/-4
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	5%	+/-43
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	1%	+41/0
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	1%	+/-80
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	1%	+/-4

1) Med hänsyn till derivatavtal.

2) Dagens snittränta, med hänsyn till derivatavtal, ökas/minskas med 1%.

Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljen.

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

FINANSIELL RISKHANTERING

För information om finansiell riskhantering, se not 3 i avsnittet "Historisk finansiell information" under rubriken "Noter till de finansiella rapporterna – Finansiella risker och riskhantering".

ÖVRIG INFORMATION

Nyfosa känner för närvarande inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som direkt eller indirekt väsentligt kan påverka Bolagets verksamhet, utöver vad som framgår i avsnittet "Riskfaktorer".

TENDENSER

Nyfosas verksamhet påverkas av läget på hyresmarknaden och transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter, vilka är beroende av den allmänna makroekonomiska utvecklingen. Bolaget anser att den expansiva penningpolitik som bedrivs i Sverige har skapat, och fortsätter att stödja, ett gynnsamt klimat för att investera i och äga fastigheter, med en fortsatt stark utveckling och efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget bedömer att intresset för fastighetsinvesteringar är stort, vilket illustreras av en fortsatt likvid transaktionsmarknad med höga transaktionsvolymerna under 2017 och 2018. På hyresmarknaden ser Bolaget även fortsatt en stor efterfrågan på lokaler, vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader på låga nivåer. Bolagets bedömning är att de ekonomiska utsikterna för Sverige är gynnsamma. Samtidigt är den internationella makroekonomiska bilden mer osäker och Bolaget kan inte bortse från risken för ogynnsamma externa impulser. Marknadsräntorna befinner sig på låga nivåer och det finns en risk för att räntorna successivt börjar stiga, vilket kan öka finansieringskostnaderna för fastighetsbolag och leda till högre avkastningskrav samt fallande fastighetsvärden. Fastighetspriserna är historiskt höga, vilket kan medföra en risk för motreaktion med fallande värden som följd.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER**DEN 30 SEPTEMBER 2018**

I oktober 2018 tog Nyfosa upp ett nytt banklån om 739 MSEK med en löptid om fyra år. Lånet, vars utbetalning är villkorad av att Nyfosas aktie upptas till handel på Nasdaq Stockholm, kommer att användas för att refinansiera delar av den idag fullt nyttjade revolverande kreditfaciliteten om 1 000 MSEK. Förutom detta har det inte inträffat några väsentliga förändringar av Nyfosas finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2018.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSE

Nyfosas styrelse består för närvarande av sju bolagsstämموvalda styrelseledamöter. Samtliga bolagsstämموvalda styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls under år 2019. I nedanstående tabell anges styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes in i styrelsen första gången och huruvida de anses vara oberoende dels i förhållande till Bolaget och dess ledning, dels i

förhållande till Bolagets större aktieägare.¹⁾ Enligt svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska mer än hälften av de bolagsstämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning. Vidare ska minst två av de bolagsstämموvalda styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Dessa regler omfattar inte eventuella arbetstagarrepresentanter.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till Bolaget och ledningen	Oberoende i förhållande till större aktieägare
Bengt Kjell	Styrelseordförande	7 maj 2018	Ja	Ja
Marie Bucht Toresäter	Styrelseledamot	7 maj 2018	Ja	Ja
Lisa Dominguez Flodin	Styrelseledamot	7 maj 2018	Ja	Ja
Jens Engwall	Styrelseledamot, VD	15 november 2017	Nej	Ja
Johan Ericsson	Styrelseledamot	7 maj 2018	Ja	Ja
Per Lindblad	Styrelseledamot	7 maj 2018	Ja	Ja
Kristina Sawjani	Styrelseledamot	7 maj 2018	Ja	Ja

På nästa sida redovisas mer detaljerade uppgifter om styrelseledamöterna, bland annat utbildning, erfarenhet, pågående och avslutade uppdrag samt aktieinnehav i Bolaget.



Från vänster: Kristina Sawjani, Per Lindblad, Johan Ericsson, Lisa Dominguez Flodin, Bengt Kjell, Marie Bucht Toresäter och Jens Engwall.

1) Angivna förhållanden avseende oberoende avser förhållanden per dagen för Prospektet samt omedelbart efter utdelningen.

STYRELSE



1 Bengt Kjell, född 1954

Styrelseordförande

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm. Tidigare erfarenhet som tillförordnad VD (2015) och Head of Investment (2002–2010) i AB Industrivärden, VD i AB Handel och Industri (2009–2015), senior partner och grundare för Navet AB (1987–2002), chef för Corporate Finance på Securum AB (1995–1997), VD i Independentkoncernen (1992–1995), ekonomidirektör och vice VD i K.G. Knutsson AB (1984–1987) samt auktoriserad revisor på Yngve Lindells Revisionsbyrå AB (1974–1984).

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och medgrundare i Hemfosa Fastigheter AB, styrelseordförande i SSAB AB, Osby Vitvaror AB och Expassum AB samt andra styrelseuppdrag inom Expassum-koncernen, vice styrelseordförande i Indutrade AB och Pandox AB, styrelseledamot i AB Industrivärden, ICA Gruppen AB och Swegon Group AB.

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): VD och styrelseledamot i AB Handel och Industri (2009–2015), styrelseordförande i Expassum Holding AB (2009–2017) samt andra styrelseuppdrag inom Expassum-koncernen, tillförordnad VD i AB Industrivärden (2015) samt andra styrelseuppdrag inom Industrivärden-koncernen, styrelseordförande i Skånska Byggarvaror Group AB (2015–2016) och andra styrelseuppdrag inom Byggmax-koncernen, styrelseordförande i Hemfosa Sverige AB (2009–2014) och Hemfosa Tetis AB (2011–2013) och styrelseledamot i Swegon Operations AB (2011–2015) samt 2016–2017, Plastal Industri AB (2009–2015), Nordic Tankers Holding AB (2011–2015), Helsingborgs Dagblad AB (2004–2014) samt Pukslagaren i Helsingborg AB (2001–2014).

Aktieinnehav i Bolaget: 2 405 000 aktier.¹⁾

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större aktieägare.

2 Marie Bucht Toresäter, född 1967

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

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

Andra pågående uppdrag: VD i Novi Real Estate AB och styrelseledamot i MVB Holding AB, Holmbyns Vatten Ekonomisk förening samt Bostadsrättsföreningen Silvermedaljen.

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): Styrelseledamot i Svefa Holding AB (publ) (2013–2018), Svefa AB (2013–2018), Buchtab AB (2007–2018), Headlight International Group AB (2016–2017) och Headlight International AB (2016–2017).

Aktieinnehav i Bolaget: – ¹⁾

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större aktieägare.

3 Lisa Dominguez Flodin, född 1972

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Kandidatexamen i redovisning och revision, Mittuniversitetet, Östersund samt Master Business Administration, San Jose State University. CFO på Grön Bostad AB och har tidigare erfarenhet från bland annat ledande befattningar inom Oscar Properties AB (2017), Cityhold Property AB (2012–2016) och NBP Group (2011–2012).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i LCF Financial Services AB och Floding Kapital AB.

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): VD i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) och styrelseledamot i Cibus Sweden Real Estate AB samt ett antal finska bolag i Cibus-koncernen (2018–2018), styrelseordförande i Seezona AB (2016–2017), VD i Cityhold Property AB (2015–2016), styrelse-

ledamot i Hancap AB (publ) (2017), Mistral Energi AB (2016–2017), NP3 Fastigheter AB (publ) (2014–2017) samt i flertalet utländska dotterbolag i Cityhold Property-koncernen (2012–2015).

Aktieinnehav i Bolaget: – ¹⁾

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större aktieägare.

4 Jens Engwall, född 1956

Styrelseledamot och VD

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Erfarenhet som grundare och VD för Hemfosa (2009–2018), VD i Kungsleden AB (1993–2006) samt erfarenhet av fastighetssektorn från bland annat tidigare positioner inom Skanska AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i fastighetsbolaget Söderport Holding AB och andra styrelseuppdrag inom Söderport-koncernen, styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, Chengde Intressenter AB, Hemfosa Gård AB, Hemfosa Islandshästar AB och Quanta Fuel AS samt bolagsman i Haninge Islandshästarcenter Handelsbolag.

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): VD och styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter AB samt flertalet styrelseuppdrag inom Hemfosa-koncernen (2009–2018), styrelseledamot i ett flertal bolag inom Söderport-koncernen och i Culmen Strängnäs II AB (2010–2018), IKANO S.A. (2010–2017), Villa Culmen Strängnäs 2 Ekonomisk förening (2010–2017), Nordic Service Partners Holding AB (2011–2016), Runsvengruppen AB (2012–2014), Villa Culmen Strängnäs 3 Ekonomisk förening (2010–2014) samt styrelseordförande i Angel & Engwall AB (2007–2013).

Aktieinnehav i Bolaget: 3 445 275 aktier.¹⁾

Ej oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

1) Samtliga styrelseledamöters aktieinnehav avser ledamöternas innehav i Nyfosa under antagande av att utdelningen skett till villkoren 1:1 med avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare i Hemfosa per den 30 september 2018. Innehaven inkluderar närståendes innehav. Styrelseledamöternas respektive aktieinnehav i Nyfosa per första dagen för handel med aktierna i Nyfosa som beräknas bli den 23 november 2018 kan skilja sig från ovan redovisade aktieinnehav.



5 Johan Ericsson, född 1951

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

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

Andra pågående uppdrag: VD i Logistea AB (publ), Klockarbäcken Property Investment AB (publ) samt andra bolag i Klockarbäcken-koncernen, styrelseordförande och delägare i SHH Bostad AB (publ), styrelseordförande i Aktiebolaget Oscar Robur, Master Training AB, Brasil Development AB, Konstmässan Market i Stockholm AB, Castar Europe AB, Market Art Fair Intressenter AB, Braheberget Holding AB samt andra bolag i Braheberget-koncernen, Emilhus AB samt andra bolag i Emilhus-koncernen och styrelseledamot i Torekov By AB, Brinova Fastigheter AB (publ) samt SBG Partners AB.

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): VD i Catella AB (2010–2014) och styrelseuppdrag inom Catella-koncernen. Styrelseordförande i Importen Nordic Asset AB (2015–2016), LB Avvecklings Operation AB (2013–2015) och Johan Magnusson Fine Wine AB (2007–2014) och styrelseledamot i ACWSBGP Förvaltning i Stockholm AB (2017–2018) samt Bostadsrättsföreningen Furiren nr 7 (2011–2015 och 2016–2017).

Aktieinnehav i Bolaget: –¹⁾

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större aktieägare.



6 Per Lindblad, född 1962

Styrelseledamot

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

Andra pågående uppdrag: VD i Landshypoteket Bank Aktiebolag och styrelseordförande i Lyckås Aktiebolag.

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): –

Aktieinnehav i Bolaget: –¹⁾

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större aktieägare.



7 Kristina Sawjani, född 1975

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola. Senior Investment Manager på Folksam Fastigheter. Har därtill tidigare erfarenhet från bland annat ledande befattningar inom AFA Fastigheter och Catella-koncernen.

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): Styrelseledamot i Grön Bostad AB (2011–2015) samt andra styrelseuppdrag inom Grön Bostad-koncernen och styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Sigyn 21 (2011–2016).

Aktieinnehav i Bolaget: –¹⁾

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större aktieägare.

1) Samtliga styrelseledamöters aktieinnehav avser ledamöternas innehav i Nyfosa under antagande av att utdelningen skett till villkoren 1:1 med avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare i Hemfosa per den 30 september 2018. Innehaven inkluderar närståendes innehav. Styrelseledamöternas respektive aktieinnehav i Nyfosa per första dagen för handel med aktierna i Nyfosa som beräknas bli den 23 november 2018 kan skilja sig från ovan redovisade aktieinnehav.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nyfosas koncernledning består av centrala koncernfunktioner. I tabellen nedan anges de ledande befattningshavarna, deras befattning och när de blev medlemmar i koncernledningen.

Namn	Befattning	Ingår i Nyfosas koncernledning sedan	Ingått i Hemfosas koncernledning sedan
Jens Engwall	VD	7 maj 2018	2009
Johan Ejerhed	Finanschef	20 augusti 2018	–
Ylva Hult Palmryd	Chefsjurist	1 juni 2018	2016
Anders Hörnqvist	Förvaltningschef	1 oktober 2018 ¹⁾	–
Stina Lindh Hök	Operativ chef	1 juni 2018	2013
Jenny Lindholm	Transaktionschef	1 juni 2018	–
Ann-Sofie Lindroth	Ekonomichef	1 juni 2018	2015

1) Anders Hörnqvist har sedan 21 maj 2018 haft uppdrag som tillförordnad förvaltningschef på konsultbasis.

Nedan och på nästa sida redovisas mer detaljerade uppgifter om de ledande befattningshavarna, bland annat utbildning, erfarenhet, pågående och avslutade uppdrag samt aktieinnehav i Bolaget.

1 Jens Engwall, född 1956

VD och styrelseledamot

Vänligen se detaljerade uppgifter för Jens Engwall under detta avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor", men under den föregående rubriken "Styrelse".

2 Johan Ejerhed, född 1976

Finanschef

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjörsexamen, internationell industriell ekonomi (finansinriktning), Linköpings universitet. Erfarenhet av fastighetssektorn från tidigare befattningar på SEB (2004–2018), bland annat projektledare inom strukturerad fastighetsfinansiering.

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): –

Aktieinnehav i Bolaget: –¹⁾

3 Ylva Hult Palmryd, född 1976

Chefsjurist

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Jur. kand., Uppsala universitet. Erfarenhet som bolagsjurist och chefsjurist på Hemfosa (2010–2018) samt tidigare erfarenhet som jurist på advokatbyråerna Kilpatrick Townsend & Stockton (2009–2010) och Linklaters (2003–2009).

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): Styrelseledamot i Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB och Nyfosa Tellus 4 Fastighets AB (2013–2014).

Aktieinnehav i Bolaget: 5 346 aktier.¹⁾

4 Anders Hörnqvist, född 1966

Förvaltningschef

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Erfarenhet som delägare på Corner PP AB och tidigare befattningar på bland annat The Carlyle Group (2007–2013), Fabege AB (2004–2007) och Wihlborgs AB (1997–2004).

Andra pågående uppdrag: VD i Värmdö-bostäder AB, VD och styrelseledamot i Getberget Invest AB och Hattens fastigheter AB, styrelseordförande i Corner Project Management AB, styrelseledamot i Norstone Group AB, IQS Energi Komfort AB, Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) och Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) samt innehavare av AH Företagskonsult.

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): VD och styrelseledamot i Corner PP AB (2014–2017) och Sundsta Gård Holding AB (2015), styrelseordförande i CPP SG66 Holdings AB (2017–2018) och AB Norrlandsinvest (2010–2016) och styrelseledamot i Fastighets AB Sundstaben 10 (2015) samt Capensor Capital AB (2011–2015).

Aktieinnehav i Bolaget: –¹⁾

1) Samtliga befattningshavares aktieinnehav avser befattningshavarnas innehav i Nyfosa under antagande av att utdelningen skett till villkoren 1:1 med avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare i Hemfosa per den 30 september 2018. Innehaven inkluderar närståendes innehav. Befattningshavarnas respektive aktieinnehav i Nyfosa per första dagen för handel med aktierna i Nyfosa som beräknas bli den 23 november 2018 kan skilja sig från ovan redovisade aktieinnehav.



5 Stina Lindh Hök, född 1973

Operativ chef

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Erfarenhet som projektledare och transaktionschef på Hemfosa (2010–2018) samt erfarenhet från fastighetssektorn från tidigare befattningar på bland annat Atrium Ljungberg AB (2009–2010), Leimdörfer Fastighetsmarknad AB (2006–2008) och Drott AB/Fabege AB (1998–2005).

Andra pågående uppdrag: Kommanditdelägare i Lindh & Hök Kommunikation kommanditbolag.

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): VD och styrelseledamot i Hemfosa Galliaden HoldCo AB (2017–2018) och styrelseledamot i Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB samt Nyfosa Tellus 4 Fastighets AB (2016–2018).

Aktieinnehav i Bolaget: 12 210 aktier.¹⁾



6 Jenny Lindholm, född 1978

Transaktionschef

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Erfarenhet som projektledare och tillförordnad transaktionschef på Hemfosa (2014–2018) samt erfarenhet från fastighetssektorn från tidigare positioner på Catella AB (2004–2008 och 2013–2014), Niam AB (2008–2012) och Skanska AB (2002–2004).

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): Kommanditdelägare i Grims IV Investments Kommanditbolag (2008–2016).

Aktieinnehav i Bolaget: 2 500 aktier.¹⁾



7 Ann-Sofie Lindroth, född 1976

Ekonomichef

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Ekonomi magisterexamen, Lunds universitet. Erfarenhet som koncerncontroller och ekonomichef på Hemfosa (2012–2018) samt tidigare revisionstjänst på EY Real Estate (2004–2012).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i fastighetsbolaget Söderport Holding AB och dotterbolaget Söderport Fastigheter AB.

Tidigare uppdrag (avslutade under de senaste fem åren): –

Aktieinnehav i Bolaget: 6 480 aktier.¹⁾

1) Samtliga befattningshavares aktieinnehav avser befattningshavarnas innehav i Nyfosa under antagande av att utdelningen skett till villkoren 1:1 med avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare i Hemfosa per den 30 september 2018. Innehaven inkluderar närståendes innehav. Befattningshavarnas respektive aktieinnehav i Nyfosa per första dagen för handel med aktierna i Nyfosa som beräknas bli den 23 november 2018 kan skilja sig från ovan redovisade aktieinnehav.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås under Bolagets postadress. Nyfosas styrelse bedöms av Bolaget uppfylla Kodens krav på oberoende gentemot Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare. Ingen av personerna i Nyfosas styrelse eller koncernledning har under de senaste fem åren dömts i ett bedrägerirelaterat mål eller varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation (på grund av obestånd) i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan. Med undantag från vad som anges nedan har ingen av personerna i Nyfosas styrelse eller koncernledning heller under de senaste fem åren varit föremål för anklagelser och/eller sanktioner från av i lag eller förordning bemyndigande myndigheter (innefattande godkända yrkessammanslutningar), eller ålagts näringsförbud. Lisa Dominquez Flodin har av Finansinspektionen påförts särskild avgift enligt lagen (2000:1087) om anmälningsskyldighet för innehav av finansiella instrument om 1 000 SEK för att Lisa Dominquez Flodin köpt aktier samma dag som NP3 Fastigheter AB, vari hon då var styrelseledamot, publicerade sin kvartalsrapport.

Det föreligger inte några potentiella intressekonflikter hos någon av medlemmarna i styrelsen eller koncernledningen som innebär att deras privata intressen kan anses stå i strid med Bolagets. Vidare förekommer heller inte några familjeband mellan personerna i Nyfosas styrelse och koncernledning.

Bolaget bedömer inte att det förhållandet att Bengt Kjell (styrelseordförande) och Jens Engwall (styrelseledamot och VD) har valts till styrelseordförande respektive styrelseledamot i Hemfosa innebär några potentiella intressekonflikter i förhållande till Nyfosa med hänsyn till Nyfosas och Hemfosas skilda inriktningar och strategier. Bolaget och Hemfosa förväntas inte heller ha några mellanhavanden efter att Nyfosas aktier upptagits till handel på Nasdaq Stockholm vid sidan av utförande av vissa begränsade tjänster under en övergångsperiod. Inte heller förhållandet att vissa ledande befattningshavare i Nyfosa fortsatt kan komma att inneha teckningsoptioner i Hemfosa bedöms av samma skäl innebära en intressekonflikt.

Att medlemmar i styrelsen och koncernledningen kommer att äga aktier i Nyfosa till följd av aktieägandet i Hemfosa framgår av presentationen av styrelseledamöterna respektive de ledande befattningshavarna. Inget bolag i Koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller ledande befattningshavare rätt till förmåner efter det att anställningen avslutats.

Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större ägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilken någon av medlemmarna i styrelsen eller koncernledningen har valts in styrelsen eller anställts i koncernledningen. Ersättningar till medlemmarna av styrelsen och koncernledningen framgår av avsnittet "Bolagsstyrning". Det föreligger inga begränsningar i styrelsens och ledningens möjlighet att sälja sina aktier i Nyfosa.

REVISOR

Vid årsstämma i Bolaget den 17 januari 2018 beslutades att välja KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. KPMG AB har varit Nyfosas revisor sedan Bolagets bildande och har även varit Hemfosas revisor sedan 2013 och således ansvarat för revisionen under hela den period som den historiska finansiella informationen omfattar. Björn Flink är per dagen för Prospektet huvudansvarig revisor. Björn Flink är född 1959 och auktoriserad revisor samt medlem i FAR.

BOLAGSSTYRNING

Före noteringen på Nasdaq Stockholm har bolagsstyrningen i Nyfosa, som ett dotterbolag till Hemfosa, utgått från svensk lagstiftning samt interna regler och riktlinjer. När aktierna i Bolaget är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm kommer Nyfosa även att följa Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och tillämpa Kodens. Kodens bygger på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett bolag som tillämpar Kodens kan avvika från enskilda regler, men ska då beskriva den alternativa lösningen och förklara skälet till avvikelsen i sin årliga bolagsstyrningsrapport. Eventuella avvikelser från Kodens kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som kommer att upprättas för första gången för räkenskapsåret 2018. Bolaget avser inte att avvika från några av Kodens regler.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Bolagets högsta beslutande organ, vid vilken aktieägarna utövar sin rösträtt. Bolagets årsstämma hålls i Nacka eller Stockholm före juni månads utgång varje kalenderår. Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma sammankallas vid behov. Enligt Nyfosas bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Svenska Dagbladet eller, om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, i Dagens Nyheter. Efter att Nyfosas aktier upptagits till handel kommer ett pressmeddelande innehållande kallelsen i sin helhet utfärdas före varje bolagsstämma. Beslut som fattas på bolagsstämma, och som inte är av mindre betydelse, kommer då även att offentliggöras efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman kommer att publiceras på Bolagets webbplats.

Rätt att delta vid bolagsstämma

Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken fem vardagar (lördagar inkluderade) före bolagsstämma (den så kallade avstämningsdagen) och som senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman anmält sin avsikt att delta, har rätt att delta vid bolagsstämman och rösta för antalet innehavda aktier i Bolaget. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos en bank eller annan förvaltare måste utöver att informera Bolaget begära att tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear förda aktieboken, för att vara berättigade att delta på bolagsstämman. Aktieägare bör informera sin förvaltare i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare får delta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud och får medföra högst två biträden.

Aktieägares initiativrätt

En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman ska begära detta skriftligen hos styrelsen. Begäran måste normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

VALBEREDNING

Vid extra bolagsstämman i Nyfosa den 21 maj 2018 antogs instruktioner för valberedningens sammansättning och arbete i Bolaget. Enligt dessa instruktioner ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande samt fyra ledamöter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i Bolaget enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 31 augusti. I samband med att valberedningen inrättas för första gången efter att aktierna i Nyfosa tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm gäller dock istället att de fyra röstmässigt största aktieägarna i Bolaget per den sista kalenderdagen i den månad under vilken Bolagets aktier upptogs till handel ska ha rätt att utse ledamöter till valberedningen. 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. Styrelsens ordförande ska dock aldrig vara valberedningens ordförande. Namnen på valberedningens ledamöter ska offentliggöras så snart valberedningen utsetts dock senast sex månader före kommande årsstämma.

Valberedningen har enligt instruktionerna till uppgift att lägga fram förslag till årsstämman om bland annat antalet styrelseledamöter och styrelsens sammansättning inklusive styrelsens ordförande, samt förslag om styrelsens arvodering, med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter samt eventuellt ersättning för utskottsarbete. Valberedningen ska också lägga fram förslag om årsstämmans ordförande och val av revisorer och deras arvodering samt förslag till eventuella nya instruktioner för utseende av valberedningen och dess arbete. Samtliga aktieägare har rätt att vända sig till valberedningen med förslag på styrelseledamöter. Valberedningens förslag på styrelseledamöter, styrelsearvoden och revisorer presenteras i kallelsen till årsstämman. En motivering till valberedningens förslag om styrelsens sammansättning publiceras på Bolagets webbplats i samband med att kallelsen till årsstämman går ut.

STYRELSE

Nyfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på Bolagets årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Samtliga styrelseledamöter i Nyfosas styrelse är, och kommer omedelbart efter utdelningen att vara, oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Styrelseledamöten, tillika VD, Jens Engwall är inte oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning. För ytterligare information om Nyfosas styrelseledamöter, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Styrelsens uppgifter regleras i aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och Koden. Därutöver regleras styrelsens arbete av en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsens ledamöter, styrelsens ordförande och VD. Styrelsen fastställer även en delegationsordning och instruktioner för ekonomisk rapportering, VD och styrelsens utskott. Därutöver har styrelsen beslutat om ett antal övergripande policys för Bolagets verksamhet. Här ingår bland annat insider-, finans-, IT-, informationssäkerhets- hållbarhets- och kommunikationspolicy samt en policy för transaktioner med närstående. Alla dessa interna styrdokument ses över minst en gång per år och uppdateras därtill löpande när behov föreligger.

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat fastställande av strategi, affärsplan, budget, kvartalsrapporter, årsbokslut, förslag till beslut av årsstämman (bland annat avseende vinst-disposition) samt antagande av policydokument och riktlinjer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten på den ekonomiska rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera verksamheten mot av styrelsen fastställda mål och riktlinjer. Vidare ska styrelsen utse och kontinuerligt utvärdera Bolagets VD. Slutligen beslutar styrelsen om betydande investeringar och förändringar i Koncernens organisation och verksamhet. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med VD följa Nyfosas utveckling samt förbereda och leda styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelseledamöterna varje år utvärderar styrelsens arbete och fortlöpande får den information som krävs för att utföra sitt arbete effektivt.

Styrelsens utskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott, som båda arbetar enligt av styrelsen fastställda instruktioner. Utskotten är underkommittéer till styrelsen och har ingen egen beslutanderätt.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet har i huvudsak till uppgift, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, att övervaka att en tillfredställande kontroll finns för riskhantering, intern kontroll, redovisning och ekonomisk rapportering samt att Bolagets finansiella rapportering är upprättad i överensstämmelse med lag, andra relevanta regler och tillämpliga redovisningsstandarder. Utskottet ska vidare granska och övervaka

revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisions-tjänster. Utskottet biträder även valberedningen med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval. Utskottet ska också informera styrelsen om resultatet av revisionen, däribland hur revisionen bidragit till tillförlitligheten i Bolagets finansiella rapportering.

Ledamöterna i revisionsutskottet utses av Bolagets styrelse och ska bestå av tre styrelseledamöter. Ledamöterna väljs årligen i samband med det konstituerande styrelsemötet som hålls i anslutning till årsstämman och styrelsen utser även utskottets ordförande. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av Bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Nuvarande revisionsutskott består av styrelseledamöterna Lisa Dominguez Flodin (ordförande), Kristina Sawjani och Marie Bucht Toresäter och utskottet bedöms uppfylla aktiebolagslagens krav på oberoende samt redovisnings- och revisionskompetens. Efter att revisionsutskottet inrättades i maj 2018 har det sammanträtt vid två tillfällen varvid bland annat bolagets interna kontroll samt kvartalsrapportering avhandlats.

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. I arbetet ingår att förbereda styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. Eventuella aktierelaterade incitamentsprogram beslutas dock särskilt av bolagsstämman. Ersättningsutskottets uppgifter innefattar vidare att övervaka och utvärdera utfall av program för rörlig ersättning och Nyfosas efterlevnad av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning.

Ledamöterna i ersättningsutskottet utses av Bolagets styrelse och ska alltid vara minst två. Styrelsens ordförande ska vara ordförande i utskottet. Ledamöterna väljs årligen i samband med det konstituerande styrelsemötet som hålls i anslutning till årsstämman. I enlighet med Koden ska ledamöterna i ersättningsutskottet vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, dock gäller inte något sådant krav för styrelsens ordförande. Ersättningsutskottets ledamöter ska vidare ha erforderlig kunskap och erfarenhet i frågor om ersättningar till ledande befattningshavare. Nuvarande ersättningsutskott består av styrelseledamöterna Johan Eriksson, Per Lindblad och Bengt Kjell (ordförande) och utskottet bedöms uppfylla Kodens krav avseende oberoende. Efter att ersättningsutskottet inrättades i maj 2018 har det haft två möten där bland annat ersättning till ledande befattningshavare inklusive VD:s anställningsvillkor diskuterats.

Ersättning till styrelsen

Vid extra bolagsstämma den 7 maj 2018 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 160 000 SEK till var och en av styrelseledamöterna som inte är anställda i Bolaget samt med 370 000 SEK till styrelsens ordförande. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 50 000 SEK till ordföranden i revisionsutskottet

och med 25 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet. För arbete i ersättningsutskottet beslutades att inget arvode ska utgå.

I tabellen nedan redovisas det arvode uttryckt i SEK som utgår till stämموvalda styrelseledamöter för innevarande mandatperiod och fram till och med årsstämman 2019.

Styrelseledamot	Styrelsearvode	Arvode revisionsutskott	Arvode ersättningsutskott	Summa
Bengt Kjell (styrelseordförande)	370 000	–	–	370 000
Marie Bucht Toresäter	160 000	25 000	–	185 000
Lisa Dominguez Flodin	160 000	50 000	–	210 000
Jens Engwall	n.a. ¹⁾	–	–	–
Johan Ericsson	160 000	–	–	160 000
Per Lindblad	160 000	–	–	160 000
Kristina Sawjani	160 000	25 000	–	185 000
Totalt	1 170 000	100 000	0	1 270 000

1) Jens Engwall är även anställd som VD i Nyfosa, varför inget styrelsearvode utgår till honom.

VD OCH KONCERNLEDNING

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av Bolaget och Koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion och delegationsordning. VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information inför styrelsemöten och även för föredragning av materialet på styrelsemötena. För ytterligare information om VD och övriga ledande befattningshavare, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen i börsbolag lägga fram förslag till beslut på årsstämman om riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare. I enlighet med de riktlinjer som antogs på Bolagets extra bolagsstämma den 21 maj 2018 kan ersättningen till ledande befattningshavare i Nyfosa bestå av en fast och en rörlig del. Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. En rörlig del ska belöna målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt vara maximerad. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av uppställda målsättningar

avseende intjänning, kassaflöde, tillväxt, värde och individuella mätbara mål. Rörlig ersättning till respektive ledande befattningshavare ska inte överstiga fyra månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande. Den rörliga lönen för hela gruppen av ledande befattningshavare i koncernen kan sammantaget uppgå till maximalt fyra miljoner kronor. Bolaget ska kunna utge kontant ersättning kopplad till ledande befattningshavares förvärv av aktier eller aktierelaterade instrument. Sådan kontant ersättning ska i normalfallet inte överstiga 15 procent av den fasta lönen. Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade som beslutas av bolagsstämma. Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan enligt ITP-planen.

Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Ersättning till VD och ledande befattningshavare

Nyfosas VD och de flesta andra medlemmarna av koncernledningen har tidigare varit anställda i Hemfosa. Till följd av delningen av Hemfosa-koncernen har dessa anställda ingått nya anställningsavtal med Nyfosa.

Beräknad ersättning för 2018 (TSEK)¹⁾

Befattningshavare	Fast lön ²⁾	Rörlig lön ³⁾	Övrig ersättning ⁴⁾	Pensionskostnad	Totalt
Jens Engwall (VD)	3 600	600	180	960	5 340
Övriga ledande befattningshavare (6 st)	8 400	1 400	434	2 400	12 634

1) Med anledning av att VD och ledande befattningshavare ingått nya anställningsavtal med Nyfosa under 2018 redovisas ersättningar som om dessa nya anställningsavtal gällt från den 1 januari 2018.

2) Fast lön redovisas exklusive semesterersättning.

3) Rörlig lön är estimerad som 50 procent av respektive individs maximala utfall.

4) Avser huvudsakligen tjänstebil med mera.

I syfte att säkerställa fortsatt kontinuitet i Nyfosa har Nyfosa ingått särskilda avtal med fyra av de ledande befattningshavarna (vilka inte innefattar Bolagets VD) om rätt till kontant bonus. Bonusen uppgår till ett belopp som motsvarar fyra månadslöner för respektive befattningshavare och ska utbetalas vid ordinarie löneutbetalningstillfälle månaden efter att Nyfosa hållit sin årsstämma under 2019 förutsatt att befattningshavaren är anställd vid tidpunkten och meddelande om uppsägning heller inte lämnats. Dessa eventuella bonusutbetalningar är således inte medräknade i tabellen på föregående sida då denna endast avser ersättningar under räkenskapsåret 2018.

REVISOR

Årsstämman väljer externa revisorer för perioden fram till slutet av nästkommande årsstämma. Vid årsstämma i Bolaget den 17 januari 2018 beslutades att välja KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Björn Flink.

Revisionen av Bolagets och dotterbolagens räkenskaper, inklusive styrelsens och VD:s förvaltning, utförs enligt god revisionsssed i Sverige. I samband med revisionen rapporterar revisorerna sina iakttagelser till koncernledningen samt till revisionsutskottet. Revisorerna deltar också på det styrelsemöte där årsredovisningen och koncernredovisningen behandlas varvid avrapportering sker av iakttagelserna från revisionen med efterföljande diskussion med styrelsen utan närvaro av Nyfosas VD och ledning. Vidare deltar revisorerna vid det styrelsemöte under hösten som behandlar Bolagets rapport avseende det tredje kvartalet samt vid årsstämman där de normalt redogör för revisionsarbetet.

Utöver revisionsuppdraget har KPMG AB under 2017 och 2018 anlitats för ytterligare tjänster, främst skatterådgivning och rådgivning i samband med förvärv (så kallad finansiell due diligence) men även börsnoteringsrelaterade frågor och organisationsfrågor. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen (1999:1079) och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden. Information om Nyfosas system för intern kontroll och riskhantering samt styrelsens åtgärder för att följa upp att den interna kontrollen fungerar ska varje år ingå i Bolagets bolagsstyrningsrapport. Styrelsen som är ytterst ansvarig ska bland annat se till att Nyfosa har god intern styrning och kontroll samt formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs. Koncernens ekonomichef ansvarar för att implementera och upprätthålla de formaliserade rutinerna.

Nyfosas rutiner och process för intern kontroll och riskhantering grundar sig på det ramverk, COSO, som tagits fram av The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. Processen har utformats för att säkerställa en adekvat riskhantering inklusive tillförlitlig finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt

andra krav som ska tillämpas av bolag noterade på Nasdaq Stockholm. Detta arbete involverar styrelsen, koncernledningen och övriga anställda.

Kontrollmiljö

Nyfosas kontrollmiljö är uppbyggd av styrande dokument, processer och strukturer som sätter grunden för hur den interna kontrollen etableras i organisationen. Styrelsen övervakar och säkerställer kvaliteten på den interna kontrollen 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 och intern kontroll. Riktlinjerna avser bland annat riskbedömning, riskåtgärder, kontrollaktiviteter, åtgärdsplan, utvärdering och rapportering. Arbetet med den interna kontrollen framgår även i andra styrdokument såsom Nyfosas ekonomihandbok, hållbarhetspolicy och finanspolicy. I dessa ingår bland annat regelbunden kontroll och uppföljning av utfall jämfört med förväntningar och tidigare år, liksom uppsikt över bland annat de redovisningsprinciper som Nyfosa tillämpar. Till följd av att Koncernens löpande redovisningsaktiviteter och upprättande av kvartals- och årsbokslut med mera, till viss del, outsourcats till en extern tjänsteleverantör (Newsec Asset Management AB) behandlar Nyfosas ekonomihandbok även samverkan med denna leverantör. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med riskbedömning och intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är delegerat till VD. Styrelsen är dock ytterst ansvarig. Revisionsutskottet ansvarar för att övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen. Koncernledningen rapporterar regelbundet till styrelsen och revisionsutskottet enligt fastställda rutiner. Ansvar och befogenheter samt styrdokument utgör, tillsammans med lagar och föreskrifter, kontrollmiljön inom Nyfosa. Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

Koncernledningen i Nyfosa genomför årligen, i samband med affärsplaneringsprocessen, en riskutvärdering innefattande strategiska, finansiella, operationella och regelefterlevnadsrisker. De risker som identifierats som mest väsentliga dokumenteras i ett riskregister som utvärderas av Nyfosas koncernledning och för varje risk utses en riskägare för att åstadkomma tydlighet kring ansvarsfördelning och ägarskap. Riskanalysen inkluderar även en bedömning av de kontrollaktiviteter som finns på plats i verksamheten för att hantera riskerna. Med beaktande av befintliga kontrollaktiviteter utvärderas sannolikheten av att risken inträffar inom en definierad tidsperiod samt dess påverkan på fastställda mål. Riskbedömningen ger insikt i vilka konsekvenser det får för Koncernen om inga åtgärder vidtas, vilka riskreducerande åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå organisationen vill uppnå genom ytterligare åtgärder. Utfallet av riskanalysen och tillhörande åtgärdsplan presenteras för revisionsutskottet och styrelsen.

Kontrollaktiviteter

Nyfosas kontrollaktiviteter fastställs utifrån identifierade risker med syfte att säkerställa Nyfosas interna kontroll 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 Newsec, samt en definierad beslutsordning. I Nyfosas nyckelprocesser ingår aktiviteter och kontroller avsedda att hantera och minimera identifierade risker. Utöver nyckelprocesserna består Nyfosas kontrollaktiviteter även av löpande uppföljning av det ekonomiska resultatet och finansiell ställning, företagsövergripande kontroller samt generella IT-kontroller.

Information och kommunikation

Nyfosa har byggt upp en organisation, rutiner och system för information och kommunikation som syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig, korrekt och aktuell information om Koncernens utveckling och finansiella ställning samt att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Koncernledningen erhåller månatligen viss finansiell information om Bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende Koncernens ställning och resultatutveckling. Därtill erhåller styrelsen årligen en rapport från koncernledningen över konsoliderade risker för Koncernen med en tillhörande åtgärdsplan, vilken i sin tur följs upp av styrelsen och koncernledningen sinsemellan en gång per år. För den externa informationsgivningen finns en av styrelsen fastställd kommunikationspolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att Bolaget lever upp till kraven på att i rätt tid offentliggöra korrekt information till marknaden.

Övervakning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Nyfosas finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten inom Nyfosa diskuteras normalt vid varje styrelsemöte och koncernledningsmöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av den interna kontrollen. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammas i samband med den externa revisionen.

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

Internrevision

Efter utvärdering har styrelsen hittills inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsfunktion. Istället har Bolagets koncernövergripande controllerfunktion anpassats för att även hantera arbetet med den interna kontrollen. Frågan om att inrätta en särskild internrevisionsfunktion prövas årligen av styrelsen.

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEINFORMATION

Enligt Nyfosas bolagsordning som antogs vid extra bolagsstämman den 21 augusti 2018 ska aktiekapitalet vara lägst 80 000 000 SEK och högst 320 000 000 SEK, fördelat på lägst 160 000 000 och högst 640 000 000 aktier. Per dagen för Prospektet uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 83 864 124,50 SEK fördelat på 167 728 249 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,50 SEK. Antalet aktier i Nyfosa motsvarar antalet utdelningsberättigade stamaktier i Hemfosa. Nyfosas aktier har emitterats i enlighet med svensk rätt, är fullt betalda och kommer i samband med noteringen på Nasdaq Stockholm att vara fritt överlåtbara. Bolagets aktier är denominerade i SEK. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende aktierna i Nyfosa under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

De rättigheter som är förenade med aktier emitterade av Nyfosa, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen.

Rösträtt

På bolagsstämma medför varje aktie i Nyfosa en röst och aktieägarna får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av ägda och företrädde aktierna utan begränsning i rösträtten.

Företrädesrätt till nya aktier

Om Nyfosa genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler, har aktieägarna företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som de äger sedan tidigare.

Bolagsordningen begränsar inte Nyfosas möjlighet att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt aktiebolagslagen (se även avsnittet "Bolagsordning").

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier i Nyfosa ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear och, i det fall aktierna är förvaltarregistrerade, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat vederlag än kontanter (sakutdelning). Om en aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Med förbehåll för de begränsningar som banker eller clearingsystem infört i relevant jurisdiktion finns det inga begränsningar i rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt. Se även avsnittet "Vissa skattefrågor".

Central värdepapperscentral

Aktierna i Nyfosa är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear. Inga aktiebrev är utfärdade för Nyfosas aktier. ISIN-koden för Bolagets aktier är SE0011426428.

Aktiekapitalets utveckling i Bolaget

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	n.a.	n.a.	50 000	500
21 maj 2018	Delning av aktier (1:200)	n.a.	+ 99 500	50 000	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	+ 10 000 000	83 864 124,50	167 728 249

Konvertibler, teckningsoptioner och andra aktierelaterade instrument

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument som givits ut av Nyfosa. Ett antal anställda i Nyfosa kan komma att behålla teckningsoptioner som tidigare givits ut av Hemfosa som en del i det teckningsoptionsprogram som inrättades för anställda i Hemfosa enligt beslut vid årsstämman i Hemfosa år 2017. Nyfosa är inte part i teckningsoptionsprogrammet och ett eventuellt framtida utnyttjande av teckningsoptioner kommer inte att beröra Nyfosa. Som en del i delningsavtalet mellan Nyfosa och Hemfosa har Nyfosa åtagit sig att, i förhållande till de anställda som övergått till Nyfosa, överta ansvaret att utbetala stämmobeslutad subvention (bonusersättning) till dem som är deltagare i Hemfosas optionsprogram, till täckande av den optionspremie som deltagarna betalade vid det initiala förvärvet av optionerna. Bonusen betalas ut vid två tillfällen om vardera 50 procent under optionernas löptid genom en bonusutbetalning efter två år (2019) och en efter fyra år (2021). Deltagares rätt till bonus förutsätter att deltagaren vid tiden för utbetalningen av bonusen alltså är anställd i Bolaget och att han eller hon inte har överlåtit sina optioner. Nyfosas kostnader för bonusersättningarna har reserverats för och kommer inte att överstiga 1,0 MSEK.

Bemyndigande

På Nyfosas extra bolagsstämma den 21 augusti 2018 beslutades bland annat att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av aktier, i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Det totala antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får högst motsvara sammanlagt tio procent av det totala antalet aktier i Nyfosa vid tidpunkten för utnyttjande av bemyndigandet. Nyemission med stöd av bemyndigandet ska ske till marknadsmässig teckningskurs och betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning.

ÄGARSTRUKTUR

Tabellen nedan visar Nyfosas största aktieägare under antagande av att utdelningen av aktierna i Nyfosa skett till villkoren 1:1 per stamaktie i Hemfosa med avstämningsdag för utdelningen den 30 september 2018, baserat på information från Euroclear. Ägarstrukturen blir initialt densamma som ägarstrukturen för stamaktier i Hemfosa.

Uppgifter om styrelsens och ledande befattningshavares aktieinnehav under samma antagande som ovan framgår under rubrikerna "Styrelse" och "Ledande befattningshavare" i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor" i Prospektet.

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital	Röster
State Street Bank and Trust Co. W9	11 886 346	7,1 %	7,1 %
Swedbank Robur fonder	8 950 543	5,3 %	5,3 %
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 716 274	5,2 %	5,2 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	8 289 746	4,9 %	4,9 %
Fjärde AP-fonden	6 454 600	3,8 %	3,8 %
BNY Mellon NA (Former Mellon), W9	5 546 100	3,3 %	3,3 %
JPM Chase NA	5 424 576	3,2 %	3,2 %
SEB Investment Management	5 138 751	3,1 %	3,1 %
CBNY-Norges Bank	4 774 446	2,8 %	2,8 %
Handelbanken fonder	4 640 000	2,8 %	2,8 %
Övriga aktieägare	97 906 867	58,4 %	58,4 %
Summa	167 728 249	100 %	100 %

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Styrelsen känner inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

AKTIERELATERADE INCITAMENTSPROGRAM

Per datumet för Prospektets offentliggörande finns det inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram i Nyfosa. Inte heller har det fattats något beslut om inrättandet av något långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram i Bolaget.

BOLAGSORDNING

§ 1 Firma

Bolagets firma skall vara Nyfosa AB. Bolaget skall vara publikt (publ).

§ 2 Verksamhet

Bolagets verksamhet skall bestå i att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 3 Säte

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Nacka kommun.

§ 4 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 80 000 000 kronor och högst 320 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget skall uppgå till lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier.

§ 6 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter, utan styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna skall väljas årligen på bolagets årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits.

§ 7 Revisor

Bolaget skall ha lägst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Till revisor, samt i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller ett registrerat revisionsbolag.

Revisorerna skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Om bolaget är moderbolag skall revisorerna även granska koncernredovisningen och koncernföretagens inbördes förhållanden.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Svenska Dagbladet. Om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, skall istället sådan annonsering ske i Dagens Nyheter. Kallelse skall ske inom sådan tid som följer av aktiebolagslagen (2005:551).

§ 9 Anmälan om, samt rätt till deltagande i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra

anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

§ 10 Bolagsstämma

Bolagsstämma skall kunna hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller i Stockholm.

Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader från utgången av det föregående räkenskapsåret.

Följande ärenden skall behandlas på årsstämman:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen, och
 - c) ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören.
8. Fastställande av antal styrelseledamöter och antalet revisorer samt, i förekommande fall, revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvode åt styrelse och revisor.
10. Val av styrelse och revisor samt eventuella revisorssuppleanter.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall omfatta 1 januari – 31 december.

§ 12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Antagen vid extra bolagsstämman den 21 augusti 2018

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

BOLAGSINFORMATION OCH LEGAL STRUKTUR

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Nyfosa AB. Nyfosas organisationsnummer är 559131-0833 och styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län. Bolaget bildades i Sverige den 17 oktober 2017 och registrerades vid Bolagsverket den 27 oktober 2017. Nuvarande firma registrerades den 21 november 2017. Bolagets associationsform är publikt aktiebolag och dess verksamhet regleras av Aktiebolagslagen. Bolagets verksamhetsföremål är att direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Moderbolagets verksamhet består för närvarande av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt att tillhandahålla vissa koncerngemensamma funktioner. Gällande bolagsordning för Nyfosa antogs den 21 augusti 2018. Nyfosa är moderbolag i Koncernen som, utöver Nyfosa, per den 30 september 2018 bestod av totalt 161 direkt och indirekt ägda bolag i Sverige. Därtill innehar Nyfosa 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport. För en närmare beskrivning av bolagen i Koncernen, se not 25 i avsnittet "Historisk finansiell information" under rubriken "Noter till de finansiella rapporterna – Bolag som ingår i de finansiella rapporterna".

SEPARATIONEN FRÅN HEMFOSA

Bakgrund

Inför utdelningen av Nyfosa har Koncernens verksamhet separerats från den övriga Hemfosa-koncernen. Den generella utgångspunkten har varit att Hemfosa svarar för samhällsfastighetsverksamheten och Koncernen svarar för den övriga fastighetsverksamheten, vilken överlätts till Koncernen (den "Övriga fastighetsverksamheten"). Koncernens verksamhet har tidigare bedrivits som en operationellt integrerad verksamhet inom Hemfosa-koncernen men utgjorts av fastighetsportföljer som i allt väsentligt varit separata från samhällsfastighetsverksamheten i Hemfosa. För att skapa en legalt separerad enhet och reglera förhållandet mellan Koncernen och Hemfosa efter delningen så har Nyfosa och Hemfosa ingått ett delningsavtal med ett flertal underavtal ("Delningsavtalet").

Delningsavtalet

Delningsavtalet reglerar övergripande (i) överlåtelse till Koncernen av fastigheter och fastighetsägande bolag som ingår i den Övriga fastighetsverksamheten och hantering av finansieringsstrukturer kopplade till överlåtna fastighetsportföljer, (ii) övergång av anställda, (iii) hantering av kontorslokaler, (iv) licensiering av immateriella rättigheter, (v) framtida tillhandahållande av historisk information och (vi) tillhandahållande av vissa interimstjänster från Hemfosa till Koncernen.

Delningsavtalet föreskriver som huvudregel att tidigare avtalsförhållanden mellan Koncernen och Hemfosa ska upphöra att gälla och istället ska de överenskommelser som finns eller uttryckligen hänvisas till i Delningsavtalet vara tillämpliga. Vidare ska ansvaret för historiska förhållanden, såväl okända som kända, följa med respektive legal enhet.

Immateriella rättigheter

Nyfosa och Hemfosa har ingått licensavtal avseende immateriella rättigheter. Hemfosa har upplåtit en rätt för Koncernen att nyttja varumärket "Hemfosa". Nyttjandet av Hemfosavarumärket är begränsat till verksamhet i Sverige och får inte sublicensieras utanför Koncernen. Avtalsperioden är ett år och ingen ersättning utgår för nyttjanderätten. Vidare omfattar licensavtalet en nyttjanderätt avseende en gemensam bildbank som används både inom Koncernens verksamhet och inom Hemfosa. Hemfosa har upplåtit en rätt för Koncernen att nyttja bildbanken.

Serviceavtal

Nyfosa och Hemfosa har på marknadsmässiga villkor ingått serviceavtal som utgör del av Delningsavtalet. Dessa serviceavtal reglerar tillhandahållandet av olika tjänster från Hemfosa till Koncernen och från Koncernen till Hemfosa. Tjänsterna under serviceavtalen tillhandahålls under en övergångsperiod till dess att Koncernen och Hemfosa har egna interna eller externa tjänsteleverantörer. Övergångstjänsterna avser främst tjänster inom ekonomi och redovisning, fastighetsförvaltning, IT, HR och lokaler. Tjänsterna till Nyfosa kommer inte att tillhandahållas efter noteringen av Nyfosa, med undantag primärt för att Nyfosa förväntas fortsätta köpa tjänster inom fastighetsförvaltning från Hemfosa inom ett geografiskt område där Nyfosa för närvarande inte har lokal närvaro.

Anställda

Delningsavtalet reglerar övergång av anställda till Nyfosa. Enligt Delningsavtalet gäller bland annat att Nyfosa åtagit sig att, i förhållande till de anställda som övergått till Nyfosa, överta ansvaret att utbetala bonusersättning till dem som är deltagare i Hemfosas optionsprogram samt andra beslutade bonusar. Nyfosa och Hemfosa har även åtagit sig att inte rekrytera anställda av varandra under en period om ett år från noteringen av Nyfosa, med sedvanligt undantag för generell platsannonsering.

VÄSENTLIGA AVTAL

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som Nyfosa ingått under de senaste två åren samt andra avtal som Nyfosa ingått och som innehåller rättigheter eller förpliktelser

som är av väsentlig betydelsen för Nyfosa (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten).

Avtal om fastighets- eller företagsförvärv

Nyfosa ingick i början av juli 2018 avtal om förvärv av en fastighetsportfölj med kontor, lager och logistikfastigheter i Sverige till ett totalt värde om 3,6 MDSEK. Portföljen, som tillträdde den 13 september 2018, bestod av 51 fastigheter om totalt 460 000 kvm, belägna i bland annat Stockholm, Malmö, Västerås, Borås och Lund. Med anledning av förvärvet har Nyfosa upprättat en proformaresultaträkning för perioden den 1 januari 2018 – 30 september 2018 som presenteras i avsnittet "Proformaredovisning". I slutet av juni 2018 ingick Nyfosa avtal med Bonnier Fastigheter AB om att sälja fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 1 MDSEK.

Leverantörsavtal

Nyfosa har ingått ett avtal med Newsec Asset Management AB. Avtalet avser tillhandahållande av ekonomi- och fastighetsadministrativa tjänster till Nyfosa såsom löpande bokföring, bokslut och rapportering, hantering av leverantörsreskontra, hyresadministration, löneadministration, stöd vid fastighetstransaktioner och projekt. Avtalstiden löper till 31 augusti 2023 och Nyfosa har rätt att förlänga avtalet två gånger med ett år i taget genom meddelande sex månader innan avtalstidens utgång. Båda parterna har, med beaktande av en uppsägningstid om 14 dagar och enligt vissa i avtalet angivna förutsättningar, rätt att säga upp hela eller delar av avtalet om den andra parten brustit i vissa förpliktelser. Om avtalet upphör att gälla, oavsett orsak, har Nyfosa rätt att, med tre månaders varsel innan slutdatum (eller sådan kortare tid som kan vara aktuellt om avtalet sägs upp med kortare uppsägningstid), förlänga perioden för utförandet av tjänsterna upp till en maximal tidsperiod av 18 månader efter slutdatum samt att under en period om mellan sex och 18 månader begära att Newsec ska tillhandahålla vissa avvecklings-tjänster för att underlätta en övergång till ny leverantör. Eftersom Nyfosa har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv ekonomifunktion som huvudsakligen arbetar med att analysera, kvalitetssäkra och sammanställa finansiell information är utförandet av de stödtjänster som Newsec levererar av särskild vikt för Nyfosa.

Finansieringsavtal

För en beskrivning av Nyfosas finansiering, se avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information" under rubriken "Finansiering". Nyfosa har ingått ett flertal kreditavtal med flera olika banker, bl.a. SEB och Swedbank. Kreditavtalen omfattar både faciliteter för att kunna genomföra och finansiera fastighetsförvärv samt olika former av rörelsefinansiering. Kreditavtalen innehåller bl.a. sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende bolagen inom Koncernen och dess egendom och verksamhetens bedrivande i varierande omfattning. Nyfosa och andra bolag inom Koncernen har i samband med krediterna lämnat borgensförbindelser, skadestödsförbindelser, ingått efterställningsavtal och ställt

säkerheter till förmån för kreditgivarna. Säkerhetsobjekten består i första hand av aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter och internfordringar. Kreditavtalen innehåller även begränsningar vad gäller till exempel rätten att ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende utdelningar i Nyfosas dotterbolag. Majoriteten av avtalen innehåller vidare åtaganden att uppfylla vissa finansiella nyckeltal (såsom till exempel räntetäckningsgrad, belåningsgrad och minsta portföljvärde). I avtalen finns bestämmelser om återbetalning vid t.ex. försäljning av fastigheter, erhållande av försäkringssättning, väsentliga ägarförändringar eller om, efter att aktierna i Nyfosa upptagits till handel på Nasdaq Stockholm, aktierna upphör att vara noterade.

Joint venture

Nyfosa är part i ett aktieägaravtal som reglerar ägandet i Söderport. Aktieägaravtalet och Söderports bolagsordning inkluderar hembuds- och förköpsklausuler innebärande att den andra parten under vissa förutsättningar har en rätt att förvärva den andre partens aktier i Söderport om exempelvis ägandet i respektive part skulle ändras eller för det fall part vill avyttra sina aktier i Söderport till tredje part. Styrelsen ska utöver eventuella arbetstagarledamöter bestå av fyra eller fem styrelseledamöter. Envar av parterna har rätt att utse två styrelseledamöter vardera. Därutöver ska, om part så begär, en femte oberoende ledamot utses. Parterna ska vara eniga i valet av den oberoende ledamoten. Söderports styrelse består av Jens Engwall, Ann-Sofie Lindroth, Johan Hessius och David Mindus.

FÖRSÄKRINGAR

Nyfosa har tecknat försäkringar med If Skadeförsäkring och AIG Europe Limited. Den senare träder i kraft först i samband med utdelningen av aktierna i Nyfosa. Dessa utgörs av sedvanliga verksamhets- och fastighetsförsäkringar samt ansvarsförsäkringar för styrelseledamöter och VD och täcker Koncernens samtliga fastigheter respektive Nyfosas styrelseledamöter och VD. Fastigheter som förvärvas inkluderas i existerande försäkringsskydd efter anmälan från Nyfosa. Försäkringarna omfattar 36 månaders hyresbortfall för byggnad som inte är bostadshus och 24 månader för byggnad som är bostadshus.

TVISTER

Inom ramen för Nyfosas löpande verksamhet blir Koncernen från tid till annan inblandad i tvister, krav och administrativa förfaranden. Med undantag för vad som anges nedan har Nyfosa inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Nyfosa är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Nyfosa eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Koncernen är inblandad i en tvist med en entreprenör som enligt Koncernen har projekterat och utfört ett bristfälligt arbete i en av Koncernens lokaler i Göteborg. Koncernens krav uppgår till kostnaden för att åtgärda bristerna. Entreprenören har bestritt Koncernens krav. Koncernen har inlett ett

skiljeförfarande angående entreprenadfordran och för den skada som Koncernen har lidit till följd av bristerna i entreprenörens utförande. Vidare driver Söderport en rättslig process mot en tidigare verksamhetsutövare som förorenat en av Söderports fastigheter, för att få ersättning för vissa kostnader för efterbehandling av fastigheten.

Vidare är Koncernen inblandad i en pågående skatteprocess avseende dotterbolaget Nyfosa Norden som förvärvades under 2014. Nyfosa Norden hade vid tidpunkten för förvärvet skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Inga skattetillägg har påförts. Nyfosa Norden och Skatteverket har olika uppfattning om hur den köpeskilling som betalades för att överta det bestämmande inflytandet i Nyfosa Norden ska beräknas. Beräkningen påverkar hur stora underskott som kvarstår efter förvärvet av Nyfosa Norden. Nyfosa Norden har i april 2018 överklagat Skatteverkets omprövningsbeslut till förvaltningsrätten. Underskotten som är föremål för process har, i redovisningen, värderats till 250 MSEK, vilket motsvarar 20,6 procent av de totala tvistiga underskotten om 1 215 MSEK. Nyfosa har inte reserverat för beloppet eftersom Nyfosas bedömning är att det är övervägande sannolikt att yrkade avdrag medges efter domstolsprövning.

RÅDGIVARES INTRESSEN

Nyfosas finansiella rådgivare i samband med utdelningen och noteringen på Nasdaq Stockholm är SEB och Swedbank. SEB och Swedbank (samt till SEB och Swedbank närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Nyfosa för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. SEB och Swedbank (samt till SEB och Swedbank närstående företag) är dessutom långgivare och/eller förmedlare av lån beviljade till Nyfosa (se ovan under rubriken "*Finansieringsavtal*").

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För information om Koncernens transaktioner med närstående, se not 21 i avsnittet "*Historisk finansiell information*" under rubriken "*Noter till de finansiella rapporterna – Transaktioner med närstående*" (avseende räkenskapsåren 2015 – 2017) samt not 9 i avsnittet "*Historisk finansiell information*" under rubriken "*Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018 – Närstående*" (avseende delårsperioden 1 januari – 30 september 2018). I tillägg har närståendetransaktionerna under perioden från och med den 1 oktober 2018 och fram till dagen för Prospektet bestått av förvaltningsstjänster som Hemfosa och Corner PP AB (ett av förvaltningschefen Anders Hörnqvist kontrollerat bolag) levererat relaterade till Nyfosas fastighetsbestånd, av tjänster från Hemfosa gällande hantering av ramavtal för hissar samt av förvaltningsstjänster som Nyfosa levererat till Söderport. Tjänsterna har levererats utifrån marknadsmässiga villkor och sammanlagt uppgår arvodet för de tjänster som Hemfosa levererat till Nyfosa under perioden till cirka 750 000 SEK varav merparten av arvodet utgörs av en engångsersättning för uthyrningsar-

bete. Arvodet till Corner PP AB uppgår till cirka 200 000 SEK under perioden och för de tjänster som Nyfosa levererat till Söderport under perioden har Nyfosas arvode uppgått till cirka 300 000 SEK. Nyfosa bedömer inte att transaktioner med Hemfosa som sker efter utdelningen av aktierna i Nyfosa kommer att utgöra närståendetransaktioner.

För information om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare, se avsnittet "*Bolagsstyrning*" under rubrikerna "*Ersättning till styrelsen*" och "*Ersättning till VD och ledande befattningshavare*".

KOSTNADER

Hemfosa har tidigare kommunicerat att de totala kostnaderna direkt hänförliga till transaktionen kommer att uppgå till cirka 50 MSEK. Hemfosa och Nyfosa har avtalat om att alla kostnader som har att göra med uppbyggnad av den administrativa strukturen i Nyfosa ska bäras av Nyfosa. Hit räknas kostnader för policydokument, marknadsföring av den nya koncernen och IT-system. Därtill ska Nyfosa bära noteringskostnaderna, inbegripet till exempel kostnaderna för att ta fram Prospektet. Hemfosa å sin sida ska bära kostnader för den planerade utdelningen. Transaktionskostnader om totalt 11 MSEK har belastat Nyfosas resultat under 2017 och perioden januari till september 2018. Under 2018 bedöms ytterligare transaktionskostnader om cirka 39 MSEK belasta Nyfosas resultat.

INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Prospektet innehåller viss bransch- och marknadsinformation som kommer från tredje man. Vidare har intyg om värdering av Nyfosas fastigheter inhämtats från Newsec Advice AB med adressen Stureplan 3, Box 7795, 103 96 Stockholm. Newsec Advice AB har samtyckt till att värderingen återges i Prospektet. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Nyfosa känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Även om informationen återgivits korrekt och Nyfosa anser att källorna är tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför informationens riktighet eller fullständighet inte kan garanteras. Informationen bör därför läsas med detta i åtanke.

DOKUMENT TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

Följande handlingar kommer under Prospektets giltighetstid att finnas tillgängliga för inspektion i elektroniskt format på Nyfosas hemsida, www.nyfosa.se om ej annat anges:

- Bolagets bolagsordning;
- all finansiell information och rapporter för Koncernen som till någon del ingår i eller hänvisas till i detta Prospekt;
- årsredovisningar och revisionsberättelser för 2017 och 2016 för Bolagets samtliga dotterbolag¹⁾; och
- föreliggande Prospekt.

1) Dotterbolagens årsredovisningar kommer endast att finnas tillgängliga i fysiskt format på Bolagets kontorsadress

VISSA SKATTEFRÅGOR

Följande är en sammanfattning av vissa skattekonsekvenser och är endast avsedd att användas som allmän information. Den information som lämnas om svensk skattelagstiftning grundas på lagar och regler som gäller idag och eventuella förändringar som inträffar efter denna tidpunkt kan ha retroaktiv effekt.

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppstå till följd av utdelningen av aktierna i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa, framförallt för fysiska personer eller aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Övergripande information med bäring på aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige lämnas också. Denna beskrivning utgör inte någon uttömmande redogörelse för alla skattekonsekvenser som kan uppkomma i detta avseende. Exempelvis omfattar sammanfattningen inte aktier som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet. Vidare omfattar sammanfattningen inte de särskilda regler för skattefri kapitalvinst och skattefri utdelning (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga om aktier anses vara näringsbetingade andelar. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit så kallade fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av så kallat kvalificerade aktier i fåmansföretag. Sammanfattningen omfattar inte heller aktier eller andra deläggarrätter som förvaras på ett så kallat investerings-sparkonto och som omfattas av särskilda regler och som schablonbeskattas. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika omständigheter. Varje aktieägare bör därför konsultera skatterådgivare för att få information om vilka konsekvenser som kan uppstå i dess individuella situation, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

AKTIEÄGARE SOM ÄR OBEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Beskattning vid utdelning av aktierna i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa

Utdelningen av aktierna i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa avses genomföras i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna. Att utdelningen omfattas av dessa regler innebär att utdelningen inte medför någon omedelbar beskattning för aktieägarna. Aktieägarnas omkostnadsbelopp för aktierna i Hemfosa ska istället fördelas mellan de befintliga Hemfosa-aktierna och de mottagna aktierna i Nyfosa. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på

aktierna i Hemfosa som uppkommer till följd av utdelningen av aktierna i Nyfosa. Hemfosa kommer att inhämta förhandsavgörande från Skatteverket avseende fördelningen av omkostnadsbeloppet.

Beskattning av fysiska personer vid utdelning

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas utdelning på marknadsnoterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För de som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear eller, när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av den svenska förvaltaren.

Kapitalvinstbeskattning för fysiska personer

När marknadsnoterade aktier vilket aktierna i Nyfosa avses bli, säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktig kapitalvinst på noterade och onoterade aktier samt mot andra marknadsnoterade deläggarrätter som realiserar under samma beskattningsår. Detta gäller dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter ("räntefonder"). Kapitalförlust som inte kan kvittas enligt ovan får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital, medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Beskattning av aktiebolag vid utdelning och kapitalvinst

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med för närvarande 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra deläggarrätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

AKTIEÄGARE SOM INTE ÄR SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Beskattning på utdelning av aktierna i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa

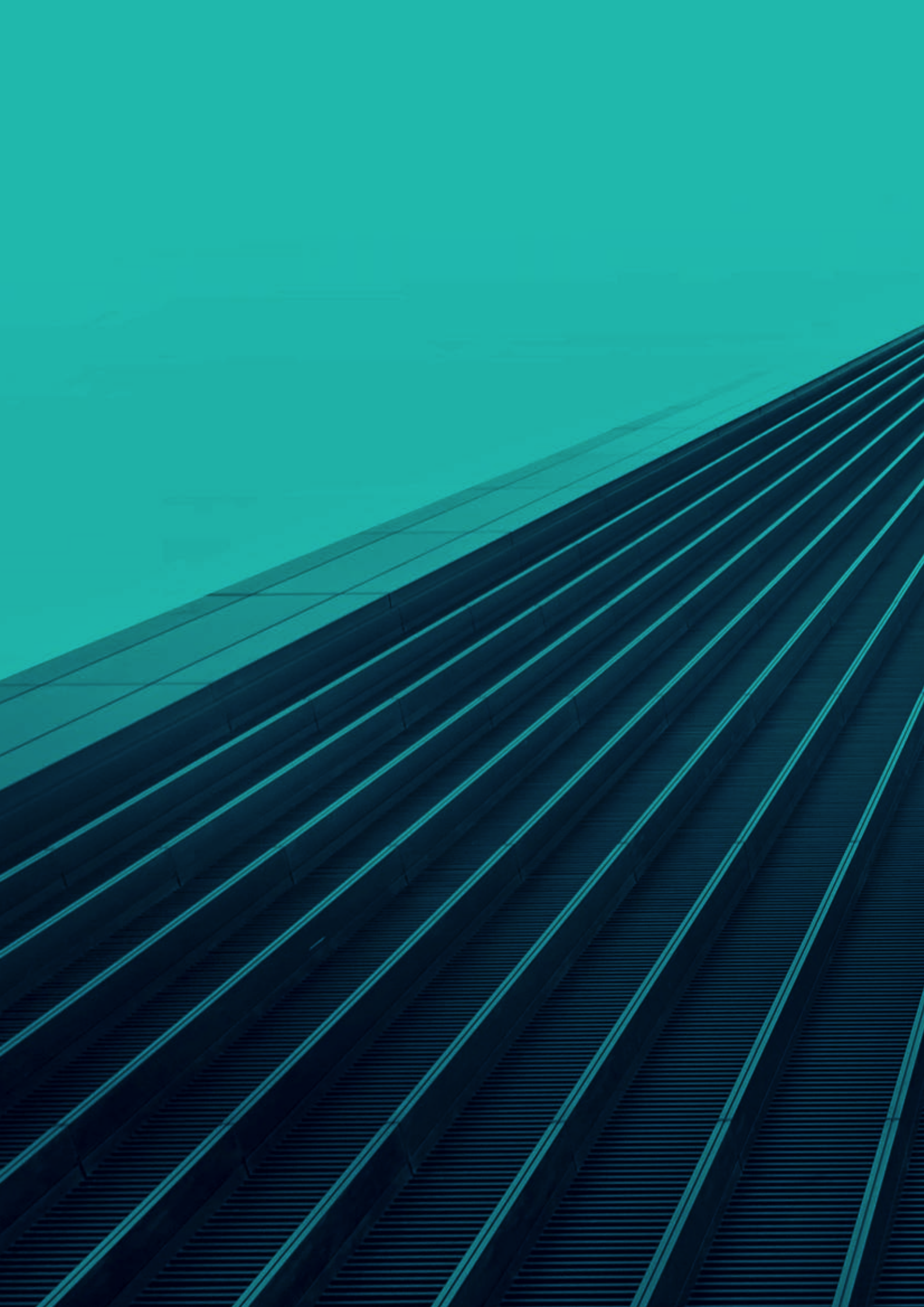
Utdelningen av aktierna i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa avses som ovan nämnts genomföras med stöd av Lex ASEA-reglerna. Detta innebär att utdelningen av aktierna i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa inte kommer att utlösa någon svensk kupongskatt.

Skatt på utdelning

Vid utdelning till aktieägare som inte är skatteskyldiga i Sverige uttas normalt svensk kupongskatt, för vilken skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är i allmänhet reducerad för aktieägare bosatta i jurisdiktioner med vilka Sverige har ingått skatteavtal. Majoriteten av Sveriges skatteavtal möjliggör skattereduktion av den svenska kupongskatten till skattesatsen bestämd i det aktuella skatteavtalet, under förutsättning att Euroclear eller förvaltaren till den som har rätt till sådan utdelning har tillgång till nödvändig information. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en aktieägare som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars aktieinnehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan dock begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.



HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

INNEHÅLL

DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2018	F-2
<hr/>	
FINANSIELL INFORMATION FÖR RÄKENSKAPSÅREN 2015–2017	
Koncernens resultaträkningar	F-33
Koncernens rapporter över totalresultat	F-33
Koncernens balansräkningar	F-34
Koncernens rapporter över förändringar i eget kapital	F-35
Koncernens kassaflödesanalyser	F-36
Noter till de finansiella rapporterna	F-37

**DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN
1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2018**

TREDJE KVARTALET

Q3

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER

2018

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

JANUARI–SEPTEMBER 2018

Intäkter	748	MSEK (784)
Resultat efter skatt	1 307	MSEK (937)
Resultat efter skatt per aktie	7,79	SEK (5,59)

JULI–SEPTEMBER 2018

Intäkter	261	MSEK (234)
Resultat efter skatt	652	MSEK (292)
Resultat efter skatt per aktie	3,89	SEK(1,74)

INNEHÅLL

Kort om Nyfosa	3
Nyckeltal	4
Verksamhetens utveckling	5
Fastighetsbeståndet	7
Andelar i joint ventures	12
Finansiering	13
Övrigt	15
Finansiella rapporter i sammandrag	17
Kvartalsöversikt	22
Noter	23
Moderbolaget	27
Revisors granskningsrapport	29
Ordlista	30

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I september frånträdde fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala, som avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 1 000 MSEK
- I september tillträdde en fastighetsportfölj med ett underliggande fastighetsvärde om 3 565 MSEK.
- Vid en extra bolagsstämma i Hemfosa Fastigheter AB i september fattades beslut om att dela ut dotterbolaget Nyfosa till befintliga stamaktieägare



NYFOSA

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

AFFÄRSIDÉ

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

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

STRATEGI

- Vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden och utvärdera nya affärs-
möjligheter på ett kreativt sätt
- Fokusera på kommersiella fastigheter i
tillväxtkommuner¹ i Sverige
- Utveckla och förädla befintligt
fastighetsbestånd
- Vara en pålitlig och lyhörd partner med
ett långsiktigt agerande och ett stort
etablerat nätverk
- Attrahera de bästa medarbetarna

MÅL & UTDELNINGSPOLICY

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

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

”Nyfosas affär är att göra affärer. Under det tredje kvartalet tillträdde vi fastigheter för 3,6 MDSEK. Det betyder att vi idag har ett fastighetsbestånd med ett värde om 15,4 MDSEK, med en aktuell intjäningsförmåga om 786 MSEK. Vår bedömning av marknadsläget är att det kommer bli en fortsatt aktiv marknad för opportuniteter som Nyfosa.”

Jens Engwall, VD

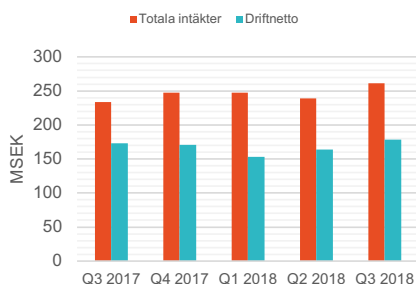
NYCKELTAL

	Jul-Sep		Jan-Sep		Helår
	2018	2017	2018	2017	
Intäkter, MSEK	261	234	748	784	1 031
Driftnetto, MSEK	178	173	499	578	748
Överskottsgrad, %	68,3	73,7	66,8	73,7	72,6
Förvaltningsresultat, MSEK	193	235	668	765	1 013
– per aktie, SEK	1,15	1,40	3,98	4,56	6,04
Resultat efter skatt, MSEK	652	292	1 307	937	1 215
– per aktie före och efter utspädning, SEK	3,89	1,74	7,79	5,59	7,24
Kassaflöde från löpande verksamhet, MSEK	815	192	1 081	523	477
– per aktie, SEK	4,86	1,14	6,44	3,12	2,84
Avkastning på eget kapital, %			27,7	n/a	37,9
Soliditet, %			46,8	25,8	25,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA/NAV, SEK			53,61	24,40	25,64
Belåningsgrad fastigheter, %			51,7	53,3	54,4
Fastighetsvärde, MDSEK			15 417	11 552	12 090
Intjäningsförmåga, MSEK			786	n/a	680

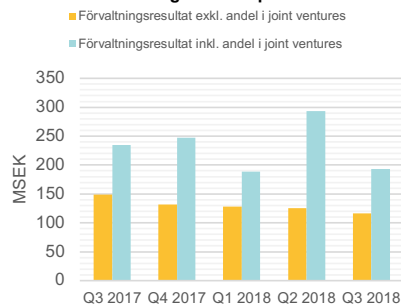
NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

VERKSAMHETENS UTVECKLING JANUARI–SEPTEMBER 2018

Intäkter och driftnetto per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Per den 3 maj 2018 slutfördes bildandet av Nyfosa-koncernen. Från denna tidpunkt upprättas därmed konsoliderade finansiella rapporter. Eftersom verksamheterna historiskt inte har utgjort en koncern enligt IFRS definitioner så finns det inte koncernräkenskaper för perioderna före den 3 maj 2018. Den historiska finansiella informationen för perioderna fram till 3 maj 2018 har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter. Grund för upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna presenteras i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i den historiska finansiella informationen, som finns tillgängliga i prospekt "Upptagande till handel av aktier i Nyfosa AB på Nasdaq Stockholm".

KVARTALET 1 JULI–30 SEPTEMBER

I september tillträdde en fastighetsportfölj med kontor i tillväxtkommuner samt lager och logistikfastigheter vid transportknutpunkter till ett totalt värde om 3,6 MDSEK och årliga hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter om 318 MSEK. Förvärvet finansierades med ett banklån om 2,1 MDSEK samt eget kapital. Det är en portfölj som både bidrar med god intjäning och passar väl in i Nyfosas portfölj av kommersiella fastigheter. I september frånträdde också en fastighet i Uppsala som avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde om 1 MDSEK. Genom försäljningen frigörs kapital för investeringar i intressanta fastighetsaffärer, med syfte att nå en hög och stabil avkastning.

Under kvartalet refinansierade Nyfosa en skuld till Hemfosa genom att nyttja 1,0 MDSEK av en revolverande kreditfacilitet.

Nyfosa har under kvartalet arbetat med att forma och bemanna bolagets organisation och att förbereda för separationen från Hemfosa samt den planerade noteringen på Nasdaq Stockholm under det fjärde kvartalet 2018. Den större organisationen och kostnader hänförliga till separation och notering förklarar kvartalets högre kostnader för centraladministration jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick till 193 MSEK (235).

DELÅRSPERIODEN 1 JANUARI–30 SEPTEMBER

Intäkter

För delårsperioden januari–september 2018 uppgick intäkterna till 748 MSEK (784), varav hyresintäkter 744 MSEK (630 MSEK). Hyresintäkterna ökade med drygt 100 MSEK, motsvarande 18 procent, jämfört med samma period föregående år, vilket främst är ett resultat av större fastighetsportfölj och indexuppräknning av hyreskontrakt. Den totala uthyrningsbara ytan per 30 september 2018 uppgick till 1 573 tusen kvm (1 122) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (90).

Driftnetto

Fastighetskostnaderna som ingår i driftnettot är främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Därutöver ingår kostnader för underhåll, tomträttsavgälder och fastighetsskatt i driftnettot. Totala fastighetskostnader uppgick för delårsperioden till 220 MSEK (184), det vill säga en ökning med 20 procent som en följd av den större fastighetsportföljen.

Nyfosas kostnader för fastighetsadministration består främst av kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektleddning och marknadsföring. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick för delårsperioden till 28 MSEK (23).

Förvaltningen av portföljen gav ett överskott från driftnettot om 66,8 procent (73,7) för delårsperioden. Den lägre överskottsgraden förklaras främst av en försäkringsersättning som bolaget erhöll föregående år.

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

Förvaltningsresultat

Nyfosa har under perioden etablerat en egen organisation från att tidigare endast haft ett fåtal anställda inom fastighetsförvaltningen. Från och med den 1 juni 2018 har Nyfosa en fullständig organisation inom den egna personalstyrkan, vilket förklarar kostnadsökningen av centraladministration för delårsperioden. Övriga intäkter och kostnader utgörs i allt väsentligt av kostnader hänförliga till den pågående separations- och noteringsprocessen som Nyfosa befinner sig i.

Resultatandelar från innehav i joint ventures uppgick till 305 MSEK (264) för delårsperioden och avser Nyfosas andel av resultat efter skatt i Söderport. På sid 12 i denna delårsrapport finns ytterligare upplysning om resultatandelen från joint ventures.

Delårsperiodens resultat belastades med 91 MSEK (72) i Finansiella kostnader. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 30 september 2018 uppgick till 1,7 procent (1,3).

Förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures uppgick för delårsperioden till 365 MSEK (501). Det lägre förvaltningsresultatet för delårsperioden förklaras främst av att bolaget erhöll en försäkringsersättning under 2017 samt av att kostnader för Centraladministration under 2018 kommit närmare en normaliserad nivå för bolagets storlek i samband med att personal anställdes i koncernen.

Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick i delårsperioden till 790 MSEK (263) varav de orealiserade värdeförändringar uppgick till 654 MSEK (229) och de realiserade till 136 MSEK (23). Av de orealiserade värdeförändringarna utgjorde 326 MSEK värdeförändringar hänförliga till fastigheter som tillträdades i det tredje kvartalet, varav 182 MSEK avsåg intäktsföring av det prisavdrag som erhöles för latens skatt vid förvärv och 145 MSEK avsåg omvärdering. Övriga värdeförändringar var ett resultat av lägre direktavkastningskrav på vissa fastigheter samt projektvinster på genomförda investeringar i befintliga fastigheter.

Skatt

Skattekostnaden för delårsperioden uppgick till 149 MSEK (93), varav 77 MSEK (91) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten för delårsrapporten uppgick till 10 procent (9). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 22 procent beror främst på att resultatandelen från joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga. Se vidare i Not 2 avseende värdering av Nyfosas skattemässiga underskott.

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

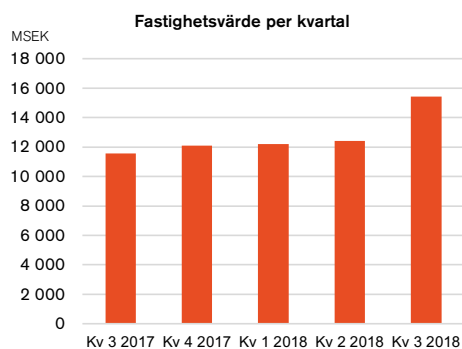
FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2018 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager/logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige. Den helägda portföljens värde uppgick till 15 417 MSEK, hade ett hyresvärde på 1 402 MSEK och en uthyrningsbar yta om 1 573 tusen kvm. Utöver den helägda fastighetsportföljen äger Nyfosa även 50 procent av fastighetsbolaget Söderport Holding AB, vilket inte konsolideras i de tabeller som återfinns nedan. För ytterligare information om Söderport, se sid 12 i denna delårsrapport.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Fastighetsvärdet

MSEK	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec
	2018	2017	2017
Vid periodens ingång	12 090	10 017	10 017
Förvärvade fastigheter	3 609	1 356	1 745
Investeringar i befintliga fastigheter	143	185	260
Avytttrade fastigheter	-1 215	-269	-307
Realiserad värdeförändring i resultaträkningen	136	34	28
Orealiserad värdeförändring i resultaträkningen	654	229	348
Vid periodens utgång	15 417	11 552	12 090



Förvärvade fastigheter, januari–september 2018

I september tillträdde en fastighetsportfölj med kontor i tillväxtkommuner och lager- och logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige till ett totalt värde om 3,6 MDSEK. Fastighetsportföljen utgörs av 51 fastigheter om totalt 460 tusen kvm med en hyresintäkt före avdrag för hyresrabatter om 318 MSEK och en genomsnittlig återstående kontraktstid om 3,4 år. Fastigheterna är belägna i 17 städer i främst mellersta och södra Sverige, bland annat Stockholm, Malmö, Västerås, Borås och Lund. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Speed Logistics, DHL Nordic, Haldex Brake Products och PostNord Sverige.

Totalt förvärvades 53 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 478 tusen kvm samt ett totalt hyresvärde om 341 MSEK.

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, MSEK
Falköping	Eldaren 1	Lager	5	4
Södertälje	Tellus 4 ¹	Butik	13	19
"SveaReal-portföljen"		Kontor, lager/logistik	460	318 ²
Total			478	341

1. Tidigare delägd genom innehav i joint venture.

2. Hyresintäkt före avdrag för hyresrabatter.

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

Investeringar i befintliga fastigheter, januari–september 2018

Investeringar om 143 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen, där det största projektet är en återuppbyggnad av fastigheten Tyr 8 i Umeå som brandskadades under 2017.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt i perioden, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Umeå	Tyr 8	Kontor	Vattenfall	5	57	129	Q2, 2019
	Övrigt				86		
Total investering i perioden					143		

Avyttrade fastigheter, januari–september 2018

Under delårsperioden avyttrade Nyfosa fyra fastigheter, vilket minskade det totala fastighetsvärdet med 1 215 MSEK. I september frånträdde fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 000 MSEK. Fastigheten är belägen i centrala Uppsala och omfattar en uthyrningsbar yta om 25 tusen kvm bestående av kontorslokaler, där de största hyresgästerna är Nordea Bank, Arbetsförmedlingen och Bjerking AB.

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm
Möln dal	Anisen 2	Industri	6
Möln dal	Gasmätaren 2	Lager	14
Växjö	Postiljonen 2	Mark	-
Uppsala	Kungsängen 15	Kontor	25
Total			45

REALISERADE OCH OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De fyra fastigheterna som avyttrades under delårsperioden resulterade i en realiserad värdeförändring om 136 MSEK. Merparten av resultatet är hänförligt till fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala, som frånträdde i det tredje kvartalet.

Delårsperiodens orealiserade värdeförändring uppgick till 654 MSEK (229) och är främst ett resultat av omvärdering av tillträdde fastigheter, varav 145 MSEK avser omvärdering och 182 MSEK intäktsföring av det prisavdrag som erhöles för latent skatt vid förvärv.

Även ändrade avkastningskrav och genomförda projekt gav positiva effekter på värdeutvecklingen. Det vägda direktavkastningskravet per 30 september 2018 uppgick till 6,43 procent, vid föregående värdering 30 juni 2018 var direktavkastningskravet 6,45 procent. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 8,33 procent respektive 8,55 procent. Vid föregående värdering 30 juni 2018 var den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 8,33 procent respektive för restvärdet 8,58 procent. Det något lägre direktavkastningskravet förklaras av lägre avkastningskrav för framförallt kontorsfastigheter i attraktiva storstadsregioner.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

	Förändring, %	30 sep 2018, MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5%	512
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25%	623
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,5%	64
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25%	477

1. Enligt intjäningsförmågan på balansdagen

VÄRDERINGSTEKNIK

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Historik finansiell information, Not 13, i Nyfosas prospekt.

Marknadsvärdet bedöms varje kvartal av externa, oberoende, fastighetsvärderare.

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2018

PORTFÖLJÖVERSIKT

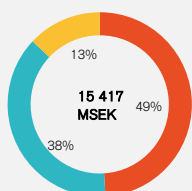
Nedan följer en presentation av nyckeltal för den helägda fastighetsportföljen per den 30 september 2018.

Fastighetsvärde, MSEK	15 417
Hyresvärde, MSEK	1 402
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 573
Antal fastigheter	176
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹ , %	91
Hyreskontraktens återstående löptid ¹ , år	4,2
Överskottsgrad ² , %	68,6

1. Beräknad på hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde.

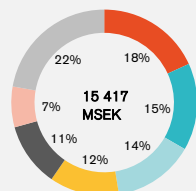
2. Enligt intjäningsförmågan

Fastighetsvärde per kategori



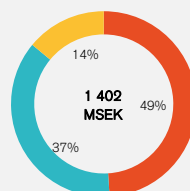
- Kontor, 7 488 MSEK
- Logistik/Lager, 5 911 MSEK
- Övrigt, 2 018 MSEK

Fastighetsvärde per region¹



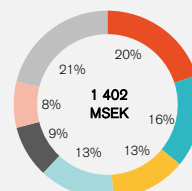
- Småland, 2 842 MSEK
- Norrlandskusten, 2 379 MSEK
- Stor-Stockholm, 2 202 MSEK
- Stor-Göteborg, 1 792 MSEK
- Mälardalen, 1 661 MSEK
- Stor-Malmö, 1 146 MSEK
- Övrigt, 3 396 MSEK

Hyresvärde per kategori



- Kontor, 687 MSEK
- Logistik/Lager, 514 MSEK
- Övrigt, 201 MSEK

Hyresvärde per region



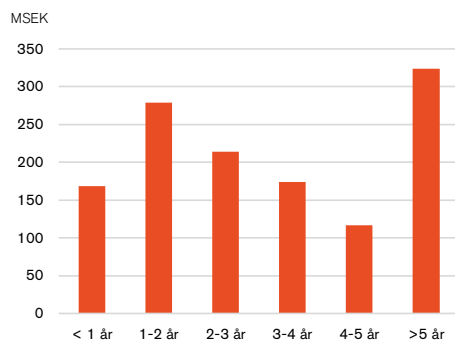
- Småland, 276 MSEK
- Norrlandskusten, 218 MSEK
- Stor-Göteborg, 178 MSEK
- Stor-Stockholm, 187 MSEK
- Mälardalen, 128 MSEK
- Stor-Malmö, 114 MSEK
- Övrigt, 299 MSEK

1. Regionsindelningen för storstadsregionerna motsvarar SCBs definition

KONTRAKTSSTRUKTUR OCH HYRESGÄSTER

Bolagets affärsinriktning innebär att hyresintäkterna nästan uteslutande härrör från kommersiella hyresavtal. Per den 30 september 2018 hade Nyfosa 2 579 kommersiella hyresavtal inklusive hyreskontrakt avseende garage och p-platser. Den viktade genomsnittliga återstående hyrestid för befintliga hyresgäster uppgår till 4,2 år.

Hyreskontraktens förfallostruktur



NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

Hyresgäster

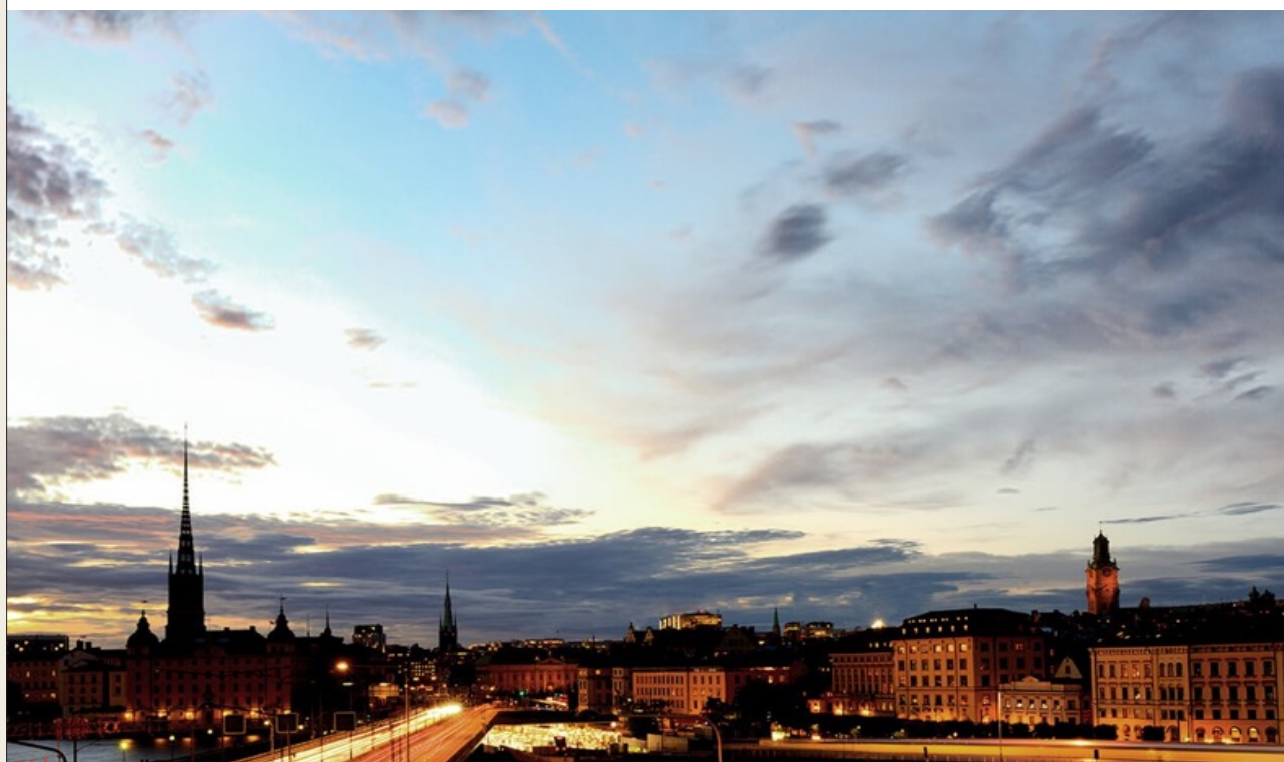
	Hyresintäkt, MSEK	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Telia Sverige AB	41	3	31	3,8
Saab AB	34	3	6	9,8
Förlagssystem JAL AB	25	2	1	7,3
If Skadeförsäkring AB (publ)	21	2	5	8,4
Skf Sverige AB	21	2	1	4,9
V-Tab Aröd AB	21	2	1	22,0
Dsv Solutions AB	20	2	1	9,0
Örnsköldsviks kommun	19	2	67	4,2
Västra Götalands Läns Landsting	19	1	8	1,5
Volvo Car Corporation	18	1	8	0,8
Övrigt	1 034	81	2 450	3,5
Total	1 275¹	100	2 579	4,2

1. Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter.

HYRESVÄRDE, HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Per den 30 september 2018 bedömdes det totala hyresvärdet för fastighetsportföljenuppgå till 1 402 MSEK, varav vakanshyra utgör 127 MSEK. Nyfosas hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter uppgick till 1 275 MSEK och efter avdrag för hyresrabatter till 1 254 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarar 89 procent av totala hyresintäkter.

Per den 30 september 2018 var fastigheternas totala uthyrningsbara yta 1 573 tkvm, varav 1 381 tkvm var uthyrt vilket motsvarar 88 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma datum till 91 procent.



NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 sep
	2018
Hysesintäkter	1 244
Fastighetskostnader	-358
Fastighetsadministration	-32
Driftnetto	853
Centraladministration	-65
Andel i joint ventures resultat	145
Finansiella kostnader	-146
Förvaltningsresultat	786

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 30 september 2018. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten. Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

- hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt;
- drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder;
- fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde. Tomträttsavgälder ingår med gällande belopp;
- kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek;
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat före värdeförändringar från joint ventures, beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter; och
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 30 september 2018 som uppgick till 1,7 procent.

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

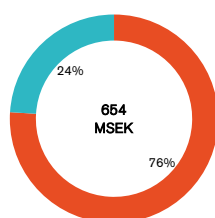
ANDELAR I JOINT VENTURES

Utöver Nyfosas helägda fastighetsbestånd innehar Nyfosa aktier i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Söderport ägs tillsammans med AB Sagax (publ), 50 procent vardera, och ägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Söderport utgör sålunda ett joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri och lager- och kontorsfastigheter vilket utgör ett lämpligt komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger 69 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 7,5 MDSEK. Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan utnämnd fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

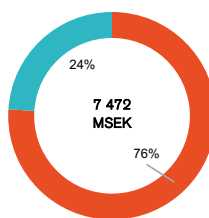
Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj bedöms uppgå till 654 MSEK. Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,8 år. Total uthyrningsbara yta uppgick till 684 tusen kvm, varav 658 tusen kvm var uthyrt vilket motsvarar 96,1 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,8 procent.

Hyresvärde per fastighetskategori



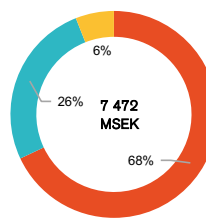
■ Industri, 499 MSEK
■ Kontor, 155 MSEK

Fastighetsvärde per fastighetskategori



■ Industri, 5 707 MSEK
■ Kontor, 1 765 MSEK

Fastighetsvärde per ort



■ Stor-Stockholm, 5 048 MSEK
■ Stor-Göteborg, 1 974 MSEK
■ Övrigt, 499 MSEK

Finansiella nyckeltal Söderport

	Jul-Sep		Jan-Sep		Helår
	2018	2017	2018	2017	
Hyresintäkter	147	135	434	413	548
Driftnetto	116	107	328	316	419
Räntenetto	-41	-41	-120	-122	-162
Värdeförändring fastigheter	86	139	492	361	560
Värdeförändring derivat	33	17	64	69	91
Skatt	-40	-48	-125	-85	-144
Årets/periodens resultat	153	173	640	540	769
varav Nyfosas andel – motsvarar andelen i resultaträkningen ¹	76	87	320	270	385

¹ Fram till juni 2018 ägde Nyfosa även andelar i ett annat joint venture, vilket förklarar avvikelsen mellan resultatandelen från Söderport och Nyfosas resultaträkning.

	30 sep		31 dec
	2018	2017	
Förvaltningsfastigheter	7 472	6 295	6 603
Omsättningstillgångar	176	122	104
Eget kapital	2 827	2 358	2 587
varav Nyfosas andel – motsvarar andelens värde i balansräkningen	1 414	1 179	1 294
Långfristiga skulder	4 807	4 086	4 144
varav uppskjuten skatteskuld	615	442	515
varav derivat	264	349	328
Kortfristiga skulder	228	170	188
Antal fastigheter	69	69	69
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	684	657	657

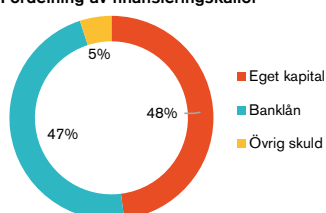
NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

FINANSIERING

Nyfosa hade per den 30 september 2018 räntebärande skulder om 7 977 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om 51,7 procent. Nyfosas räntebärande skulder består av banklån, med en genomsnittlig ränta om 1,7 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 30 september 2018, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 1,8 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 år. Per den 30 september 2018 hade Nyfosa checkkrediter om totalt 100 MSEK, varav hela beloppet var utnyttjat samt en fullt utnyttjad revolverande kreditfacilitet om totalt 1 000 MSEK.

Under delårsperioden erhöll Nyfosa aktieägartillskott samt genomförde en nyemission, som totalt tillförde bolaget eget kapital om 3 844 MSEK. Eget kapital uppgick till 8 077 MSEK på balansdagen, varav aktiekapitalet till 84 MSEK.

Fördelning av finansieringskällor



FINANSIELLA BEGRÄNSNINGAR

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent
- Belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga två ggr

Nyckeltalen ovan representerar inte finansiella mål utan riskbegränsningar varför det är naturligt för Nyfosa att ha en viss marginal till dessa.

Nyckeltal i låneportföljen

	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Soliditet, %	46,8	25,8	25,5
Belåningsgrad, %	51,7	53,3	54,4
Nettobelåningsgrad, %	49,7	51,7	53,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	8,0	7,0
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,3	1,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,8	0,6	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,4	1,2	2,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	56,0	49,0	50,7
Verkligt värde på derivat, MSEK	2	0	4

Förändring i låneportföljen

Under tredje kvartalet har nya banklån om 2 125 MSEK tagits upp för att finansiera fastigheter som förvärvats under kvartalet. Därutöver har en revolverande kreditfacilitet om 1 000 MSEK nyttjats för att amortera motsvarande befintlig skuld. I samband med frånträden amorterades totalt 842 MSEK.

	Jan-Sep		Helår
	2018	2017	2017
Räntebärande skulder vid periodens ingång	6 582	5 291	5 291
Amortering av lån	-1 842	-115	-958
Upptagna lån	3 255	869	2 205
Förändring upplåningsavgifter	-18	117	44
Räntebärande skulder vid periodens utgång	7 977	6 162	6 582

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

Förfallostruktur

Under första halvåret 2019 förfaller banklån om 863 MSEK till betalning. Nyfosa för löpande dialog med främst de svenska bankerna för att säkerställa refinansieringsbehovet. Utöver goda möjligheter att refinansiera låneförfallet med nya banklån och/eller genom att utge skuld- eller hybridinstrument på kapitalmarknaden, har bolaget en utnyttjad checkräkningskredit och goda kassaflöden från den löpande verksamheten.

Ränte- och låneförfallostruktur, den 30 september 2018

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel %	MSEK	Andel %
Inom ett år	4 147	52	863	11
1-2 år	182	2	301	4
2-3 år	1 310	16	2 359	29
3-4 år	1 100	14	1 269	16
4-5 år	638	8	3 222	40
>5 år	638	8	-	-
Totalt	8 015	100	8 015^{1,2}	100

1. Balansräkningen ingår periodiserade lånekostnader i skuldbeloppet, vilket förklarar avvikelser mellan tabell och balansräkning

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

Tillgänglig likviditet	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Likvida medel	316	185	160
Outnyttjade checkkrediter	100	-	-
Summa	416	185	160

Påverkan av ränteförändring

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom derivatinstrument, för närvarande i första hand räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Nyfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Nyfosa har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Dessa låneavtal gör att Nyfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det låga ränteläget. Den nominella volymen på Nyfosas utestående räntetak per 30 september 2018, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 4,5 MDSEK.

KÄNSLIGHETSANALYS

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta	Förändring, %	30 sep		31 dec
		2018	2017	2017
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1%	+41/0	+37/-21	+30/-11
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1%	+/-80	n/a	n/a
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-4	n/a	n/a

1. Med hänsyn till derivatavtal

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

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

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

ÖVRIGT

AKTIEN OCH ÄGARE

Per den 30 september 2018 uppgick antalet aktier i Nyfosa till 167 728 249. Det totala antalet röster uppgick till 167 728 249. Varje aktie berättigar till en röst.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
Hemfosa Fastigheter AB (publ.)	167 728 249	100,0	100,0
Summa	167 728 249	100,0	100,0

NOTERINGS- OCH DELNINGSPROCESS

Hemfosas extra bolagsstämma den 13 september 2018 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till stamaktieägarna dela ut samtliga aktier i dotterbolaget Nyfosa AB. En stamaktie i Hemfosa ger en aktie i Nyfosa. Sista dag för handel i Hemfosas stamaktier, inklusive rätt till utdelning av aktier i Nyfosa är den 19 november 2018. Avstämningsdagen för att delta i utdelningen är den 21 november. Notering av Nyfosa på Nasdaq Stockholm beräknas ske den 23 november i år.



NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 7 november 2018
 Nyfosa AB
 (org. nr 559131-0833)

Bengt Kjell
 Styrelseordförande

Jens Engwall
 Styrelseledamot och verkställande direktör

Lisa Dominguez Flodin
 Styrelseledamot

Per Lindblad
 Styrelseledamot

Marie Bucht Toresäter
 Styrelseledamot

Johan Ericsson
 Styrelseledamot

Kristina Sawjani
 Styrelseledamot

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2018	12 februari 2019
Delårsrapport januari–mars 2019	9 maj 2019
Årsstämma 2019	9 maj 2019

KONTAKTINFORMATION

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

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

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

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING

MSEK	Jul-Sep		Jan-Sep		Helår
	2018	2017	2018	2017	2017
Hysesintäkter	260	230	744	630	870
Övriga fastighetsintäkter	1	4	4	154	161
Totala intäkter	261	234	748	784	1 031
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-42	-28	-135	-109	-146
Underhållskostnader	-21	-15	-52	-44	-66
Fastighetskatt	-11	-10	-33	-31	-42
Fastighetsadministration	-8	-8	-28	-23	-30
Driftnetto	178	173	499	578	746
Centraladministration	-20	0	-36	-5	-9
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-12	1	-10	1	2
Andel i joint ventures resultat	76	86	305	264	380
Finansiella intäkter och kostnader	-30	-24	-91	-72	-106
Förvaltningsresultat	193	235	668	765	1 013
Värdeförändring fastigheter, realiserad	137	-3	136	34	28
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	368	112	654	229	348
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-1	1	-2	2	6
Periodens resultat före skatt	697	345	1 456	1 029	1 394
Skatt	-45	-53	-149	-92	-180
Periodens resultat	652	292	1 307	937	1 215
Resultat per aktie före och efter utspädning	3,89	1,74	7,79	5,59	7,24

RARPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Periodens resultat	652	292	1 307	937	1 215
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	652	292	1 307	937	1 215

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2018

BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15 417	11 552	12 090
Andelar i joint ventures	1 414	1 199	1 315
Derivat	2	0	4
Övriga anläggningstillgångar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	16 833	12 752	13 410
Kortfristiga fordringar	121	58	61
Likvida medel	316	185	160
Summa omsättningstillgångar	436	243	222
SUMMA TILLGÅNGAR	17 270	12 996	13 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	8 077	3 348	3 479
Eget kapital	8 077	3 348	3 479
Långfristiga räntebärande skulder	7 069	3 351	3 617
Övriga långfristiga skulder	11	3	4
Derivat	-	0	-
Uppskjutna skatteskulder	478	349	404
Summa långfristiga skulder	7 558	3 703	4 025
Kortfristiga räntebärande skulder	908	2 811	2 965
Övriga kortfristiga skulder	726	3 134	3 162
Summa kortfristiga skulder	1 634	5 945	6 128
Summa skulder	9 193	9 648	10 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 270	12 996	13 632

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	
	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017
Ingående eget kapital	3 479	2 924
Transaktioner med ägare		
Nyemission och aktieägartillskott	3 844	-
Utdelning	-530	-370
Övriga transaktioner med ägare	-23	-143
Summa transaktioner med ägare	3 291	-513
Totalresultat jan-sep	1 307	937
Utgående eget kapital	8 077	3 348

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Jul-Sep		Jan-Sep		Helår
	2018	2017	2018	2017	2017
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	193	235	668	765	1 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-76	-86	-305	-264	-379
Betald inkomstskatt	0	0	-4	5	-5
	117	150	358	506	629
Förändring rörelsefordringar	253	3	-30	-13	-19
Förändring rörelseskulder	445	39	752	30	-133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	815	192	1 081	523	477
Investeringsverksamheten					
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 429	-336	-3 654	-1 356	-1 735
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	927	-3	1 202	268	307
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-56	-36	-143	-185	-260
Utdelning från innehav i joint ventures	-	-	200	100	100
Övrigt	-	-1	6	-2	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 558	-376	-2 389	-1 175	-1 591
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	5	-	84	-	-
Upptagna låneskulder	2 697	733	3 221	699	1 979
Amortering låneskulder	-1 402	-592	-1 842	-115	-958
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 300	141	1 463	584	1 021
Periodens kassaflöde	-444	-43	155	-69	-93
Likvida medel vid periodens början	759	228	160	253	253
Likvida medel vid periodens slut	316	185	316	185	160
Erhållna räntor	2	-	5	-	-
Erlagda räntor	-27	-24	-86	-72	-96

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

NYCKELTAL

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, AKTIER¹

	Jul-Sep		Jan-Sep		Helår
	2018	2017	2018	2017	2017
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,15	1,40	3,98	4,56	6,04
Resultat efter skatt per aktie, SEK	3,89	1,74	7,79	5,59	7,24
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	53,61	24,40	53,61	24,40	25,64
Eget kapital per aktie, SEK	48,15	19,96	48,15	19,96	20,74
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, SEK	4,86	1,14	6,44	3,12	2,84

1. Aktierelaterade nyckeltal är beräknade på antalet aktier per 30 september 2018, vilket uppgick till 167 728 tusen.

FINANSIELLA NYCKELTAL

	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Avkastning på eget kapital, %		27,7	n/a 37,9
Soliditet, %		46,8	25,8 25,5
Belåningsgrad fastigheter, %		51,7	53,3 54,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %		49,7	51,7 53,1
Skuldsättningsgrad, ggr		1,0	1,8 1,9
Räntetäckningsgrad (1 jan – 30 sep), ggr		5,0	8,0 7,0

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Hysesvärde, MSEK	1 402	1 058	1 076
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 573	1 122	1 136
Antal fastigheter	176	125	128
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	90,1	89,4
Hyseskontraktens återstående löptid, år	4,2	4,4	4,2
Överskottsgrad ¹ , %	66,8	73,7	72,4
Direktavkastning ¹ , %	5,5	n/a	5,8

1. Enligt inlåningsförmågan

NYFOSA AB DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt under den senaste rullande 12-månadersperioden	1 584		1 215
Genomsnittligt eget kapital	5 712		3 202
Avkastning på eget kapital, %	27,7	n/a	37,9

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

	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad			
Räntebärande skulder	7 977	6 162	6 583
Förvaltningsfastigheter	15 417	11 552	12 090
Belåningsgrad, %	51,7	53,3	54,4
Likvida medel	316	185	160
Nettobelåningsgrad, %	49,7	51,7	53,1

Belåningsgraden beräknas genom att sätta räntebärande skulder i relation till fastigheternas värde enligt balansräkningen.

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

	Jul-Sep		Jan-Sep		Helår
	2018	2017	2018	2017	2017
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat	193	235	668	765	1 013
Resultatandel i joint ventures	76	86	305	264	380
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-30	-24	-91	-72	-106
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	7,2	5,0	8,0	7,0

Räntetäckningsgraden beräknas genom att från förvaltningsresultat exkludera resultatandelar i joint ventures, avskrivningar och finansiella intäkter och kostnader. Detta sätts i relation till finansiella intäkter och kostnader för att få fram räntetäckningsgraden.

	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
EPRA NAV			
Eget kapital	8 077	3 348	3 479
Uppskjuten skatt	478	349	404
Derivat	-2	0	-4
Uppskjuten skatt i joint ventures, Nyfosas andel	308	221	257
Derivat i joint ventures, Nyfosas andel	132	175	164
Antal aktier, miljontals	168	168	168
EPRA NAV per aktie, SEK	53,61	24,40	25,64

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

NYFOSA DELÅRS OCH RÄPPORT I JAN – MAR

KVARTALSÖVERSIKT

MSEK	Kv 3 2018	Kv 2 2018	Kv 1 2018	Kv 4 2017
Intäkter, MSEK	261	239	230	278
Fastighetskostnader				
Driftkostnader, MSEK	-42	-38	-48	-46
Underhållskostnader, MSEK	-21	-15	-12	-27
Fastighetsskatt, MSEK	-11	-11	-8	-14
Fastighetsadministration, MSEK	-8	-11	-1	-19
Driftnetto, MSEK	178	164	159	172
Överskottsgrad, %	68,3	68,6	69,0	62,1
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹ , %	91	91	91	89
Direktavkastning ² , %	5,5	5,6	5,7	5,8
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,15	1,75	1,13	1,48
Kvartalets resultat per aktie, SEK	3,89	2,40	1,54	2,26
Fastighetsvärde, MSEK	15 417	12 407	12 193	12 090
Eget kapital, MSEK	8 077	3 661	4 726	3 479
Eget kapital per aktie, SEK	48,15	21,82	28,17	20,74
EPRA NAV per aktie, SEK	53,61	31,70	38,10	25,64
Avkastning på eget kapital, %	27,7	33,7	23,5	37,9
Soliditet, %	46,8	25,1	34,2	25,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	48,9	47,0	51,5	52,6
Belåningsgrad fastigheter, %	51,7	53,9	53,4	54,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,4	6,2	5,1
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	4,86	1,40	0,24	-0,27

1. Per balansdagen

2. Enligt intjäningsförmågan

NOTER

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

Per den 3 maj 2018 slutfördes bildandet av Nyfosa-koncernen. Från denna tidpunkt upprättas därmed konsoliderade finansiella rapporter. Eftersom verksamheterna historiskt inte har utgjort en koncern enligt IFRS definitioner så finns det inte koncernräkenskaper för perioderna före den 3 maj 2018. Den historiska finansiella informationen för perioderna fram till 3 maj 2018 har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter. Grund för upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna presenteras i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i den historiska finansiella informationen, som finns tillgängliga i prospekt "Upptagande till handel av aktier i Nyfosa AB på Nasdaq Stockholm".

Bildandet av Nyfosa är transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande. Denna typ av transaktioner regleras inte av IFRS utan det krävs att koncernen ska etablera principer för detta. Koncernen har valt att tillämpa de principer som beskrivs i grund för upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna när rapporterna har upprättats. Detta innebär i korthet att enheternas tillgångar och skulder har aggregerats och redovisas baserat på de redovisade värden som de representerar i Hemfosa Fastigheter AB och att transaktionerna redovisas som om de skulle ha ägt rum vid inledningen av den tidigast presenterade perioden.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument:

IFRS 9 har inneburit förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bland annat med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Övergången till IFRS 9 har inte fått några väsentliga effekter för koncernen, då de fordringar som redovisas i huvudsak består av hyresfordringar avseende förskotts betalning med mycket låg kreditrisk och säkringsredovisning inte tillämpas.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast är tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster och media. Nyfosas intäkter delas upp i två delar – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda inbegriper sedan hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera. Nyfosa har gjort en analys om bolaget är huvudman eller agent för dessa tjänster och dragit slutsatsen att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av Leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal samt SIC 15 Förmåner i samband med teckning av operationella leasingavtal. Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas. Nyfosa kommer att tillämpa den modifierade retroaktiva övergångsmetoden. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Nyfosas intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. IFRS 16 förändrar redovisningen för leasetagare väsentligt. Standarden ändrar tidigare gränsdragning mellan finansiella och operationella leasingavtal och för samtliga leasingavtal ska en finansiell leasingkund och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. I resultaträkningen redovisas en kostnad för avskrivning på tillgången samt en räntekostnad avseende den finansiella leasingkulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. I Nyfosa är det främst ett fåtal tomträttsavtal som utgör leasingavtal som omfattas av IFRS 16.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

Värdering av skattemässiga underskott

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Nyfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Nyfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och 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. Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Underskotten som är föremål för process har, i redovisningen, värderats till 250 MSEK, vilket motsvarar 20,6 procent av de totala tvistiga underskotten om 1 215 MSEK. Nyfosa har inte reserverat för beloppet eftersom Nyfosas bedömning är att det är övervägande sannolikt att yrkade avdrag medges efter domstolsprövning.

Klassificering av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Nyfosas bolagsförvärv under 2015-2017 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

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

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för perioden var 10,2 procent (9,0). Riksdagen har i juni 2018 beslutat att bolagsskattesatsen ska sänkas i två steg till 20,6 procent för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2021 eller senare. Nyfosas bedömning är att uppskjutna skatter i koncernen kommer att realiseras 2021 eller senare varför omräkning skett till en skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Omvärdering av uppskjutna skattefordringar och skulder genomfördes per 30 juni 2018. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 7 028 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 4 675 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Förändrad skattelagstiftning

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta regeringens proposition om nya skatteregler för företagssektorn. Förslaget är baserat på OECD:s arbete i det s.k. BEPS-projektet samt på EU:s skatteflyktsdirektiv. Den nya lagstiftningen inkluderar förändrade ränteavdragsbegränsningsregler som, i korthet, begränsar avdragsrätten för ett företags nettoräntekostnader till 30 procent av företagets skattemässiga EBITDA. Den del av räntekostnaderna som inte får dras av får rullas fram till nästföljande år, dock längst sex år. För att minska den administrativa bördan har en förenklingsregel införts som innebär att en koncern får dra av upp till 5 MSEK i nettoräntekostnader utan att applicera EBITDA-regeln. Vad som ska innefattas i begreppet ränta samt vad som ska jämföras med ränta i detta avseende utvidgas. Den ändrade lagstiftningen innebär vidare att bolagsskatten sänks till 20,6 procent i två steg fram till 2021.

De nya skattereglerna för företagssektorn träder ikraft den 1 januari 2019 och kan innebära ökad beskattning för fastighetssektorn. Det finns risk att Nyfosas räntekostnader under 2019 eller därefter kommer att överstiga 30 procent av skattemässigt EBITDA och att Nyfosas skattekostnad kommer att öka i och med de nya reglerna. Analysen som är gjord på 2018 års ränteläge och ekonomiska utfall tyder på att de nya ränteavdragsreglerna inte kommer öka koncernens skattekostnad år 2019.

NOT 5 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Verkligt värde, MSEK	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Derivat med positivt värde	2	0	4
Derivat med negativt värde	-	0	-

NOT 6 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 13-14 i denna delårsrapport

NOT 7 EGET KAPITAL

Under det andra och tredje kvartalet genomfördes två riktade nyemissioner av aktier. Totalt antal aktier uppgår till 167 728 249 stycken.

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	-	-	50 000	500
21 maj 2018	Delning av aktier	-	+ 99 500	50 000	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	+10 000 000	83 864 124,50	167 728 249

NOT 8 VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Nyfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansieringen samt organisationsstruktur och arbetsprocesser är centrala riskområden för Nyfosa som arbetar strukturerat och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer. Mer information om Nyfosas risker och hantering av dessa finns i Nyfosas prospekt från 7 november 2018, sid 13-19.

NOT 9 NÄRSTÅENDE

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 12 i denna kvartalsrapport. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom fastighetsförvaltningen i Göteborg och på sju mindre orter som ombesörjs av Nyfosa. Förvaltningsarvodet mellan de två delägarna baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår till 2 MSEK per år. Koncernen hade per den 30 september 2018 inga fordringar på joint ventures.

Nyfosa tecknade i september ett avtal med bolaget Corner PP AB (C.P.P. AB) avseende inköp av fastighetsförvaltande tjänster. C.P.P. AB ägs till 60 procent av Nyfosas förvaltningschef. Avtalet, som omfattar förvaltning av Nyfosas fastighetsportfölj i norra Sverige, är tecknat på marknadsmässiga villkor motsvarande 3 MSEK per år. Avtalet har en begränsad giltighetstid med start den 15 oktober 2018 och löper till den 30 juni 2019, med möjlighet för Nyfosa att förlänga avtalet i det fall en permanent lösning av förvaltning inte finns på plats vid avtalets upphörande.

Under delårsperioden köpte Nyfosa tjänster inom fastighetsförvaltning samt koncerngemensamma tjänster för totalt netto 19 MSEK från Hemfosa.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

I oktober 2018 tog Nyfosa upp ett nytt banklån om 739 MSEK med en löptid om fyra år. Lånet, vars utbetalning är villkorad av att Nyfosas aktie upptas till handel på Nasdaq Stockholm, kommer att användas för att refinansiera delar av den idag fullt nyttjade revolverande kreditfaciliteten om 1 000 MSEK.

NYFOSA DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING

MSEK	Jul-Sep	Jan-Sep	27 okt – 31 dec
	2018	2018	2017
Nettoomsättning	9	11	-
Övriga externa kostnader	-26	-29	0
Personalkostnader	-9	-13	-
Avskrivningar	0	0	-
Rörelseresultat	-26	-31	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	1	1	-
Resultat efter finansiella poster	-25	-30	0
Skatt	6	7	-
Årets resultat	-20	-23	0

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Moderbolaget har under 2018 i samband med etableringen av Nyfosa-koncernen via dotterbolaget Nyfosa Holding AB förvärvat 122 bolag från Hemfosa Fastigheter och dess dotterbolag samt aktier i Söderport Holding AB. Förvärven har finansierats i dotterbolagen genom banklån samt likvida medel från moderbolaget.

Nyfosa AB har under 2018 erhållit kapitaltillskott från Hemfosa Fastigheter om 3 844 MSEK i form av nyemissioner samt ovillkorade aktieägartillskott. Se vidare Not 1 för en redogörelse för bildandet av Nyfosa-koncernen.

Moderbolaget har under året etablerat koncerngemensamma funktioner för Nyfosa för vilket dotterbolagen faktureras arvoden för central- och fastighetsadministrativa tjänster vilket under perioden var 11 MSEK (-). Därtill belastas resultatet med kostnader i samband med delningsprocessen om totalt 11 MSEK. Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

NYFOSA DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

BALANSRÄKNING

	30 sep	31 dec
	2018	2017
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	0	-
Andelar i joint ventures	412	0
Fordringar hos koncernföretag	90	-
Summa anläggningstillgångar	502	-
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	3 726	-
Övriga kortfristiga fordringar	2	-
Kassa och bank	0	0
Summa omsättningstillgångar	3 728	0
SUMMA TILLGÅNGAR	4 230	0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	84	0
Fritt eget kapital	3 729	-
Eget kapital	3 813	0
Långfristiga räntebärande skulder	2	-
Summa långfristiga skulder	2	-
Skulder till koncernföretag	395	0
Övriga kortfristiga skulder	20	-
Summa kortfristiga skulder	415	-
Summa skulder	417	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 230	0

NYFOSA DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

GRANSKNINGSRAPPORT

Nyfosa AB
Org. nr 559131-0833

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nyfosa AB per den 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning 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 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 november 2018

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

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

Nettobelåningsgrad fastigheter*	<p>Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen</p> <p>Syfte: Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag</p>
Räntetak	<p>Ett räntesäkringsinstrument där långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken</p>
Räntetäckningsgrad*	<p>Förvaltningsresultat före finansiella intäkter och kostnader, avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader</p> <p>Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten</p>
Skuldsättningsgrad*	<p>Räntebärande skulder i relation till eget kapital</p> <p>Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar Bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar</p>
Soliditet*	<p>Eget kapital i relation till totala tillgångar</p> <p>Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur</p>
Substansvärde (EPRA NAV)*	<p>Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen</p> <p>Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av Bolagets andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet</p>
Uthyrningsbar yta	<p>Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut</p> <p>Syfte: Visar på den totala area som Bolaget har möjlighet att hyra ut</p>
Vakanshyra	<p>Bedömd marknadshyra för vakanta ytor</p> <p>Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor</p>
Överskottsgrad*	<p>Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter</p> <p>Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag</p>

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

SAMMANSLAGNA FINANSIELLA RAPPORTER FÖR RÄKENSKAPSÅREN 1 JAN – 31 DEC 2015, 1 JAN – 31 DEC 2016 SAMT 1 JAN – 31 DEC 2017

RESULTATRÄKNING

MSEK	Not	2017	2016	2015
Hysesintäkter	5	870	824	877
Övriga fastighetsintäkter	6	161	18	4
Totala intäkter		1 031	842	881
Fastighetskostnader				
Driftskostnader		-146	-145	-153
Underhållskostnader		-66	-79	-109
Fastighetskatt		-42	-40	-40
Fastighetsadministration	21	-30	-35	-34
Driftnetto	7	746	544	544
Centraladministration	7, 8, 9, 21	-9	-13	-22
Övriga rörelseintäkter och kostnader		2	1	-11
Andelar i joint ventures resultat	14	380	287	255
Finansiella intäkter	10	0	0	0
Finansiella kostnader	10	-106	-97	-127
Förvaltningsresultat		1 013	722	641
Värdeförändring fastigheter, realiserade	13	28	44	0
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	348	347	439
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		6	-1	-9
Resultat före skatt		1 394	1 112	1 071
Aktuell skatt	11	-35	-27	10
Uppskjuten skatt	11	-145	70	-147
ÅRETS RESULTAT		1 215	1 155	933
Rapport över resultat och övrigt totalresultat				
Årets resultat		1 215	1 155	933
Övrigt totalresultat				
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		-	-	-
Årets totalresultat		1 215	1 155	933
Årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare		1 215	1 155	933
Årets totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare		1 215	1 155	933
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	12	7,24	6,89	5,56

BALANSRÄKNING

MSEK	Not	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	13	12 090	10 017	10 197
Aktier/andelar i joint ventures	14	1 315	1 035	856
Derivat	3	4	0	1
Övriga anläggningstillgångar		1	1	1
Summa anläggningstillgångar		13 410	11 052	11 055
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		2	14	7
Kortfristiga fordringar	15	59	32	12
Likvida medel	16	160	253	126
Summa omsättningstillgångar		222	298	145
SUMMA TILLGÅNGAR		13 632	11 351	11 199
Eget kapital				
Aktiekapital	22	0	–	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 479	2 924	2 058
Summa eget kapital		3 479	2 924	2 058
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	17	3 617	2 798	4 771
Övriga långfristiga skulder		4	4	0
Derivat	3	0	3	8
Uppskjutna skatteskulder	18	404	261	372
Summa långfristiga skulder		4 025	3 066	5 151
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 21	2 965	2 493	995
Övriga kortfristiga skulder	19, 21	3 162	2 868	2 995
Summa kortfristiga skulder		6 128	5 361	3 990
Summa skulder		10 153	8 427	9 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 632	11 351	11 199

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MSEK	Aktiekapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	–	1 124	1 124
Transaktioner med koncernens ägare			
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare			
Övriga transaktioner med ägare	–	1	1
Summa transaktioner med koncernens ägare			
Årets resultat	–	933	933
Årets övrigt totalresultat	–	–	–
Årets totalresultat	–	933	933
Utgående eget kapital 2015-12-31	–	2 058	2 058
Ingående eget kapital 2016-01-01	–	2 058	2 058
Transaktioner med koncernens ägare			
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare			
Lämnad utdelning	–	–156	–156
Övriga transaktioner med ägare	–	–133	–133
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	–289	–289
Årets resultat	–	1 155	1 155
Årets övrigt totalresultat	–	–	–
Årets totalresultat	–	1 155	1 155
Utgående eget kapital 2016-12-31	–	2 924	2 924
Ingående eget kapital 2017-01-01	–	2 924	2 924
Transaktioner med koncernens ägare			
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare			
Registrering av aktiekapital	0	–	0
Lämnad utdelning	–	–370	–370
Övriga transaktioner med ägare	–	–290	–290
Summa transaktioner med koncernens ägare	0	–660	–660
Årets resultat	–	1 215	1 215
Årets övrigt totalresultat	–	–	–
Årets totalresultat	–	1 215	1 215
Utgående eget kapital 2017-12-31	0	3 479	3 479

KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	Not	2017	2016	2015
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat		1 013	722	641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	23	-379	-266	-239
Betald skatt		-5	-2	0
		629	454	402
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-19	-27	-3
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-133	96	198
Kassaflöde från den löpande verksamheten		477	523	597
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	23	-1 735	-392	-62
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter		307	1 175	0
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-260	-253	-235
Utdelning från joint ventures		100	100	50
Övrigt		-3	-6	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 591	624	-246
Upptagna låneskulder	23	1 979	988	594
Amortering av låneskulder	23	-958	-2 008	-1 059
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 021	-1 020	-464
Årets kassaflöde				
Likvida medel vid periodens början		253	126	239
Likvida medel vid periodens slut		160	253	126

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Nyfosa AB ("Nyfosa"), organisationsnummer 559131-0833 är ett svenskt publikt aktieföretag med säte i Nacka. Dessa sammanslagna finansiella rapporter ("finansiella rapporter") omfattar Nyfosa AB och dess dotterföretag. Nyfosa-koncernens ("Nyfosa") verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE

Med anledning av Hemfosa Fastigheter AB:s styrelsebeslut den 20 augusti 2018, att föreslå extra bolagsstämma att dela ut aktierna i dotterbolaget Nyfosa AB till aktieägarna i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna har dessa finansiella rapporter upprättats för prospektändamål eftersom Nyfosa AB:s aktier ska upptas till handel på reglerad marknad.

Nyfosa AB registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017 och var fram till december 2017 vilande. Under perioden december 2017 till maj 2018 förvärvade Nyfosa AB 122 stycken bolag (indirekt) till redovisade värden från olika dotterbolag till Hemfosa Fastigheter AB. De förvärvade bolagen är främst fastighetsägande bolag, men även holdingbolag. Den historiska finansiella informationen inkluderar, fram till respektive bolags avyttringstidpunkt, även de bolag som ingått i Hemfosa, som inte ägt samhällsfastigheter och som avyttrats externt under perioden 2015–2017.

De förvärvade bolagen var vid tidpunkten för respektive överlåtelse antingen direktägda dotterbolag eller indirekt ägda dotterbolag till Hemfosa Fastigheter AB och befann sig således tillsammans med Nyfosa inom så kallad "common control", d v s bolagen står under samma bestämmande inflytande såväl före som efter de interna förvärven.

Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern enligt IFRS definitioner så finns det inte koncernräkenskaper för perioderna innan ovan nämnda strukturering av Nyfosa. Den historiska finansiella informationen för åren 2015–2017 har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter för den rapporterade enheten som utgörs av Nyfosa AB och de enheter som ingår i Nyfosa enligt nuvarande struktur. Se not 25 för specifikation av de enheter som ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna.

Då IFRS saknar specifik vägledning i hur sammanslagna finansiella rapporter ska upprättas har Nyfosa definierat nedan principer. De sammanslagna finansiella rapporterna baseras på historiska redovisade värden såsom de har rapporterats i Hemfosa Fastigheter AB:s koncernredovisningar ("predecessors accounting"). Justeringar har gjorts för att eliminera transaktioner mellan företagen som ingår i de sammanslagna finansiella rapporterna, fortsättningsvis "finansiella rapporter"

De finansiella rapporterna för perioderna 2015–2017 är Nyfosa AB:s första finansiella rapporter som upprättas enligt IFRS och därför tillämpas IFRS 1, *Första gången IFRS tillämpas*. Enligt IFRS 1 kan ett dotterbolag som börjar tillämpa IFRS senare än sitt moderbolag välja att värdera sina tillgångar och skulder till de redovisade värdena som skulle tas upp i moderföretagets redovisning baserat på moderföretagets övergång till IFRS. Nyfosa har tillämpat denna möjlighet vilket innebär att de koncernmässiga värdena avseende Nyfosa-enheter som använts i Hemfosa Fastigheter AB:s koncernredovisning även används i Nyfosa AB:s finansiella rapporter.

Koncerninterna transaktioner

Samtliga fordringar och skulder gentemot Hemfosa Fastigheter AB och dess dotterbolag presenteras som externa fordringar och skulder.

Transaktioner med dessa bolag betraktas som transaktioner med närstående. Se not 21.

Transaktioner med aktieägare

Utdelningar, koncernbidrag samt andra transaktioner mellan Hemfosa Fastigheter-koncernen ("Hemfosa") och Nyfosa där värden överförts utan vederlag har redovisats som transaktioner med aktieägare.

Allokering av kostnader

Vid upprättande av sammanslagna finansiella rapporter är det en förutsättning att allokeringar är korrekt identifierade samt att det finns en rationell grund för dessa. Allokeringarna ska också vara verifierbara och kunna mätas tillförlitligt. Inom Hemfosa Fastigheter-koncernen har det funnits en intern modell för kostnadsallokering som innebär att kostnader avseende IT, HR och andra koncerngemensamma funktioner allokeras till och debiteras respektive fastighet baserat på olika fördelningsnycklar som varierar beroende på typ av kostnad. Det innebär att relaterade kostnader som avser Nyfosas verksamheter har inkluderats i de finansiella rapporterna. Likväl finns andra kostnader som inte återspeglas, såsom kostnader för koncernledning och kostnader för att vara ett börsnoterat bolag.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Med anledning av att det inte funnits en utsedd ledningsgrupp för Nyfosa under de perioder som dessa finansiella rapporter omfattar, presenteras inga särskilda upplysningar kring ersättningar till ledande befattningshavare. Det har inte heller utgått några styrelsearvoden.

Finansiella kostnader och kapitalstruktur

De i Nyfosa ingående bolagens historiska finansiering inom Hemfosa har varit utgångspunkt för upprättandet av den finansiella historiken. Detta innebär att finansiella poster i resultaträkningen baseras på de räntebärande tillgångar och skulder som har rapporterats historiskt av Hemfosa till den del som de varit säkerställda med tillgångar hänförliga till Nyfosa. Fordringar och skulder samt ränteintäkter och räntekostnader gentemot bolag inom Hemfosa presenteras som transaktioner med närstående i de finansiella rapporterna. Således reflekterar inte dessa finansiella rapporter den historiska kapitalstrukturen och finansnettot som för en separat, noterad enhet.

Skatter

Redovisade skatter i de finansiella rapporterna baseras på de ingående enheternas rapporterade aktuella och uppskjutna skatter. Skatteeffekter hänförliga till koncernbidrag som lämnats till eller erhållits från enheter inom den kvarvarande Hemfosa, som inte ingår i Nyfosa, redovisas tillsammans med den underliggande transaktionen som en transaktion med ägare inom eget kapital.

Resultat per aktie

Nyfosa AB registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017 och det har därför inte funnits aktiekapital under hela de historiska räkenskapsperioderna. Då antalet aktier fram till den 6 november 2018 har ökat till 167 728 249 enligt stämmobeslut har Nyfosa AB valt att använda detta antal aktier i samtliga presenterade perioder.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel, omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Nyfosa klassificerar tillgodohavanden på konton i Hemfosa Fastigheters centrala cash pool som ett mellanhavande med närstående, se även not 20.

Överensstämmelse med normgivning och lag

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom räntederivatinstrument och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 24.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Koncernen har inte förtidstillämpat IFRS 9. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Övergången till IFRS 9 får inte några väsentliga effekter för koncernen, då de fordringar som redovisas i huvudsak består av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk och säkringsredovisning inte tillämpas.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast blir tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster och media. Övergången till IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att redovisas enligt den retroaktiva metoden, d.v.s. jämförelsetalen för 2017 kommer att presenteras i enlighet med IFRS 15. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts. Översynen har medfört att Nyfosa identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15, varför Nyfosas intäkter delas upp i två delar – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda innebär sedan vanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera. Nyfosa har gjort en analys om Nyfosa är huvudman eller

agent för dessa tjänster och dragit slutsatsen att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman. Det innebär att om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 så skulle koncernens hyresintäkter om 870 MSEK fördelats mellan Hyresintäkter om 836 MSEK respektive Serviceintäkter om 34 MSEK. Övergången till IFRS 15 kommer således inte få någon väsentlig påverkan på redovisade intäkter eller resultat.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal samt SIC 15 Förmåner i samband med teckning av operationella leasingavtal. Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas. Nyfosa kommer att tillämpa den modifierade retroaktiva övergångsmetoden.

Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Nyfosas intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. IFRS 16 förändrar redovisningen för leasetagare väsentligt. Standarden ändrar tidigare gränsdragning mellan finansiella och operationella leasingavtal och för samtliga leasingavtal ska en finansiell leasingavtal och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. I resultaträkningen redovisas en kostnad för avskrivning på tillgången samt en räntekostnad avseende den finansiella leasingavtalskostnaden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. De upplysningar som lämnas i not 7 tomrättsavgälder ger en indikation på typen och omfattningen av de leasingavtal som för närvarande existerar.

Klassificering m.m.

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

Rörelsesegmentrapportering

Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, d v s Nyfosas verksamhet består av en affärsverksamhet som ger intäkter och genererar kostnader och vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagens högste verkställande beslutsfattare som underlag för uppföljning av resultat och för fördelning av resurser.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är bolag som står under bestämmande inflytande från Nyfosa. Bestämmande inflytande föreligger om Nyfosa har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger.

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda

identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andelarna i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures eget kapital samt eventuella kvarvarande koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i joint ventures resultat" koncernens andel i joint ventures resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från joint ventures utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i joint ventures. Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av joint ventures identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det gemensamma bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Hysesintäkter

Hysesintäkter omfattar samtliga typer av hyresintäkter inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme etc. Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Övriga fastighetsintäkter

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

Resultat från fastighetsförsäljning

Resultat från försäljning av fastigheter och aktier och andelar i fastighetsägande bolag redovisas under rubriken "Värdeförändringar på fastigheter, realiserade" och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och senaste redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkten.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningskostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom t.ex. realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer. I koncernen finns inga finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Nyfosa upptar räntebärande skulder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

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

Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag och joint ventures som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärd fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisat värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskuld redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Finansiella instrument

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader; transaktionskostnader redovisas i resultatet. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Låne- och kundfordringar

Låne- och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektiva ränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Låne- och kundfordringarna redovisas till det belopp som beräknas inflyta, d.v.s. efter avdrag för osäkra fordringar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Redovisning sker till nominellt belopp.

Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder och skulder till närstående, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat

Räntederivat används för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat klassificeras i kategorin finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via årets resultat. Derivaten redovisas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering, med värdeförändringar i årets resultat. Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att

bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är: Inventarier 5–10 år

Avskrivning sker från och med anskaffningstidpunkten för tillgången. Nyttjandeperiod är den period under vilken tillgången förväntas vara tillgänglig att användas i koncernen.

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkning till verkligt värde. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i den period de uppstår.

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för att avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. I Nyfosa-koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppkommer när ett företag lånar kapital.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat efter förvaltningsresultatet. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Resultat från fastighetsförsäljning.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 13.

Nedskrivningar

De redovisade tillgångarna bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett.

Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler, vilka beskrivs under respektive rubrik i redovisningsprinciperna.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda pensionsplaner är de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att

vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar vid uppsägning

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

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

När ersättningar lämnas till anställda till följd av den anställde har accepterat ett erbjudande om ersättning i utbyte om att anställningen avslutas är den tidpunkt när företaget inte längre kan återkalla erbjudandet om ersättning den tidigaste av följande tidpunkter:

- När den anställde accepterar erbjudandet, det vill säga skriver på avtalet
- När en begränsning av företagets förmåga att dra tillbaka erbjudandet träder i kraft

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

NOT 3 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument.

Nyfosa har under åren 2015–2017, som en del av Hemfosa hanterat sina finansiella risker enligt Hemfosa Fastigheters finanspolicy och genom Hemfosas centrala finansavdelning. Hemfosas finanspolicy för hantering av finansiella risker har beslutats av Hemfosa Fastigheter ABs styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Styrelsen i Nyfosa AB har beslutat om en finanspolicy för hantering av finansiella risker som gäller från och med 21 maj 2018. Denna policy överensstämmer i allt väsentligt med Hemfosa Fastigheters finanspolicy. Efterlevnad av nuvarande finanspolicy hanteras av Nyfosas egen finansfunktion. I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Nyfosas finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 65 procent (beräknat på marknadsvärde)
- Bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2 ggr
- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv månadersperiod

Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år. Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

Uppföljning av de finansiella målen sker löpande med rapportering till styrelse inför avlämnandet av bolagets delårsrapport.

Ränterisk

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

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

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

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

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

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

MSEK	Förändring	2017	2016	2015
Räntekostnader vid förändrat ränteläge med nuvarande räntebindning ¹⁾	+/-1%	+ 30 /-11	+ 20 /-12	+ 29 /-21

1) Med hänsyn till derivatavtal.

Not 3 Finansiella risker och riskhantering forts.

Räntebindning

MSEK	2017-12-31				2016-12-31					2015-12-31				
	Krediter ¹⁾	Räntetak	Belopp	Andel, %	Krediter ¹⁾	Ränte-swap	Räntetak	Belopp	Andel, %	Krediter ¹⁾	Ränte-swap	Räntetak	Belopp	Andel, %
< 1 år	6 595	-2 242	4 353	66	5 296	-42	-1 379	3 875	73	4 812	-398	-1 291	3 521	61
1-2 år	0	788	788	12	0	42	969	1 011	19	959	314	314	1 273	22
2-3 år	7	0	7	0	0	0	409	409	8	0	83	977	977	17
3-4 år	0	445	445	7	11	0	0	11	0	0	0	0	0	0
>4 år	0	1 009	1 009	15	0	0	0	0	0	14	0	0	14	0
Summa	6 602	0	6 602	100	5 308	0	0	5 306	100	5 785	0	0	5 785	100

1) Krediter utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar uppläggningsavgifter. Utöver räntebärande skulder ovan har Nyfosa kortfristiga ej räntebärande skulder till närstående om 2 967 MSEK (2 640, 2 756).

Likviditets- och refinansieringsrisk

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

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

strömmarna. Överskottslikviditet ska enligt finanspolicyn placeras i likvida tillgångar med låg risk.

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

Förfallostruktur räntebärande skulder

MSEK	2017-12-31					2016-12-31					2015-12-31				
	Kapital-bindning	Andel, %	Ränta, lån	Netto-ränta, derivat	Summa räntor	Kapital-bindning	Andel, %	Ränta, lån	Netto-ränta, derivat ¹⁾	Summa räntor	Kapital-bindning	Andel, %	Ränta, lån	Netto-ränta, derivat ¹⁾	Summa räntor
< 1 år	2 901	44	87	-	87	2 450	46	65	3	67	976	17	73	7	80
1-2 år	1 239	19	52	-	52	1 581	30	43	1	44	3 074	53	59	3	62
2-3 år	21	0	42	-	42	1 274	24	45	5	50	1 722	30	26	1	27
3-4 år	981	15	37	-	37	-	-	-	-	-	14	-	1	-	1
>4 år	1 461	22	23	-	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	6 602	100	240	-	240	5 308	100	153	9	161	5 785	100	159	10	169

1) Angiven nettoränta i tabellerna Förfallostruktur är hänförlig till swappar med negativt värde.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar en förlust. Nyfosa har ett stort antal hyreskontrakt och hanterar kreditrisken genom rutiner med förskotts-

betalning från hyresgäster samt att likvida medel endast får placeras på bankkonton hos svenska banker och kreditinstitut med en kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's).

Poster i balansräkningen som motsvarar kreditriskens storlek

MSEK	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hysesfordringar	2	14	7
Kortfristiga fordringar	40	29	4
Likvida medel	160	253	126
Totalt	202	296	137

Kvittning av finansiella instrument

För att begränsa motpartsrisken har Nyfosa ingått standardiserade nettningsavtal, ISDA-avtal, med samtliga derivatmotparter, vilket innebär att Nyfosa i händelse av motpartens obestånd eller annan

händelse kan kvitta utestående derivat med positiva respektive negativa värden.

MSEK	Finansiella tillgångar			Finansiella skulder		
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Redovisade belopp i balansräkningen	4	0	1	0	-3	-8
Belopp som omfattas av nettning	-	-	-1	-	-	1
Belopp efter nettning	4	0	-	0	-3	-7

Kapitalhantering

Nyfosa har varit en del av Hemfosa där följande principer för kapitalhantering har varit gällande:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent,
- Räntebetälingsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2,0
- Soliditeten ska överstiga 30 procent, och

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

Inget bolag i koncernen står under externa kapitalkrav.

NOT 4 RÖRELSESEGMENT

Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, d v s Nyfosas verksamhet består av en affärsverksamhet som ger intäkter och genererar kostnader och vars rörelseresultat regelbundet granskas av företags ledning och styrelse som underlag för uppföljning av resultat och för fördelning av resurser. Ingen hyresgäst står för mer än 10 procent av hyresintäkterna.

NOT 5 HYRESKONTRAKT

Nyfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Vid årsskiftet 2017 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 4,2 år (4,4 år, 4,3 år). De hyreskontrakt som förfaller under det kommande året förväntas nytäcknas på motsvarande hyresnivåer. Kontrakterade hyresintäkter förfaller enligt tabell nedan.

Förfallostruktur kontrakterade hyresavtal

Förfalloår	2017-12-31			2016-12-31			2015-12-31		
	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt
< 1 år	131	14	785	81	10	506	123	14	699
1-2 år	187	19	378	134	16	288	163	19	357
2-3 år	234	24	391	171	21	184	129	15	236
3-4 år	124	13	178	159	20	163	127	15	119
4-5 år	60	6	85	75	9	40	104	12	47
> 5 år	225	23	70	195	24	57	221	25	62
Summa	961	100	1 887	815	100	1 238	867	100	1 520

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt

MSEK	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	929	793	838
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	1 904	1 813	1 883
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	1 143	990	1 020

NOT 6 ÖVRIGA FASTIGHETSINTÄKTER

Övriga fastighetsintäkter består av i vidarefakturerade kostnader, erhållna försäkringsersättningar samt skadestånd. Intäkterna för år 2017 inkluderar en större försäkringsersättning.

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

MSEK	2017	2016	2015
Driftskostnader	146	145	153
Underhållskostnader	66	79	109
Fastighetsskatt	42	40	40
Övriga externa kostnader	33	40	47
Personalkostnader	5	7	10
Summa rörelsens kostnader	292	311	359

Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden

och omförhandlas med 10 till 20 års intervall. Nyfosa har sex tomträttsavtal varav ett avtal skall omförhandlas inom de närmsta fem åren. Totala kostnader för tomträttsavgälder uppgick 2017 till 2 MSEK (2, 0).

Avtalade tomträttsavgälder

MSEK	2017	2016	2015
Inom ett år	2	2	0
Mellan ett och fem år	9	9	2
Längre än fem år	5	7	8
Summa	16	18	10

NOT 8 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Med anledning av att det inte funnits en utsedd ledningsgrupp för Nyfosa förän 1 juni 2018 presenteras inga särskilda upplysningar kring ersättning till ledande befattningshavare. Det har heller inte utgått något styrelsearvode.

MSEK	2017	2016	2015
<i>Övriga anställda</i>			
Löner och ersättningar mm	3	4	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0	0	1
Sociala avgifter	1	2	3
Summa kostnader för ersättning till anställda	4	6	10
<i>Medelantalet anställda</i>			
Medeltalet anställda	2017	2016	2015
Medeltalet anställda	6,0	10,0	14,0
Varav kvinnor	3,5	4,5	5,5
Andel kvinnor	58%	45%	39%

NOT 9 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	2017	2016	2015
Revisionsuppdrag	2	2	3
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	2	2	3

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och concern-redovisningen 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 10 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

MSEK	2017	2016	2015
Finansiella intäkter	0	0	0
Räntekostnader	-106	-97	-127
Övriga finansiella kostnader	0	0	0
Finansiella kostnader	-106	-97	-127
Netto	-106	-97	-127

NOT 11 INKOMSTSKATTER

Under år 2015 till 2017 var den nominella skattesatsen i Sverige 22 procent. I tabellen nedan framgår de delposter som leder till den effektiva skatten i Nyfosa.

Avstämning effektiv skatt	2017	2016	2015
Resultat före skatt	1 394	1 112	1 071
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-22,0%	-22,0%
Ej avdragsgilla kostnader	-307	-245	-236
Ej skattepliktiga intäkter	-1	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	50	43	21
Resultat från andelar i joint ventures	3,6%	3,8%	1,9%
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	6,0%	5,6%	5,2%
Skatt hänförlig till tidigare år	84	63	56
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	15,6%	0,8%
Övrigt	-4	-1	2
Övrigt	-0,1%	0,7%	1,0%
Redovisad effektiv skatt	-12,9%	3,9%	-12,8%
Redovisad effektiv skatt	-180	43	-137
Aktuell skattekostnad	2017	2016	2015
Aktuell skattekostnad	-31	-26	8
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-4	-1	2
Summa aktuell skattekostnad	-35	-27	10

Not 11 Inkomstskatter forts.

Uppskjuten skattekostnad	2017	2016	2015
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-141	-65	-134
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	-1	-	-
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	0	175	8
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat underskottsavdrag	-3	-40	-21
Summa uppskjuten skattekostnad	-145	70	-147
Totalt redovisad skatt	-180	43	-130

NOT 12 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Då antalet aktier under 2018 har ökat till 167 728 249 har Nyfosa valt att använda detta antal aktier under samtliga rapportperioder.

	2017	2016	2015
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	1 215	1 155	933
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljonals	168	168	168
Resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	7,24	6,89	5,56

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

MSEK	Total		
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Verkligt värde vid årets början	10 017	10 197	9 461
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	1 745	392	62
Investeringar i befintliga fastigheter	260	253	235
Avyttring förvaltningsfastigheter	-307	-1 216	0
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	28	44	0
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	348	347	439
Verkligt värde vid årets slut	12 090	10 017	10 197

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

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal.

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortprismetod, utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, dvs en transaktionsbaserad metod.

Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader.

Inflationsantagandet i värderingsmodellen per 31 december 2017 var 2,0 procent för år 2018 och framåt. I värderingen den 31 december 2016 var inflationsantagandet 1,0 procent för år 2017 och 2,0 procent för år 2017 och framåt. I värderingen 31 december 2015 var inflationsantagandet 1,0 procent för 2016 och 2,0 procent därefter.

Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. Pågående projekt har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering.

Not 13 Förvaltningsfastigheter forts.

Kalkylantaganden per fastighetskategori

	Verkligt värde, MSEK			Driftnetto, MSEK			Direktavkastning			Intervall direktavkastningskrav			Diskonteringsränta KF			Diskonteringsränta RV		
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kontor	7 098	5 137	4 595	398	289	252	5,6%	5,7%	5,5%	4,8% – 8,0%	5,4% – 10,0%	5,6% – 10,0%	5,0% – 10,2%	6,8% – 12,1%	7,6% – 12,1%	6,8% – 10,2%	7,4% – 12,1%	7,6% – 12,1%
Logistik/ Lager	3 377	3 256	3 511	212	201	215	6,3%	6,2%	6,1%	5,8% – 8,7%	5,8% – 8,7%	6,0% – 9,9%	5,5% – 10,9%	5,5% – 10,8%	6,0% – 12,0%	7,9% – 10,9%	7,8% – 10,8%	8,0% – 12,0%
Övrigt	1 615	1 553	2 105	86	93	124	5,3%	6,0%	5,9%	5,5% – 8,5%	5,5% – 10,0%	6,5% – 8,8%	7,6% – 10,7%	7,5% – 12,1%	7,8% – 10,8%	7,6% – 10,7%	7,5% – 12,1%	8,5% – 10,8%
Summa	12 090	10 017	10 197	696	586	590	5,8%	5,9%	5,8%	6,4%	6,5%	6,6%	8,3%	8,4%	8,4%	8,5%	8,6%	8,6%

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

	Förändring	Resultateffekt, MSEK		
		2017	2016	2015
Förändring driftnetto	+/- 5%	+/- 422	+/- 350	+/- 352
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25%	+/- 475	+/- 382	+/- 390
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,5%	+/- 53	+/- 44	+/- 44
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25%	+/- 367	+/- 298	+/- 305

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

MSEK	2017	2016	2015
Hysesintäkter	870	824	877
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-230	-233	-263
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-24	-31	-39

NOT 14 ANDELAR I JOINT VENTURES

Utöver Nyfosas helägda fastighetsbestånd innehar koncernen två delägda bolag, där ägandet regleras av aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Innehaven utgör därmed joint ventures och redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Värdeförändring andelar i joint ventures

MSEK	Söderport			Gästgivaregatan			Total		
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	1 009	832	574	26	24	23	1 035	856	597
Erhållen utdelning	-100	-100	-50	-	-	-	-100	-100	-50
Andel i joint ventures resultat	385	286	253	-5	2	1	380	288	254
Aktieägartillskott	-	-	45	-	0	-	0	0	45
Övrigt	-	-9	10	-	0	-	0	-9	10
Redovisat värde vid årets utgång	1 294	1 009	832	21	26	24	1 315	1 035	856

Andelar i delägda bolag

	Org.nr.	Säte	Andel
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50%
Gästgivaregatan Holding AB	556925-8808	Stockholm	50%

Not 14 Andelar i joint ventures forts.

Söderport Holding AB

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. AB Sagax äger resterande 50 procent. Söderports fastighetsportfölj har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Söderport Holding AB

MSEK	2017	2016	2015
Hysesintäkter	548	544	542
Driftnetto	419	423	434
Räntenetto	-162	-160	-151
Förvaltningsresultat	262	246	261
Värdetförändring fastigheter	560	477	365
Värdetförändring derivat	91	-12	57
Skatt	-144	-160	-147
Resultat	769	552	537
varav Nyfosas andel	385	276	269

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förvaltningsfastigheter	6 603	6 330	5 631
Omsättningstillgångar	104	101	107
Eget kapital	2 587	2 018	1 665
varav Nyfosas andel	1 294	1 009	832
Långfristiga skulder	4 144	4 268	3 915
varav uppskjuten skatteskuld	515	385	237
varav derivat	328	424	412
Kortfristiga skulder	188	224	217
Antal fastigheter	69	54	59
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	650	686	670

Gästgivaregatan Holding AB

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i Gästgivaregatan Holding AB. Resterande aktier ägs av Skanska. Gästgivaregatan äger en centralt belägen handelsfastighet i Södertälje, om 13 tusen kvm med ett hyresvärde per 31 dec 2017 om 17 MSEK. I juni 2018 förvärvade Nyfosa resterande aktier i Gästgivaregatan, som herefter utgör ett helägt dotterbolag i Nyfosa-koncernen.

NOT 15 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

MSEK	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga fordringar	40	29	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3	8
Summa kortfristiga fordringar	59	32	12

NOT 16 LIKVIDA MEDEL

MSEK	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
Kassa och banktillgodohavanden	160	253	126

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Lån från kreditinstitut	5 150	4 599	5 769
Lån från närstående	1 447	697	-
Säljarreverser	7	11	14
Summa räntebärande skulder	6 604	5 307	5 783
Varav kortfristiga räntebärande skulder	2 965	2 493	995
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-21	-16	-16
Summa räntebärande skulder	6 583	5 291	5 767

Nyfosa har ställt säkerhet för samtliga lån i form av fastighetsinteckningar. Därutöver innehåller majoriteten av koncernens kreditavtal med kreditgivare lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenantar). I vissa kreditavtal beräknas covenantarna enbart på det låntagande bolaget och dess

dotterbolag medan det i andra kreditavtal har funnits covenantar kopplade till Hemfosa-koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Koncernen har efterlevt de covenantar som finns i låneavtal för åren 2017, 2016 och 2015.

Not 17 Räntebärande skulder forts.

MSEK	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettobelåningsgrad, %	53,1	50,3	55,3
Återstående räntebindningstid	1,3 år	0,8 år	1,1 år
Återstående löptid lån	2,3 år	1,5 år	2,0 år

NOT 18 UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Med uppskjuten skatt avses framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning. Nyfosa redovisar uppskjutna skatteskulder år 2017 om netto 404 MSEK (261, 372). Beloppen är netto av uppskjuten skattefordran hänförlig till värderade skattemässiga underskottsavdrag och uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden för förvaltningsfastigheterna.

Uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässiga värden och redovisningsmässiga värden. Den uppskjutna skatt som vid tillgångsförvärv fanns vid förvärvstillfället ska dock enligt gällande regelverk inte redovisas i balansräkningen, så kallad initial recognition exemption.

Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick per 31 december 2017 till 5 261 MSEK (5 814, 5 589), vilket innebär att temporära skillnader om 3 784 MSEK (1 794, 2 481) inte beaktats i balansräkningen.

Uppskjuten skattefordran	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
MSEK			
<i>Underskottsavdrag</i>			
Vid årets ingång	268	96	100
Redovisat i årets resultat	-3	135	-13
Förvärvade och avyttrade tillgångar	2	37	9
Vid årets utgång	267	268	96
<i>Derivat</i>			
Vid årets ingång	1	1	0
Redovisat i årets resultat	-1	0	0
Vid årets utgång	-1	1	0
Uppskjuten skatteskuld			
<i>Fastigheter</i>			
Vid årets ingång	-530	-468	-335
Redovisat i årets resultat	-141	-65	-133
Övrigt	1	3	0
Vid årets utgång	-670	-530	-468
Netto uppskjuten skatteskuld			
Vid årets ingång	-261	-372	-235
Redovisat i årets resultat	-145	70	-147
Förvärvade och avyttrade tillgångar	2	37	10
Övrigt	1	3	0
Vid årets utgång	-404	-261	-372

NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

MSEK	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna finansiella kostnader	9	15	23
Förutbetalda hyresintäkter	159	147	157
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	24	12
Leverantörsskulder	22	37	41
Kortfristiga skulder till närstående, se vidare not 21	2 967	2 640	2 756
Övriga kortfristiga skulder	0	5	6
Summa övriga kortfristiga skulder	3 162	2 868	2 995

NOT 20 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

MSEK	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen			Låne- och kundfordringar			Övriga skulder			Summa redovisat värde		
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Derivat	4	0	1	–	–	–	–	–	–	4	0	1
Hysesfordringar	–	–	–	2	14	7	–	–	–	2	14	7
Kortfristiga fordringar	–	–	–	23	24	–	–	–	–	23	24	–
Likvida medel	–	–	–	160	253	126	–	–	–	160	253	126
Summa finansiella tillgångar	4	0	1	185	291	133	–	–	–	189	291	134
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	–	–	5 150	4 599	5 769	5 150	4 599	5 769
Räntebärande skulder till närstående	–	–	–	–	–	–	1 447	697	–	1 447	697	–
Övriga skulder till närstående	–	–	–	–	–	–	2 967	2 640	2 756	2 967	2 640	2 756
Derivat	0	3	8	–	–	–	–	–	–	0	3	8
Leverantörsskulder	–	–	–	–	–	–	22	37	41	22	37	41
Övriga kortfristiga skulder	–	–	–	–	–	–	41	42	43	41	42	43
Summa finansiella skulder	0	3	8	–	–	–	9 627	8 015	8 609	9 627	8 018	8 617

Det redovisade värdet är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. Räntenivåerna på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i låneavtalen. Hysesfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

NOT 21 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Nyfosa utgjorde en del av Hemfosa under åren 2015–2017 och har omfattande transaktioner med övriga Hemfosa under denna period, främst relaterade till finansieringsverksamheten men även till förvaltningsverksamheten. Prissättningen för dessa transaktioner har följt de principer som gällt inom Hemfosa vilket motsvarar marknadsmässiga villkor. Nyfosa har, under 2018, tecknat avtal med Hemfosa avseende vissa koncerngemensamma tjänster, förvaltningstjänster samt IT-relaterade tjänster.

MSEK	2017	2016	2015
Transaktioner med Hemfosa Fastigheter			
Kostnader för fastighetsadministration	11	12	12
Kostnader för centraladministration	9	7	7
Finansiella kostnader	16	5	–
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	–1 447	–697	–
Övriga kortfristiga skulder	–2 967	–2 640	–2 756
	2017	2016	2015
Lämnad utdelning	–370	–156	–
Utdelning från joint venture	–100	–100	–50
Netto koncernbidrag	–137	–6	+92
Övrigt	–53	–26	–41

Transaktioner med joint ventures

Nyfosa har gjort fastighetsaffärer med samt säljer förvaltningstjänster till Söderport. Transaktionerna sker alltid till marknadsmässiga villkor. Koncernen hade per 31 december 2017 fordringar på joint ventures om 23 MSEK (–, –) samt skulder till joint ventures om 16 MSEK (–, –). Nyfosa hade per den 31 december 2017 borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 30 MSEK (50, 50).

NOT 22 EGET KAPITAL

	Datum	Antal aktier	Kvotvärde, kronor	Förändring i aktiekapital, MSEK
Inbetalt aktiekapital	27 oktober 2017	500	100	0
Vid årets utgång, 31 dec 2017		500	100	0

Aktien

Varje aktie berättigar till en röst.

NOT 23 SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Koncernen

MSEK	2017	2016	2015
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten			
Resultatandel joint ventures	-380	-287	-250
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	-380	-287	-250

Förvärv av dotterbolag

MSEK	2017
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>	
Förvaltningsfastigheter	1 745
Rörelsefordringar	2
Likvida medel	5
Summa tillgångar	1 752
Kortfristiga rörelseskulder	12
Summa skulder	12
Utbetald köpeskilling	1 740
Påverkan på likvida medel	1 735

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen

MSEK	2017
Skulder vid periodens ingång	5 291
Amortering	-958
Nyupptagna lån	2 079
Övrigt ¹⁾	170
Skulder vid periodens utgång	6 582

1) Posten Övrigt är inte kassaflödespåverkande.

NOT 24 VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**Värdering av förvaltningsfastigheter**

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13.

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

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

Värdering av skattemässiga underskott

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Nyfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Nyfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i

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

Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Underskotten som är föremål för process värderades på balansdagen den 31 december 2017 till 267 MSEK, vilket motsvarar 22 procent av de totala tvistiga underskotten om 1 215 MSEK. Till följd av riksdagens beslut att anta regeringens proposition om nya skatteregler för företagssektorn värderades underskotten om den 30 juni 2018 till 250 MSEK, vilket motsvarar 20,6 procent av de totala tvistiga underskotten. Nyfosa har inte reserverat för beloppet eftersom Nyfosas bedömning är att det är övervägande sannolikt att yrkade avdrag medges efter domstolsprövning.

Klassificering av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Nyfosas bolagsförvärv under 2015–2017 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 25 BOLAG SOM INGÅR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Bolagsnamn ¹⁾	Org.nr.	Säte	Andel, %	x i koncernen 31 dec		
				2017	2016	2015
Hemfosa Tjockö I AB	556006-7976	Nacka	100		x	x
Hemfosa i Värnamo Fastigheter AB	556101-5107	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Lagunen Fastigheter AB	556176-1874	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa i Växjö Fastigheter AB	556192-5305	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Armaturen AB	556372-6933	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Bataljongsgatan Fastighets AB	556378-6267	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Kungsgatan 2-8 AB	556519-3108	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Söder 18:19 AB	556545-7024	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Kilbäcksgatan 7 AB	556549-9620	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Malmen Fastighets AB	556561-0788	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Litografen AB	556578-3262	Stockholm	100		x	x
Hemfosa Västberga Gård 2 AB	556604-0100	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Görväln 2 AB	556616-0114	Nacka	100		x	
Fastighets AB Klingberget 6 i Halmstad	556616-4447	Nacka	100	x		
Hemfosa Takläggaren Fastighets AB	556625-5658	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Normalm 4:6 AB	556653-2247	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Märsta 24:4 AB	556661-9671	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Gästrike AB	556663-1676	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Centrum 18:1 AB	556670-3491	Nacka	100		x	x
Hemfosa Enköping AB	556670-3509	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Luleå AB	556672-2632	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Sundsvall AB	556676-6415	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Umeå AB	556676-6423	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Uppsala AB	556676-6431	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Södertälje AB	556676-6514	Stockholm	100		x	x
Hemfosa Farsta I AB	556678-5530	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa MF Eskilstuna AB	556680-4836	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Källsta AB	556688-8045	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Uddevalla I AB	556694-7841	Nacka	100	x	x	x
Fastighetsbolaget Hemfosa Örebro Ånsta AB	556704-3368	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Norden AB	556710-6892	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Smålandsfastigheter Fastighets AB	556713-1866	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Arendal AB	556715-8174	Nacka	100	x	x	x
Görban AB	556716-2127	Stockholm	100			x
Hemfosa Vimmerby AB	556720-6510	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Bagaren Fastighets AB	556738-6270	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Stockholm AB	556740-9841	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Matläggaren 1 AB	556743-8022	Stockholm	100	x	x	x
Tryckerivägen i Landvetter AB	556748-0537	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Växjö Logistikfastigheter AB	556782-8420	Stockholm	100	x	x	x
TBH Logistikfastigheter AB	556796-5909	Stockholm	100	x	x	x
Weibullsholm Östra LF AB	556796-5917	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Solen AB	556796-8408	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Cityfront Uppsala AB	556803-3525	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Värnamo AB	556818-4443	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Växjö AB	556818-4450	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Vetlanda AB	556818-4476	Stockholm	100		x	x
Hemfosa Småland AB	556818-4666	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Danvikscenter AB	556822-0684	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Grönsta 2:52 AB	556822-4983	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa LND Fastighets AB	556827-3493	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Eken Holding AB	556828-8350	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Dallas AB	556830-9396	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Adrian HoldCo AB	556837-4309	Stockholm	100	x		
Hemfosa Tetis AB	556847-5825	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Riksdalern AB	556858-5458	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Iput Förvaltning AB	556862-9876	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Svalöv Teti AB	556866-2844	Stockholm	100		x	x
Hemfosa Malmö Teti AB	556866-2927	Stockholm	100		x	x
Hemfosa Gävle 4:3 Teti AB	556866-3768	Stockholm	100		x	x
Hemfosa Gävle 12:5 Teti AB	556866-3776	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Kryss 8 Teti AB	556866-3800	Stockholm	100			x
Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB	556866-3859	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Göteborg 2:8 Teti AB	556866-3842	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Filipstad Teti AB	556866-3909	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Tulpanen Teti AB	556866-3917	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Enen Teti AB	556866-3925	Stockholm	100		x	x

1) Bolagsnamn i listan kan ha ändrats i samband med att bolaget avyttrats eller som ett led i separationen från Hemfosa.

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Not 25 Bolag som ingår i de finansiella rapporterna forts.

Bolagsnamn ¹⁾	Org.nr.	Säte	Andel, %	x i koncernen 31 dec		
				2017	2016	2015
Hemfosa Anis Teti AB	556866-3941	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Gastuben Teti AB	556866-3958	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Snödroppen Teti AB	556866-3966	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Gasmätaren Teti AB	556866-3974	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Försäljaren Teti AB	556866-8072	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Trollhättan Teti AB	556866-8098	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Borås Teti AB	556866-8106	Stockholm	100			x
Hemfosa Åkermyntan Teti AB	556866-8114	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Härryda Teti AB	556866-8122	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Upplands Väsby Teti AB	556866-8189	Stockholm	100			x
Hemfosa Skruven Teti AB	556866-8312	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Sigtuna Teti AB	556866-8338	Stockholm	100			x
Hemfosa Husby Teti AB	556866-8346	Stockholm	100		x	x
Hemfosa Hedenstorp AB	556869-5125	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Blåbäret Holding AB	556874-5011	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Borås Åkermyntan 5 Teti Fastighets AB	556877-5224	Stockholm	100		x	x
Hemfosa Mölndal Gastuben 4 Teti Fastighets AB	556878-2519	Stockholm	100		x	x
Hemfosa Gillet Fastighets AB	556881-0583	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Sägklingen 10 AB	556906-5757	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Vindruvan 22 Fastighets AB	556911-2872	Stockholm	100			x
Hemfosa Unaman 8 Fastighets AB	556911-2906	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Jungfrun 11 Fastighets AB	556911-2914	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Nynäshamn AB	556920-3168	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Gävle Muréngatan AB	556929-8440	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Kiruna Fastighets AB	556937-3896	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Tunnan I Trollhättan AB	556938-3994	Stockholm	100	x	x	x
Nyark AB	556942-4640	Nacka	100	x		
Hemfosa VMO Fastighets AB	556942-6413	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa VXJ Fastighets 2 AB	556942-6504	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Dynamon 5 AB	556949-0716	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Garvaren 5 AB	556949-0732	Nacka	100			x
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Kronfastigheter AB	556950-1744	Nacka	100	x	x	x
Fastighets AB Rudan 6	556954-1542	Nacka	100	x		
Hemfosa Tändstickan Fastighets AB	556971-2895	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Jönköping Stensholm 1:754 AB	556971-2929	Nacka	100	x		
Hemfosa Linnea Fastighets AB	556974-7875	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Valhalla 1:6 HoldCo AB	556983-3626	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Torlunda 1:278 Kommanditbolag	916624-6232	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Torlunda 1:278 HoldCo AB	556983-3634	Nacka	100	x	x	x
Hemfosa Falun Fastighets AB	556983-3642	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Danmarks-Säby 6:11 HoldCo AB	556983-3709	Stockholm	100	x	x	x
Hemfosa Wera AB	556987-3945	Stockholm	100	x	x	x
Kristianstad Hovrätten 20 Fastighets AB	559027-5334	Stockholm	100			x
Fastighets AB Bredmosstorpet 5	559041-1368	Stockholm	100			x
Stockholm Xalma AB	559079-8442	Nacka	100		x	
Stockholm Prästgårdsängen 2 AB	559079-8459	Nacka	100	x	x	
Stockholm Knarrarnäs 8 AB	559079-8509	Nacka	100	x	x	
Gävle 25:5 AB	559080-3234	Nacka	100	x	x	
Ulvunda Elementär AB	559080-3242	Nacka	100		x	
Stockholm Xalma 3 Holding AB	559083-5996	Nacka	100	x	x	
Stockholm Knarrarnäs 8 Holding AB	559083-6002	Nacka	100	x	x	
Hemfosa Elementär Holding AB	559083-6200	Nacka	100	x	x	
Stockholm Glödlampen 3 AB	559083-6218	Nacka	100		x	
Stockholm Glödlampen 3 Holding AB	559083-6226	Nacka	100	x	x	
Enköping Centrum 12:1 AB	559088-2428	Enköping	100		x	
Enköping Centrum 16:5 AB	559088-2436	Enköping	100		x	
Havsband 1 i Örnsköldsvik AB	559099-8174	Nacka	100	x		
Hemfosa Bromsen 7 Fastighets AB	559110-6140	Nacka	100	x		
Hemfosa Kraften 4 Fastighets AB	559110-6215	Nacka	100	x		
Hemfosa Gjutaren 3 Fastighets AB	559110-6231	Nacka	100	x		
Bryggeritomten AB	559111-6404	Nacka	100	x		
Hemfosa Klingberget 6 HoldCo AB	559122-1501	Nacka	100	x		
Nyfosa AB	559131-0833	Nacka	100	x		
Nyfosa Holding AB	559134-9443	Nacka	100	x		
Nyfosa Sågen 2 AB	559138-8425	Nacka	100	x		
Nyfosa Sågen 6 AB	559138-8433	Nacka	100	x		

1) Bolagsnamn i listan kan ha ändrats i samband med att bolaget avyttrats eller som ett led i separationen från Hemfosa.

Not 25 Bolag som ingår i de finansiella rapporterna forts.

Bolagsnamn ¹⁾	Org.nr.	Säte	Andel, %	x i koncernen 31 dec		
				2017	2016	2015
Nyfosa Verkstaden 8 AB	559138-8441	Nacka	100	x		
Nyfosa Tyska Bryggaregården AB	559138-8458	Nacka	100	x		
Nyfosa Möllebacken 15 AB	559138-8466	Nacka	100	x		
Hemfosa Wera HoldCo 4 AB	559138-8516	Nacka	100	x		
Hemfosa Wera HoldCo 3 AB	559138-8524	Nacka	100	x		
Nyfosa NYAB 5 AB	559138-8532	Nacka	100	x		
Nyfosa NYAB 4 AB	559138-8540	Nacka	100	x		
Hemfosa Wera HoldCo 5 AB	559138-8581	Nacka	100	x		
Nyfosa NYAB 3 AB	559138-8599	Nacka	100	x		
Nyfosa NYAB 2 AB	559138-8607	Nacka	100	x		
Nyfosa NYAB 1 AB	559138-8615	Nacka	100	x		
Svartmunken i Halmstad HB	916552-7582	Nacka	100	x	x	
Hemfosa Brödtorget KB	916585-7682	Stockholm	100			x
Hemfosa Kronfastigheter Gävle Norr KB	969668-4787	Gävle	100		x	x
Project Coast Sundsvall Handelsbolag	969687-0279	Västerås	100	x	x	x

1) Bolagsnamn i listan kan ha ändrats i samband med att bolaget avyttrats eller som ett led i separationen från Hemfosa.

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Nyfosa ställer regelmässigt säkerhet för sina externa skulder i form av pant i fastigheter, pant i aktier samt pant i interna reverser.

MSEK	2017	2016	2015
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	8 132	6 959	8 266
Borgensförpliktelser			
Borgensåtagande skulder i joint ventures	30	50	50

NOT 27 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Beslut om ändring av bolagsordning, uppdelning av aktier och nyemissioner

Bolagsordningen har ändrats avseende gränserna för antalet aktier. Samtidigt ökades antalet aktier i bolaget genom att varje befintlig aktie delades upp på 200 nya aktier. Totalt antal aktier ökade till 100 000 stycken med ett kvotvärde om 0,50 kronor.

Två nyemissioner har genomförts, varav den första ökade antalet stamaktier och röster i bolaget med 157 628 249. Den andra emissionen ökade antalet stamaktier och röster i bolaget med 10 000 000. Totalt antal aktier efter nyemissionen uppgår till 167 728 249 stycken. Bolagets infördes totalt 79 MSEK i aktiekapital i samband med emissionerna.

Förvärv

I september tillträdde Nyfosa en fastighetsportfölj med kontor, lager och logistikfastigheter i tillväxtkommuner och transportknutpunkter i Sverige till ett totalt värde om cirka 3,6 MDSEK.

Fastighetsportföljen utgörs av 51 fastigheter om totalt cirka 460 tusen kvadratmeter med bruttohyresintäkter (årliga hyresintäkter inklusive alla tillägg) om 318 MSEK. Fastigheterna är belägna i 17 städer i främst mellersta och södra Sverige, bland annat Stockholm, Malmö, Västerås, Borås och Lund. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Speed Logistics, DHL Nordic, Haldex Brake Products och PostNord Sverige och genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 3,4 år.

Avyttring

I september frånträdde Nyfosa fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 MDSEK. Genom försäljningen frigörs kapital för investeringar i intressanta fastighetsaffärer, med syfte att nå en hög och stabil avkastning.

Fastigheten är belägen i centrala Uppsala och omfattar en uthyrbasbar yta om 25 tusen kvadratmeter bestående av kontorslokaler, där de största hyresgästerna är Nordea Bank, Arbetsförmedlingen och Bjerking AB.

Extern finansiering av verksamheten

Nyfosas externa skuldfinansiering består av banklån från ett flertal banker samt lån från Hemfosa som på balansdagen uppgick till 1 447 MSEK. I september reglerades merparten av skulden. Resterade del av skulden kommer att regleras i samband med utdelningen av Nyfosa.

Efter balansdagen har ej räntebärande skulder till Hemfosa om 3 754 MSEK konverterats till eget kapital. Skulderna har uppkommit genom omstruktureringen för att bilda Nyfosakoncernen samt genom Hemfosas finansiering av verksamheten inom Hemfosakoncernen.

I oktober tog Nyfosa upp ett nytt banklån om 739 MSEK med en löptid om fyra år. Lånet, vars utbetalning är villkorad av att Nyfosas aktie upptas till handel på Nasdaq Stockholm, kommer att användas för att refinansiera delar av den idag fullt nyttjade revolverande kreditfaciliteten om 1 000 MSEK.

Förändrad skattelagstiftning

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta regeringens proposition om nya skatteregler för företagssektorn. Förslaget är baserat på OECD:s arbete i det s.k. BEPS-projektet samt på EU:s skatteflyktsdirektiv. Den nya lagstiftningen inkluderar förändrade ränteavdragsbegränsningsregler som, i korthet, begränsar avdragsrätten för ett företags nettoräntekostnader till 30 procent av företagets skattemässiga EBITDA. Den del av räntekostnaderna som inte får dras av får rullas fram till nästföljande år, dock längst sex år. För att minska den administrativa bördan har en förenklingsregel införts som innebär att en koncern får dra av upp till 5 MSEK i nettoräntekostnader utan att applicera EBITDA-regeln. Vad som ska innefattas i begreppet ränta samt vad som ska jämföras med ränta i detta avseende utvidgas.

Den ändrade lagstiftningen innebär vidare att bolagsskatten sänks till 20,6 procent i två steg fram till 2021.

De nya skattereglerna för företagssektorn träder ikraft den 1 januari 2019 och kan innebära ökad beskattning för fastighetssektorn. Det finns risk att Nyfosas räntekostnader under 2019 eller därefter kommer att överstiga 30 procent av skattemässigt EBITDA och att Nyfosas skattekostnad kommer att öka i och med de nya reglerna.

REVISORSRAPPORTER AVSEENDE HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

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

REVISORSRAPPORT AVSEENDE FINANSIELLA RAPPORTER ÖVER HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Nyfosa AB på s. F33 – F53, som omfattar balansräkningen per den 31 december 2017, 31 december 2016 samt 31 december 2015 och resultaträkningen, kassaflödesanalysen och redogörelsen för förändringar i eget kapital för dessa år samt en beskrivning av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

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

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av Nyfosas ställning per den 31 december 2017, 31 december 2016 samt 31 december 2015 och resultat, redogörelse för förändringar i eget kapital och kassaflöde för dessa år.

Stockholm den 6 november 2018

KPMG AB

Björn Flink

Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Centrum 20:1	Kontor	Källgatan 6	Enköping	1981	1981	3 947	
Marås 1:12	Kontor	Maråsliden	Gnosjö	1930, 1964		1 140	
Norr 12:5	Kontor	Nygatan 13	Gävle	1978	1978	15 848	
Norr 25:5	Kontor	Drottninggatan 29	Gävle	1929, 1950, 2003		7 717	
Söder 18:19	Kontor	Källgränd 4	Gävle	1964	1996	4 869	
Gamlestaden 2:8	Kontor	Hornsgatan 1	Göteborg	1963	1966	20 882	
Klingberget 6	Kontor	Brogatan 1	Halmstad	1929/1960	1970/ 1980	10 929	
Rudan 6	Kontor	Bredgatan 1	Halmstad	1950	1950	820	
Svartmunken 2	Kontor	Karl Xi:s Väg 61	Halmstad	1986	1986	5 108	
Asien 20	Kontor	Verkstadsgränd 2	Helsingborg	1972, 1989		2 548	
Köpingetrakten 1	Kontor	Trintegatan 9	Helsingborg	1990, 2005		905	
Stensholm 1:754	Kontor	Stensholmsvägen 20	Jönköping	2017	2017	8 500	
Möllebacken 15	Kontor	Högabergsgatan 3	Karlskrona	1929	1969	7 201	
Tyska Bryggaregården 6	Kontor	Saltsjöbadsvägen 1a	Karlskrona	1929/2001	1929, 1993, 2001	6 847	
Grävmaskinen 1	Kontor	Lastvägen 18	Kiruna	1991	1998	3 419	
Skruven 3	Kontor	Bultgatan 40B	Kungälv	1990	1991	8 041	
Mården 11	Kontor	Magasinsgatan 6	Luleå	1950	1985	9 735	
Plogen 4	Kontor	Depåvägen 6Ba	Luleå	1966	2008	3 456	
Hunnerup 1	Kontor	Sankt Lars Väg 41	Lund	1920		21 840	
Brudbuketten 10	Kontor	Russgatan 6	Malmö	1988		750	
Brudbuketten 13	Kontor	Derbyvägen 20	Malmö	1988		1 063	
Bryggeriet 2	Kontor	Jespersgatan 23	Malmö	1972	1978	25 750	
Böttö 5	Kontor	Öckerögatan 2	Malmö	1964	1980	11 666	
Rosenbuketten 4	Kontor	Höjagatan 1	Malmö	1987, 1990		4 322	
Sämjan 2	Kontor	Rolfsgatan 5	Malmö	1850–1950		9 437	
Vårsängen 7	Kontor	Gånglätsvägen 87	Malmö	1960, 1963		1 544	T
Snödroppen 2	Kontor	Flöjelbergsgatan 1C	Mölnådal	1961	1993	25 939	
Tulpanen 3	Kontor	Bergfotsgatan 2	Mölnådal	1960	1998	56 072	
Sicklaön 358:1	Kontor	Hästholmsvägen 26	Nacka	1987	1987	16 682	
Glödlampan 3	Kontor	Ranhammarsvägen 3	Stockholm	2002		2 259	
Knarrarnäs 8	Kontor	Knarrarnäsgatan 13	Stockholm	1990		3 087	T
Malax 3	Kontor	Raseborgsgatan 9	Stockholm	1988		6 658	T
Prästgårdsängen 2	Kontor	Solberga Ångsväg 1	Stockholm	1986		6 551	T
Granlo 3:220	Kontor	Kalmarvägen 48	Sundsvall	1960	1993	539	
Högom 3:178	Kontor	Mejselvägen 9	Sundsvall	1970	2002	5 148	
Köpstaden 24	Kontor	Bultgatan 14	Sundsvall	1986	2011	1 420	
Köpstaden 25	Kontor	Bultgatan 10B	Sundsvall	1975	2002	9 314	
Köpstaden 26	Kontor	Bultgatan 8	Sundsvall	1965	1998	1 855	
Ljusta 7:2	Kontor	Antennvägen 2	Sundsvall	1980	2013	9 035	
Norrmalm 4:6	Kontor	Heffnersvägen 22	Sundsvall	1970	1991	1 974	T
Saturnus 7	Kontor	Bankgatan 13	Sundsvall	1912	2014	9 202	
Öskaret 10	Kontor	Skepparegatan 3	Sundsvall	1989	2004	10 440	
Formen 1	Kontor	Formvägen 5	Umeå	1986	2004	7 513	
Tyr 8	Kontor	Storgatan 69	Umeå	1997, 2013	2014	8 411	
Bodarna 2	Kontor	Myntgatan 10	Värnamo	1934, 1991		1 773	
Bokbindaren 20	Kontor	Västbovägen 56	Värnamo	1975	1991	2 561	
Gamla Gåsen 4	Kontor	Myntgatan	Värnamo	1907		200	
Gillet 1	Kontor	Flanaden 3 A	Värnamo	1974	2003	5 228	
Lejonet 11	Kontor	Lasarettsgatan 1 B	Värnamo	1961, 1987	2005	5 035	
Plattläggaren 1	Kontor	Silkesvägen 18	Värnamo	1989, 2013		1 798	
Rågen 1	Kontor	Expovägen 6	Värnamo	1965, 1990	2011	4 828	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kontor forts.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Vindruvan 15	Kontor	Storgatsbacken 12	Värnamo	1989		1 990	
Värnamo 14:11	Kontor	Jönköpingsvägen 41	Värnamo	1917, 1940, 1966	2012	4 030	
Sågen 2	Kontor	Ängsgårdsgatan 4	Västerås	1992	1992	3 353	
Sågen 6	Kontor	Ängsgårdsgatan 12	Västerås	1987	1987	5 945	
Sågklingan 10	Kontor	Ängsgårdsgatan 13	Västerås	1990	1990	1 709	
Verkstaden 6	Kontor	Glödargränd 1	Västerås	1899	2005–2006	16 420	
Verkstaden 8	Kontor	Östra Ringvägen 2	Västerås	1936	1951, 1977	20 008	
Bagaren 10	Kontor	Ljungadalsgatan 2	Växjö	1987	2009–2015	29 928	
Båken 1	Kontor	Systratorpsvägen 16	Växjö	1983	1983	1 496	
Garvaren 4	Kontor	Hjalmar Petris Väg 32	Växjö	1981	2010	2 570	
Glasmästaren 1	Kontor	Arabygatan 80	Växjö	1966	2005	6 199	
Illern 5	Kontor	Isbjörnsvägen 11	Växjö	1987	2014	2 146	
Plåtstagaren 4	Kontor	Verkstadsgatan 5	Växjö	1967/1988	2013	5 602	
Sotaren 4	Kontor	Arabygatan 82	Växjö	1992	1992	2 979	
Svea 8	Kontor	Lineborgsplan 3	Växjö	1982	2014	2 160	
Unaman 8	Kontor	Kungsgatan 3	Växjö	1969	2009	5 609	
Ödman 15	Kontor	Storgatan 29	Växjö	1972	2015	4 321	
Handformaren 2	Kontor	Sjögatan 4a	Örnsköldsvik	1967/1969	1998	16 596	
Kraften 4	Kontor	Sjögatan 1a	Örnsköldsvik	1967–1969 och 1958/1965–1967	2008/ 2009, 2016 och 2008–2009	11 716	
Strandkajen 7	Kontor	Järnvägsgatan 3	Örnsköldsvik	1991, 1993	1991, 1993	28 684	

LAGER/LOGISTIK

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Bockasjö 1	Lager	Bockasjögatan 12	Borås	1987		23 841	
Rydahög 1	Lager	Almenäsvägen 7	Borås	1962	2006	39 652	
Rydaslätt 1	Lager	Almenäsvägen 16	Borås	1986		15 682	
Träskruven 1	Lager	Sandlidsgatan 6	Borås	1973		15 524	
Hantverkaren 1, Botkyrka	Lager	Segersbyvägen	Botkyrka	1974		10 630	T
Grönsta 2:52	Lager	Svista Lagerväg 8	Eskilstuna	2006	2006	13 780	
Källsta 1:5	Lager	Bolindervägen 12	Eskilstuna	1999	1999	34 258	
Torlunda 1:278	Lager	Abramsons Väg 2	Eskilstuna	1990/2007		15 814	T
Valhalla 1:6	Lager	Bredängsgatan 55	Eskilstuna	1976, 1984, 1991, 2009	1976, 1984, 1991, 2009	9 016	
Eldaren 1	Lager	Energigatan 6	Falköping	2018		5 148	
Nedre Gruvriset 33:278	Lager	Tunavägen 90	Falun	2011	2011	44 312	
Arendal 1:17	Lager	Synnerödsvägen 2	Göteborg	2011	2011	20 548	
Jordbromalm 6:16	Lager	Lagervägen 28	Haninge	1977, 2003		7 186	
Jordbromalm 6:60	Lager	Rörvägen 4	Haninge	1983		6 605	
Åby 1:152	Lager	Rörvägen 62	Haninge	1989, 1991, 2003		4 255	
Dolken 3	Lager	Mörsaregatan 12	Helsingborg	1995		3 845	
Jupiter 12	Lager	Grenadsjärgatan 8	Helsingborg	1978		1 442	
Torbornahögen 3	Lager	Stenbrovägen 15	Helsingborg	1989		12 839	
Håltås 1:18	Lager	Kurirvägen 1	Härryda	2010	2010	13 316	
Hedenstorp 2:1	Lager	Mogölsvägen 14	Jönköping	2011	2011	9 000	
Stensholm 1:755	Lager	Stensholmsvägen 20	Jönköping	2015		3 100	
Regnvinden 14	Lager	Regnvindsgatan 8	Karlstad	1999		9 129	
Försäljaren 9	Lager	Filaregatan 19B	Kungälv	1974	1974	8 525	
Bromsregulatorn 1	Lager	Instrumentgatan 15	Landskrona	1968		33 524	
Örja 1:21	Lager	Österleden	Landskrona	2012		53 663	
Axet 1	Lager	Skogsvaktarevägen 2	Lidköping	1962	2000	22 655	
Antennen 10	Lager	Alkagatan 2	Linköping	1948		7 375	
Glasberget 5	Lager	Roxtorpsvägen 13	Linköping	1974	1985	8 400	
Navhålet 2	Lager	Låsblecksgatan 3	Linköping	1991, 1922		7 513	
Eggegrund 6	Lager	Hemsögatan 10	Malmö	1983		7 586	
Holmögadd 3	Lager	Bjurögatan 26	Malmö	1970	2000, 2009	11 360	
Holmögadd 4	Lager	Flintrännegatan 24	Malmö	1970, 1999		14 165	
Krukskärvan 3	Lager	Flintyxegatan 10	Malmö	1979		7 585	T

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Lager forts.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Speditionen 1	Lager	Lodgatan 19	Malmö	1993		5 189	T
Storbådan 2	Lager	Ulvögatan 10	Malmö	1972, 1992		3 248	
Storbådan 4	Lager	Hemsögatan 18	Malmö	1974, 1990, 2011		2 590	
Storbådan 5	Lager	Hemsögatan 14	Malmö	1978, 1992		12 606	
Svinbådan 4	Lager	Tärnögatan 1	Malmö	1961, 1992	2012	1 597	
Svinbådan 5	Lager	Tärnögatan 3	Malmö	1963	2010	2 656	
Vågen 8	Lager	Vintergatan 1	Motala	1969		12 194	
Industrien 17	Lager	Exportgatan 28	Norrköping	1965		5 863	
Tråden 11	Lager	Malmgatan 5	Norrköping	1967		19 772	
Blåbäret 4	Lager	Sörviksvägen 11	Oskarshamn	1964	1964	15 234	
Administratören 1	Lager	Partihandlarvägen 2	Stockholm	1993		2 961	T
Frukthallen 1	Lager	Uppköparvägen 2	Stockholm	1967		7 075	T
Particentralen 1	Lager	Brunnbypvägen 15	Stockholm	1962		2 488	T
Particentralen 2	Lager	Brunnbypvägen 11	Stockholm	1962		2 766	T
Particentralen 5	Lager	Partihandlarvägen 1	Stockholm	1983		1 229	T
Particentralen 6	Lager	Brunnbypvägen 7	Stockholm	1962		2 442	T
Parthallen 1	Lager	Uppköparvägen 1	Stockholm	1968		20 491	T
Hantverkaren 1	Lager	Hantverkarsvägen 1	Södertälje	1974		9 776	T
Tunnan 1	Lager	Turbovägen 11	Trollhättan	2002	2002	17 533	
Danmarks-Säby 10:2	Lager	Åkaregatan 8	Uppsala	2013	2013	9 793	
Plåtslagaren 1	Lager	Äläragatan 4	Vimmerby	2008	2009	10 259	
Armaturen 1	Lager	Armaturgatan 2	Värnamo	1987		18 370	
Rödspättan 1	Lager	Runemovägen 10	Värnamo	1973		4 705	
Rödspättan 4	Lager	Runemovägen 4	Värnamo	1980	2000	2 960	
Sandskäddan 4	Lager	Margretelundsvägen 9	Värnamo	1982		2 780	
Sjötungan 3	Lager	Margretelundsvägen 6	Värnamo	1989		2 570	
Takläggaren 4	Lager	Rörläggarevägen 8	Värnamo	1991	2000	9 067	
Yxan 4	Lager	Fabriksgatan 10-12	Värnamo	1975, 2006, 2008		5 595	
Yxan 6	Lager	Fabriksgatan 4	Värnamo	1978, 1990, 2009		1 477	
Energin 7	Lager	Omformargatan 18	Västerås	1990	2013	3 444	
Snickaren 12	Lager	Smedjegatan 10	Växjö	1976/1989	2001	24 010	
Terminalen 1	Lager	Öjaby Nylanda 1	Växjö	2010	2010	21 662	
Ånsta 20:262	Lager	Lastgatan 2	Örebro	2006	2006	15 976	
Bromsen 7	Lager	Bromsvägen 1a	Örnsköldsvik	1971	1971	4 160	
Gjutaren 3	Lager	Sjögatan 5a	Örnsköldsvik	1962	1962	5 308	
Sprinten 1	Lager	Trådvägen 6	Östersund	1974		2 928	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

ÖVRIGT

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Trasten 12	Butik	Stora Torget 4B	Filipstad	1980	1980	1 891	
Filen 5	Butik	Mårtensgatan 23A	Gislaved	1973	1973	1 643	
Pentagonen 1	Butik	Smista Allé 3	Huddinge	2008		11 945	
Hultåsa 1:18	Mark	Lindenvägen 1	Hultsfred			0	
Riksdalern 3	Butik	Ullebergsleden 10	Karlstad	2001	2001	6 723	
Dynamon 5	Butik	Nygatan 19	Linköping	1969	1969	4 159	
Valbrevet 1	Butik	Norrmalmsvägen 11	Linköping	1983, 1997		1 650	
Gänget 14	Butik	Fabriksgatan 7	Ljungby	1974	1974	2 639	
Transistorn 1	Industri	Svedjevägen 12	Skellefteå	1968	1985	9 320	
Elementet 8	Butik	Ulvsundavägen 108	Stockholm	1938, 2002		6 876	
Tellus 4	Butik	Köpmangatan 5, Gästgivaregatan 14 etc.	Södertälje	1968, 1998	1968	12 616	
Drivhjulet 3	Industri	Kardanvägen 65	Trollhättan	1989	1999	1 680	
Hjulet 6	Industri	Kardanvägen 12B	Trollhättan	1980	2009	1 710	
Kugghjulet 2	Industri	Kardanvägen 66	Trollhättan	1980	1991	1 500	
Gyldenlöve 16	Butik	Kilbäcksgatan 11	Uddevalla	1953	1985	8 458	
Koch 7	Butik	Kungsgatan 8	Uddevalla	1977	1984	8 980	
Årsta 68:4	Hotell	Fyrislundsgatan 81	Uppsala	1985	1985	3 014	
Almen 9	Butik	Malmövägen 12	Värnamo	1957	2009	12 018	
Bleckslagaren 1	Mark	Repslagarevägen 5A	Värnamo			0	
Filen 2	Butik	Fabriksgatan 3	Värnamo	1966, 1997, 2000	1989, 2003	4 915	
Flundran 4	Industri	Runemovägen 1A	Värnamo	1963, 1992, 2008		11 416	
Golvläggaren 2	Butik	Silkesvägen 30	Värnamo	1991, 2008, 2010		11 164	
Jungfrun 11	Butik	Köpmansgatan 3	Värnamo	1950, 2000	2000	4 970	
Karpen 3	Butik	Jönköpingsvägen 105	Värnamo	1956, 1990		2 670	
Linden 1	Butik	Växjövägen 24 A	Värnamo	1960, 1989, 2012		6 319	
Ljuset 8	Butik	Nydalavägen 1	Värnamo	2003		2 600	
Mattläggaren 1	Industri	Silkesvägen 24	Värnamo	1997	2000	2 700	
Mattläggaren 2	Butik	Silkesvägen 26	Värnamo	1991, 2008	2012	3 133	
Posten 4	Industri	Postgatan 3	Värnamo	1929, 1940, 1968	1989, 2015	4 174	
Takläggaren 8	Industri	Silkesvägen 43	Värnamo	1999	2008	6 995	
Vindruvan 4	Butik	Storgatsbacken 16 A	Värnamo	1982	2001	4 001	
Värnamo 14:86	Mark	Myntgatan	Värnamo			0	
Fläkten 7	Industri	Lantmannavägen 3	Växjö	1963	1993	8 483	
Isbjörnen 4	Industri	Isbjörnsvägen 6	Växjö	1993	2014	10 933	
Rimfrosten 1	Butik	Solångsvägen 2	Växjö	1972	2008	8 650	
Sjömärket 3	Industri	Annavägen 3	Växjö	1989	2000	9 495	

ADRESSER

BOLAGET Nyfosa AB

Postadress
Box 4044
131 04 Nacka
Sverige

Besöksadress
Hästholmsvägen 28
131 30 Nacka
Sverige

Telefon: +46 8 406 64 00
Epost: info@nyfosa.se
Hemsida: www.nyfosa.se

REVISOR KPMG AB

Box 382
101 27 Stockholm
Sverige

FINANSIELLA RÅDGIVARE

Skandinaviska Enskilda Banken AB

Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm
106 40 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)

Malmskillnadsgatan 23, Stockholm
105 34 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Cederquist KB

Box 1670
111 96 Stockholm
Sverige

CENTRAL VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Box 191
101 23 Stockholm
Sverige

Nyfosa AB
Box 4044, 131 04 Nacka
Telefon: +46 8 406 64 00
www.nyfosa.se