

NYFOSA

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2024

PERIODEN

Januari–juni 2024

- Intäkterna ökade med 2 procent till 1 824 MSEK (1 786).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 1 208 MSEK (1 161).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 567 MSEK (621), motsvarande 2,74 SEK per aktie (3,10), en minskning med 12 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 640 MSEK (704), motsvarande 3,28 SEK per aktie (3,69), en minskning med 11 procent.
- Värdeförändringar från fastigheter uppgick till –509 MSEK (–720).
- Periodens resultat uppgick till –31 MSEK (–91). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –0,31 SEK per aktie efter utspädning (–0,68).

KVARTALET

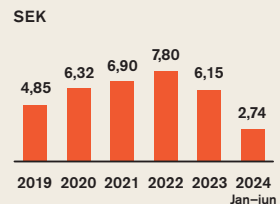
April–juni 2024

- Intäkterna ökade med 1 procent till 902 MSEK (891).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 629 MSEK (606).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 311 MSEK (318), motsvarande 1,49 SEK per aktie (1,59), en minskning med 6 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 446 MSEK (492), motsvarande 2,24 SEK per aktie (2,58), en minskning med 13 procent.
- Värdeförändringar från fastigheter uppgick till –243 MSEK (–199).
- Kvartalets resultat uppgick till –34 MSEK (242). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –0,24 SEK per aktie efter utspädning (1,14).

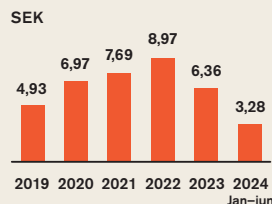
JUSTERAD PROGNOS

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentligtgjorda förvärv och försäljningar samt balansdagens valutakurser uppgå till 1 300 MSEK efter ränta på hybridobligationer. Senast publicerade prognos uppgick till 1 200 MSEK och presenterades i delårsrapporten för perioden januari–mars 2024.

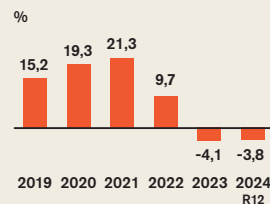
FÖRVALTNINGSRESULTAT
PER AKTIE



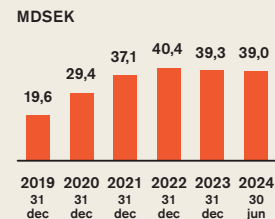
OPERATIVT KASSAFLÖDE
PER AKTIE



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHETSBESTÅNDETS
UTVECKLING



INNEHÅLL

VD-kommentar	4
Detta är Nyfosa	5
Resultat	6
Kassaflöde	10
Intjäningsförmåga	11
Finansiering	12
Fastighetsbeståndet	15
Joint venture	20
Hållbarhet	21
Nyckeltal	22
Finansiell utveckling	23
Aktien	29
Avstämning av nyckeltal	31
Definitioner	33

2 %

INTÄKTER
JAN–JUN 2024

4 %

DRIFTNETTO
JAN–JUN 2024

-12 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE
JAN–JUN 2024

NYCKELTAL I SAMMANDRAG

MSEK	Jan–jun		Apr–jun		Rullande	Helår
	2024	2023	2024	2023	12 mån	2023
Driftnetto	1 208	1 161	629	606	2 491	2 445
Överskottsgrad, %	66,2	65,0	69,7	68,0	69,4	68,8
Förvaltningsresultat	567	621	311	318	1 184	1 239
Operativt kassaflöde	640	704	446	492	1 151	1 215
Periodens resultat	-31	-91	-34	242	-579	-639
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,3	2,4	1,9	2,0
Nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	8,2	9,9	8,2	9,9	8,2	9,4
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,7	58,2	53,7	58,2	53,7	58,3
Fastighetsvärde på balansdagen	38 962	41 043	38 962	41 043	38 962	39 278
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	19 822	18 511	19 822	18 511	19 822	18 093
Nyckeltal per aktie, SEK						
Förvaltningsresultat	2,74	3,10	1,49	1,59	5,79	6,15
Operativt kassaflöde	3,28	3,69	2,24	2,58	5,96	6,36
Resultat efter utspädning	-0,31	-0,68	-0,24	1,14	-3,32	-3,67
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	95,27	96,91	95,27	96,91	95,27	94,72
Antal utestående aktier på balansdagen	208 063 057	191 022 813	208 063 057	191 022 813	208 063 057	191 022 813
Genomsnittligt antal utestående aktier	195 282 874	191 022 813	199 542 935	191 022 813	193 123 665	191 022 813

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidorna 34–35. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 31–33.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- På årsstämman i april avgick dåvarande styrelseordförande Johan Ericsson. Styrelseledamoten David Mindus valdes till ny ordförande. Lisa Dominquez Flodin avgick som styrelseledamot. Ulrika Danielsson och Maria Björklund valdes till nya ledamöter.
- I maj genomförde Nyfosa en riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier som tillförde bolaget cirka 1,7 MDSEK. Emissionen genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 23 april 2024.
- I maj lämnades en uppdatering avseende utvärderingen av Nyfosas ägande av Söderport. Styrelsen gör bedömningen att det mest värdeskapande alternativet för bolagets aktieägare är att kvarstå som 50-procentig ägare av Söderport.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

- Efter periodens utgång avtalades om förvärv av resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Tillträde är planerat till september 2024. I samband med transaktionen säljer Samfosa en mindre del av beståndet och Nyfosa äger därefter fastigheter till ett värde om 1 462 MNOK i Norge.
- Idag meddelades att vd Stina Lindh Hök lämnar Nyfosa. Efter fyra år som vd har Stina och styrelsen kommit överens om att hon lämnar sitt uppdrag. Stina kommer att arbeta kvar som vd tills en ny vd tillträtt för att säkerställa en välordnad överlämning, dock senast till den 1 februari 2025.



KOMMENTAR FRÅN VD

Under kvartalet genomförde Nyfosa en riktad nyemission om 1,7 MDSEK med syftet att nå en mer flexibel kapitalstruktur och samtidigt skapa beredskap för nya investeringsmöjligheter. Efter kvartalet signerades ett förvärv av resterande del av vårt norska joint venture Samfosa. Driftnettot fortsatte att utvecklas väl och resultatprognosen höjdes från 1 200 MSEK till 1 300 MSEK.

Transaktioner

Under andra kvartalet fortsatte vi att vara aktiva på transaktionsmarknaden med ett antal mindre affärer. Vi tecknade avtal om förvärv av två nybyggda fastigheter med lager/lätt industri i Tammerfors, båda fullt uthyrda på 7-åriga hyresavtal samt en fullt uthyrd lagerfastighet i Värnamo, även den med lång återstående avtalstid om 9,4 år. Samtidigt avyttrade vi två handelsfastigheter i Linköping och Nybro, en industri- och produktionsanläggning i Eskilstuna samt en tom fastighet i Oskarshamn. Sammantaget översteg försäljningspriset för första halvårets avyttringar senast redovisade värden med 5 MSEK, inklusive avdrag för uppskjuten skatt.

Därutöver tecknade Nyfosa efter periodens utgång avtal om att förvärva resterande 50 procent av aktierna i vårt norska joint venture Samfosa till ett underliggande förvärvspris på fastigheterna motsvarande det externt bedömda marknadsvärdet. I samband med transaktionen avyttrar Samfosa en mindre del av portföljen. Efter tillträdet, planerat till september 2024, äger Nyfosa ett bestånd av kassaflödesfastigheter centralt belägna i städerna Skien, Porsgrunn och Horten söder om Oslo till ett värde om 1 462 MNOK. Genom transaktionen stärker vi Nyfosas kassaflöde samtidigt som vi skapar oss större handlingsfrihet att agera i Norge.

Förvaltning

Driftnettot fortsatte att stärkas med en ökning om 4 procent för perioden. I jämförbart bestånd steg driftnettot med 9 procent i Sverige och minskade med 1 procent i Kielo. Vi ser i Kielo att det finns en trend att minska kontorsytorna vilket är förklaringen till det försämrade driftnettot. Samtidigt har vi moderna kontorslokaler i bra lägen som ger oss goda förutsättningar för nyuthyrningar.

Vi ser också en generell påverkan på uthyrningen från lågkonjunkturen med något mer uppsägningar och konkurser än normalt. Vi har dock många pågående diskussioner ute i regionerna som vi bedömer har förutsättningar att resultera i uthyrningar. Uthyrningsgraden gick under kvartalet från 91,0 procent till 90,9 procent.

Fastighetsvärderingar

Vi noterar en fortsatt trend med utplaning av nedgångarna i fastighetsvärderingarna. För fastighetsbeståndet i Sverige var direktavkastningskraven oförändrade jämfört med föregående kvartal medan vi i Finland noterade en mindre justering uppåt inom kontorssegmentet, vilket sammantaget innebar värdeförändringar från fastigheter under kvartalet om -243 MSEK.

Finansiering

Nettobelåningsgraden minskade till 53,7 procent på balansdagen och nettoskuld/EBITDA sjönk till 8,2 ggr. I juni tecknade vi ett nytt låneavtal för refinansiering av lån med förfall i mars 2025 om 2 075 MSEK med utbetalning i juli 2024. Snitträntan för perioden var oförändrad och uppgick till 5,1 procent. Vi har också amorterat ner våra revolverande krediter under kvartalet.

Förändringen av styrräntan med 25 punkter i maj tillsammans med de amorteringar och transaktioner vi genomfört under kvartalet har lett till en justering av prognosen för förvaltningsresultatet 2024 till 1 300 MSEK. Senast publicerade prognos, i delårsrapporten för första kvartalet 2024, uppgick till 1 200 MSEK.

Stina Lindh Hök, VD

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

STRATEGI

- Aktiva på transaktionsmarknaden.
- Prioritera kommersiella fastigheter i tillväxtregioner.
- Med hållbarhet addera värde till beståndet.
- Agera långsiktigt och nära hyresgästerna.
- Attrahera och utveckla de bästa medarbetarna.
- Finansiera tillgångarna primärt via bank.

Investeringsstrategin är flexibel men kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland prioriteras. Här kan bolaget dra nytta av befolkningstillväxt och utvecklingen av det lokala näringslivet. Fastighetsbeståndet inkluderar kontor, lager/logistik, industri samt handelsfastigheter med lågpris- och externhandelsfokus.

I Sverige finns fastigheterna främst i de mellersta och södra regionerna samt längs E4:an i Norrland, medan fastigheterna i Finland är koncentrerade till de södra regionerna av landet.

REGIONAL NÄRVARO

Förvaltningen sker genom nio regionkontor i Sverige och två i Finland, samt flera lokalkontor. Nyckelroller som hyresgästelationer, teknisk förvaltning och uthyrning hanteras av egen personal. Nyfosa har 83 anställda som tillsammans med tjänsteleverantörer förvaltar fastighetsbeståndet.

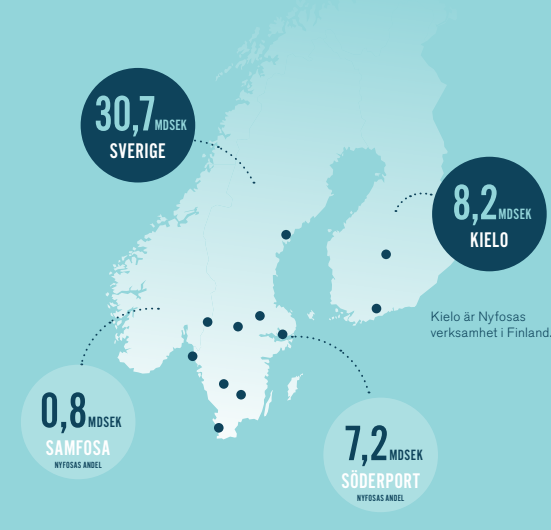
I Kiello ansvarar Brunswicks förvaltningsorganisation för verksamheten.

Drift och fastighetsskötsel köps in från lokala tjänsteleverantörer i Sverige och Finland.

FASTIGHETSBESTÅND OCH REGIONKONTOR

30 juni 2024

● Regionkontor



FINANSIELLT MÅL

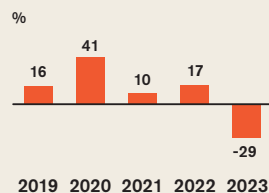
Tillväxt i kassaflöde per aktie

Tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år.

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2023

+7 %

Tillväxt operativt kassaflöde per aktie

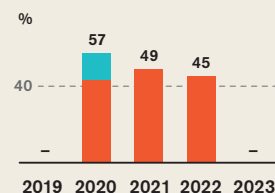


UTDELNING PER AKTIE

Utdelningspolicy

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

Utdelning – andel av operativt kassaflöde



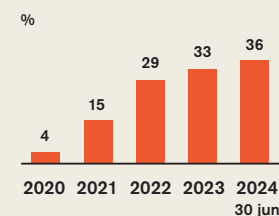
■ Extrautdelning

HÅLLBARHETSMÅL

Miljöcertifiering

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

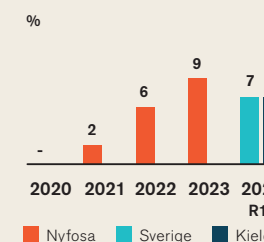
Andel av fastighetsvärdet med en miljöcertifiering



Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm i Sverige ha minskat med 10 procent jämfört med år 2020 och i Kiello med 4 procent jämfört med år 2023.

Minskning av energiförbrukningen per kvm¹



■ Nyfosa ■ Sverige ■ Kiello

Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

Mål avseende koldioxidutsläpp mäts och redovisas på årlig basis. För uppföljning se årsredovisning 2023.

1) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som respektive segment förvaltat under de senaste 12 månaderna.

RESULTAT

JANUARI-JUNI 2024

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår.

Intäkter

Intäkterna ökade med 2 procent till 1 824 MSEK (1 786) efter avdrag för hyresrabatter om 18 MSEK (25). Förändringen förklaras främst av indexuppräknning av hyror samt genomförda fastighetstransaktioner.

Av Nyfosas hyresintäkter omfattas 92 procent (91) av årlig indexjustering. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index. Vid årsskiftet indexuppräknades den totala bashyran med i genomsnitt 5 procent i Sverige och 3 procent i Kielo. Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurs-effekter, ökade med 64 MSEK, motsvarande 4 procent.

MSEK	Jan-jun		Förändring %
	2024	2023	
Totala intäkter	1 824	1 786	2
Förvärv och avyttringar	-57	-86	
Valutajustering ¹	-3	-	
Intäkter jämförbart bestånd	1 764	1 700	4
- varav Sverige	1 313	1 256	5
- varav Kielo	451	444	2

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

RESULTAT PER SEGMENT

Januari-juni, MSEK	Sverige		Kielo		Ej fördelade poster		Nyfosa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	1 275	1 251	383	366	-	-	1 658	1 617
Serviceintäkter	88	89	78	80	-	-	166	169
Intäkter	1 363	1 341	460	445	-	-	1 824	1 786
Fastighetskostnader	-410	-424	-138	-132	-	-	-548	-556
Fastighetsadministration	-36	-43	-31	-26	-	-	-68	-68
Driftnetto	916	874	291	288	-	-	1 208	1 161
Centraladministration	-68	-67	-27	-27	-	-	-95	-93
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	6	6	6	6
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	66	109	66	109
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-637	-573	-637	-573
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	548	610
- varav Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	567	621
Värdeförändring på fastigheter	-326	-556	-183	-165	-	-	-509	-720
Värdeförändring på finansiella instrument	-	-	-	-	2	17	2	17
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	41	-93
Skatt	-	-	-	-	-71	2	-71	2
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-31	-91

Uthyrningsgrad

Den 1 juli 2024 uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 90,9 procent (91,5). För Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,7 procent (92,2) och för Kielo till 88,5 procent (89,4). Vakansvärdet uppgick till 376 MSEK (347). Sedan årsskiftet har vakanserna ökat med 29 MSEK, varav 16 MSEK i Sverige och 13 MSEK i Kielo. Ökningen inkluderar högre lämnade hyresrabatter om 5 MSEK.

På balansdagen fanns tecknade hyresavtal om 50 MSEK som ännu ej tillträtts. Hyresavtal om 118 MSEK var uppsagda men ännu ej frånträtts, vilket sker främst under 2024 och 2025.

Vakansvärde, MSEK	Jan-jun 2024	Helår 2023
Ingående vakansvärde	347	280
Inflyttade lokaler	-13	-52
Avflyttade lokaler	38	108
Förändring hyresrabatter	5	-3
Justering av vakanshyror	2	21
Vakans i tillträdna fastigheter	-	2
Vakans i frånträdna fastigheter	-6	-10
Valutakurseffekt	3	0
Utgående vakansvärde¹	376	347
- varav Sverige	261	245
- varav Kielo	115	102

1) Varav hyresrabatter utgör 22 MSEK (17).

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, MSEK	1 jul 2024
Uppsagda avtal, ej frånträdna	118
Nyuthyrning, ej tillträdna	-50

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2024	135	54
2025	56	64
2026-	2	1
Total	193	118

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 385 MSEK (395), underhållskostnader 81 MSEK (80) och fastighets-skatt 82 MSEK (82).

Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd minskade med 3 MSEK, motsvarande 1 procent, främst beroende på lägre elpriser.

MSEK	Jan-jun		Förändring %
	2024	2023	
Fastighetskostnader	-548	-556	-2
Förvärv och avyttringar	12	18	
Valutajustering ¹	1	-	
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	-535	-538	-1
- varav Sverige	-399	-406	-2
- varav Kielo	-136	-132	3

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 68 MSEK (68). Posten inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 4 procent till 1 208 MSEK (1 161). Överskottsgraden uppgick till 66,2 procent (65,0). Direktavkastningen uppgick till 6,3 procent (5,7).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 6 procent till 1 162 MSEK (1 094) justerat för valutaeffekter. Beståndet i Sverige hade en positiv utveckling drivet av såväl högre intäkter som lägre kostnader. Överskottsgraden i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 65,9 procent (64,4).

MSEK	Jan-jun		Förändring %
	2024	2023	
Driftnetto	1 208	1 161	4
Förvärv och avyttringar	-44	-67	
Valutajustering ¹	-2	-	
Driftnetto jämförbart bestånd	1 162	1 094	6
- varav Sverige	878	808	9
- varav Kielo	284	286	-1

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Centraladministration

Centraladministration innefattar bland annat kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 95 MSEK (93), motsvarande 5 procent (5) av intäkterna.

Andel i joint ventures resultat

Andelen i joint ventures resultat uppgick till 66 MSEK (109). Resultatandelen utgörs av förvaltningsresultat om 84 MSEK (120), värdeförändringar och skatt om -18 MSEK (-15) samt övrigt om 0 MSEK (3). Förvaltningsresultatet påverkades av högre räntekostnader jämfört med föregående år, som till viss del vägdes upp av högre hyresintäkter.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto -637 MSEK (-573). Kostnadsökningen förklaras av högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntan, exklusive uppläggningskostnader, under perioden uppgick till 5,1 procent (4,2).

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,1 gånger (2,2).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 567 MSEK (621), motsvarande 2,74 SEK per aktie (3,10). Under perioden ökade antalet aktier i samband med nyemission, vilket påverkade förvaltningsresultat per aktie.

Högre räntenivåer och lägre resultat från andelar i joint venture vägdes till viss del upp av högre hyresintäkter, främst drivet av indexuppräknningar samt lägre fastighetskostnader än föregående år.

Värdeförändringar

Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningskostnad respektive avtalat försäljningspris.

Per 30 juni 2024 värderades fastigheter motsvarande 99,8 procent (100) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. För resterande fastigheter har verkligt värde fastställts till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -509 MSEK (-720), motsvarande -1 procent (-2) av fastighetsvärdet.

Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 6,82 procent, en ökning med 6 punkter sedan årsskiftet och 3 punkter sedan föregående kvartal. Ökningen under kvartalet avser främst kontorsfastigheterna i Kielo.

Effekt på värdeförändringen, MSEK	Jan-jun	
	2024	2023
Avkastningskrav	-263	-1 331
Kassaflöde	-244	450
Förvärv	0	84
Avyttringar	-3	75
Värdeförändring	-509	-720

Omvärderingseffekten hänförlig till finansiella instrument uppgick till 2 MSEK (17) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -71 MSEK (2), varav -27 MSEK (-24) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 procent uppgick teoretisk skattekostnad till -8 MSEK (19). Skillnaden om -63 MSEK (-17) beror främst på ej avdragsgilla räntekostnader, skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar, redan beskattad resultatandel från joint venture samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. Denna effekt uppkommer främst när redovisade fastighetsvärden understiger koncernens anskaffningsvärde på fastigheten.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -31 MSEK (-91), motsvarande -0,31 SEK per aktie (-0,68) efter utspädning och efter avdrag för ränta på hybridobligationer.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade övrigt totalresultat med 83 MSEK (213). Posten är hänförlig till Kielos verksamhet.

Skatteberäkning jan-jun 2024, MSEK	Underlag för	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	567	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-84	-
Ej avdragsgill ränta	296	-
Skattemässiga värdeminskningsavdrag	-426	426
Avdragsgilla ombyggnationer	-67	67
Avdragsgilla poster i eget kapital	-27	-
Övriga skattemässiga poster	-22	244
Skattepliktigt förvaltningsresultat	236	737
Skatt på förvaltningsresultat	-49	-152
Försäljning fastigheter	-	-123
Förvärv fastigheter	-	1
Värdeförändring fastigheter	-	-509
Värdeförändring derivat	33	-31
- varav ej skattepliktigt	-33	33
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	236	108
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-1 065	1 065
- Utgående balans	956	-956
Skattepliktigt resultat	128	217
Redovisad skatt	-27	-45

KVARTALET APRIL-JUNI 2024

Intäkterna ökade med 1 procent till 902 MSEK (891). Driftnettot ökade med 4 procent till 629 MSEK (606). Överskottsgraden uppgick till 69,7 procent (68,0), en förbättring främst driven av indexuppräkning av hyror samt lägre elkostnader.

Kostnaden för centraladministration uppgick till 45 MSEK (46). Andelar i joint venture bidrog med en resultatandel om 25 MSEK (154). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -315 MSEK (-305).

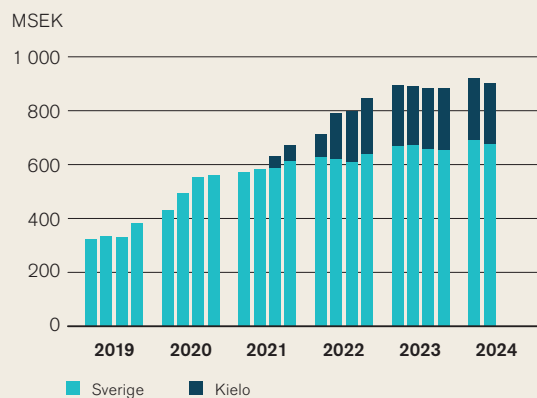
Förvaltningsresultatet uppgick till 311 MSEK (318), motsvarande 1,49 SEK per aktie (1,59), en minskning med 6 procent. Värdeförändring på fastigheter uppgick till -243 MSEK (-199), varav realiserad värdeförändring uppgick till -3 MSEK (75).

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -74 MSEK (47).

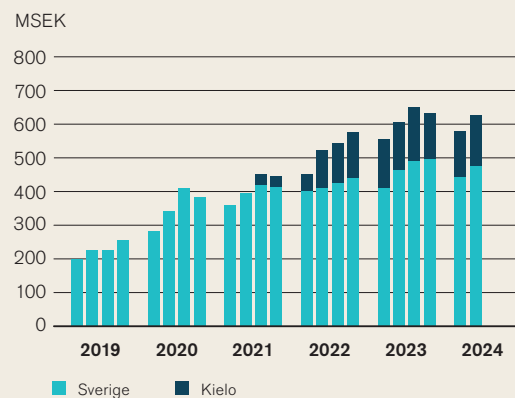
Skattekostnaden uppgick till -18 MSEK (-15). Den effektiva skatten uppgick till 104,9 procent (-5,8).

Kvartalets resultat uppgick till -34 MSEK (242). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till -0,24 SEK per aktie (1,14) före och efter utspädning.

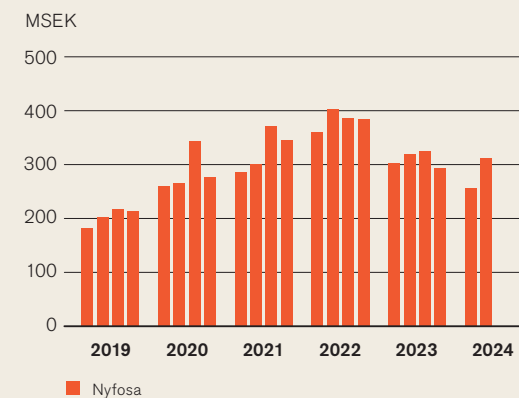
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde

Under perioden uppgick kassaflödet från löpande verksamhet till 748 MSEK (990), varav erhållen utdelning från andelar i joint venture om 250 MSEK (180). Det lägre kassaflödet jämfört med föregående år beror främst på högre räntebetalningar och betald inkomstskatt.

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med -52 MSEK (-860). Till- och frånträden av fastigheter, direkt eller indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto 232

MSEK	Jan-jun	
	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	748	990
- varav operativt kassaflöde	640	704
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52	-860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	76	-35
Totalt kassaflöde	772	95

MSEK (-399). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -236 MSEK (-420). Investeringar i andelar i joint venture samt utlåning till joint venture uppgick till -49 MSEK (-39).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 76 MSEK (-35). Räntebärande skulder minskade netto med -1 326 MSEK (334) efter avdrag för upplåningskostnader om 5 MSEK (39). Löpande amortering samt återbetalning av skulder uppgick till 2 020 MSEK och nya banklån om 699 MSEK upptogs. Därutöver påverkades kassaflödet av återköp och nyemission av teckningsoptioner om 2 MSEK (-4), nyemission av stamaktier 1 710 MSEK (-) efter avdrag för emissionskostnader om 24 MSEK (-), återköp av hybridobligationer -120 MSEK (-) samt utdelning till aktieägare om -191 MSEK (-372).

Totalt kassaflöde för perioden uppgick till 772 MSEK (95).

Tillväxt i kassaflöde per aktie

Bolagets mål är att uppnå en tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år. Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019-2023 uppgick till 7 procent. Operativt kassaflöde för perioden uppgick till 640 MSEK (704) motsvarande 3,28 SEK per aktie (3,69), en minskning med 11 procent.

OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-jun		Apr-jun	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	41	-93	-17	257
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 073	1 166	601	304
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	250	180	150	180
Erhållna räntor	3	1	2	1
Erlagda räntor	-617	-476	-275	-234
Utbetald ränta på hybridobligationer	-33	-30	-15	-16
Betald inkomstskatt	-76	-44	0	0
Operativt kassaflöde	640	704	446	492
- per aktie, SEK	3,28	3,69	2,24	2,58

UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-jun						
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Operativt kassaflöde från det helägda fastighetsbeståndet	390	884	1 035	1 379	1 114	967	627
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	250	180	180	335	332	300	200
Operativt kassaflöde	640	704	1 215	1 714	1 446	1 267	827
- per aktie, SEK	3,28	3,69	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

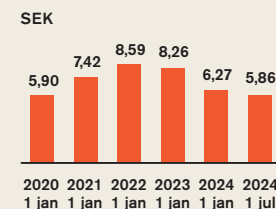
MSEK	1 jul 2024	1 jan 2024
Hyresvärde	3 899	3 897
Vakansvärde	-376	-347
Hyresintäkter	3 523	3 550
Övriga fastighetsintäkter	31	25
Totala intäkter	3 554	3 575
Fastighetskostnader	-972	-976
Fastighetsadministration	-132	-133
Driftnetto	2 451	2 466
Centraladministration	-186	-186
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	222	252
Finansiella kostnader	-1 212	-1 267
Förvaltningsresultat	1 276	1 265
Ränta på hybridobligationer	-56	-66
Intjäningsförmåga	1 220	1 193
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	5,86	6,27

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

Underlag till intjäningsförmågan

- Fastigheter som ägdes på balansdagen är beaktade, avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade.
- Hyresvärdet baseras på avtalade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal den 1 juli 2024 respektive 1 januari 2024.
- I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 22 MSEK (17).
- Övriga fastighetsintäkter avser främst servicetjänster i Kielobe-ståndet som hanteras separat från hyresavtalen och baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för central- och fastighetsadministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna.
- Övriga rörelseintäkter och -kostnader i resultaträkningen beaktas inte i intjäningsförmågan.
- Andel i joint ventures förvaltningsresultat beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa.
- I intjäningsförmågan ingår inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån balansdagens genomsnittliga ränta om 5,2 procent (5,2), med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträtsavgälder om 19 MSEK (18).
- Ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån balansdagens ränta om 8,7 procent (8,8).
- Vid omräkning av den utländska verksamheten har balansdagens växelkurs om 11,36 EUR/SEK respektive 1,00 NOK/SEK använts. För intjäningsförmågan per 1 januari 2024 har växelkurs 11,10 EUR/SEK respektive 0,99 NOK/SEK använts.
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 208 063 057 (191 022 813).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 jun 2024	31 dec 2023
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	38 962	39 278
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 897	2 930
Antal fastigheter på balansdagen	494	497

	1 jul 2024	1 jan 2024
Hyresvärde, MSEK	3 899	3 897
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	91,5
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,5	3,6
Överskottsgrad, %	69,0	69,0
Framåtriktad direktavkastning, %	6,3	6,3

	Jan-jun 2024	Jan-dec 2023
Förändring hyresintäkter, MSEK		
Ingående årsvärde	3 550	3 459
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-16	-78
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	-31	172
Omräkningseffekt valuta	20	-2
Utgående årsvärde	3 523	3 550

	Jan-jun 2024	Jan-dec 2023
Förändring vakansvärde, MSEK		
Ingående årsvärde	347	280
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-6	-7
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	32	74
Omräkningseffekt valuta	3	0
Utgående årsvärde	376	347

FINANSIERING

Finansieringskällor

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, lån från nordiska banker och lånefonder samt till mindre andel hybridobligationer och obligationer emitterade på svensk kapitalmarknad.

Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 18 462 MSEK (16 883), varav hybridobligationer utgjorde 638 MSEK (758). Under perioden genomfördes en nyemission om 1,7 MDSEK i syfte att upprätta en mer flexibel och balanserad kapitalstruktur och därmed skapa beredskap för nya investeringsmöjligheter.

Vidare återköptes hybridobligationer om 120 MSEK (–) för nominellt värde. Hybridobligationer beskrivs närmare i not 6 på sidan 28.

Räntebärande skulder

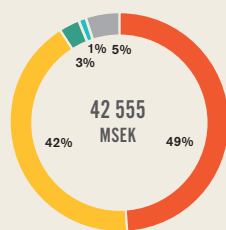
Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 22 228 MSEK (23 343), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 94 procent (94). Icke-säkerställda obligationer uppgick till 1 350 MSEK (1 350), motsvarade 6 procent (6) av totala räntebärande skulder.

Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt Green Bond Principles, framtagna av

International Capital Markets Association (ICMA). Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green, med utlåtandet Medium Green. I april 2024 upprättades ett nytt ramverk enligt ICMA Green Bond Principles från 2021 och LM/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2023. Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, ISS Corporate Solutions.

Genomsnittlig ränta, exklusive räntekostnader på nyttjade checkkrediter, uppläggningskostnader och tomträttsavgälder, uppgick på balansdagen till 5,2 procent (5,2). Nettobelåningsgraden i förhållande till fastigheternas redovisade värde uppgick till 53,7 procent (58,3).

FINANSIERINGSKÄLLOR



- Säkerställda skulder
- Eget kapital exkl. hybridobligationer
- Gröna obligationer
- Hybridobligationer
- Övriga skulder i balansräkningen

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
Säkerställda skulder	20 878	23 177	21 993
- varav skulder i EUR	4 415	4 989	4 688
Obligationer	1 350	1 625	1 350
Belåningsgrad fastigheter, %	56,8	60,2	59,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,7	58,2	58,3
Genomsnittlig ränta ¹ , %	5,2	4,7	5,2
Genomsnittlig räntebindning, år	1,7	0,7	1,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	2,8	2,9
Räntesäkrad andel av skulderna, %	62	42	52
Verkligt värde derivat med positivt värde	193	420	225
Verkligt värde derivat med negativt värde	-112	-	-148

1) Räntekostnad exklusive räntekostnad på nyttjade checkkrediter, uppläggningskostnader och tomträttsavgälder.

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Jan-jun		Helår
	2024	2023	2023
Periodens ingång	23 340	24 033	24 033
Upptagna banklån	699	2 708	8 147
Amortering av banklån	-1 926	-2 361	-8 689
Emitterade obligationer	-	850	850
Återköp obligationer	-	-825	-1 100
Nyttjande av checkkrediter	-94	-	94
Förändring upplåningsavgifter	15	11	20
Omräkningseffekt valuta	112	280	-15
Periodens utgång	22 146	24 697	23 340

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget tre i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 2 352 MSEK (2 332). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till förutbestämda villkor för att till exempel finansiera förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå outnyttjad andel av låneutrymmet ökar. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 1 443 MSEK (1 260) varav 0 MSEK (790) var utnyttjat. För att nyttja resterande 909 MSEK (1 072) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i förvärvade fastigheter.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 400 MSEK (350) hos tre banker. Av dessa var 0 MSEK (94) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Under perioden upptogs nya banklån om 699 MSEK, varav 29 MSEK i samband med tillträde av fastighet. Löpande amortering samt återbetalning av skulder uppgick till 2 020 MSEK, varav 1 498 MSEK utgjordes av revolverande krediter som till största del återbetalades i samband med nyemission i maj. Säkerställda skulder minskade med 1 227 MSEK under perioden.

Under 2025 förfaller skulder om 4 463 MSEK varav obligationer om 500 MSEK har förfall i januari 2025, säkerställda skulder har förfall i mars 2025 om 2 075 MSEK samt i juni 2025 om 1 889 MSEK.

I juni ingicks ett nytt låneavtal för refinansiering av den säkerställda skulden med förfall i mars 2025. Det nya lånet betalades ut i juli 2024. Nästa förfall av säkerställda skulder infaller i juni 2025. Förberedelser för refinansieringar har initierats.

Bolaget hade 1 843 MSEK i outnyttjade krediter vid periodens utgång.

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

MSEK	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
Låneutrymme/ram	2 352	2 515	2 332
Beviljat belopp	1 443	1 382	1 260
– varav utnyttjat belopp	-	1 243	790
– varav outnyttjat belopp	1 443	139	470

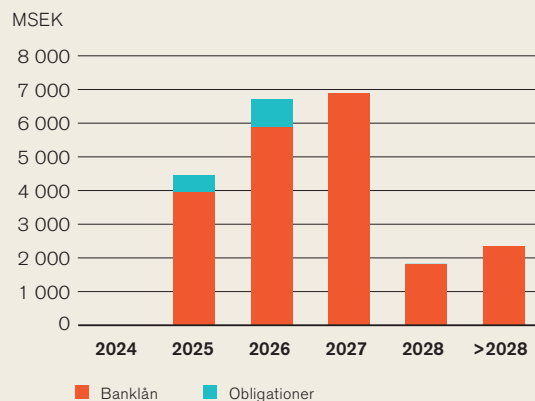
KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING¹

MSEK	Kapitalbindning						Räntebindning					
	Säkerställda krediter	Obligationer	Totala räntebärande skulder		Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränteswappar	Räntetak	STIBOR 3M/6M		Andel, %	Aktuell ränta ² , %
			Räntebindning	Andel, %					Räntebindning	Andel, %		
2024	-	-	-	-	400	400	500	1 304	8 427	10 231	46	5,2
2025	3 963	500	4 463	20	1 443	5 906	-	2 342	-	2 342	11	5,4
2026	5 875	850	6 725	30	-	6 725	915	1 108	-	2 023	9	5,4
2027	6 882	-	6 882	31	-	6 882	2 324	-	-	2 324	10	5,3
2028	1 823	-	1 823	8	-	1 823	3 233	-	-	3 233	15	4,3
>2028	2 335	-	2 335	11	-	2 335	2 075	-	-	2 075	9	4,7
Totalt	20 878	1 350	22 228	100	1 843	24 071	9 046	4 755	8 427	22 228	100	5,2

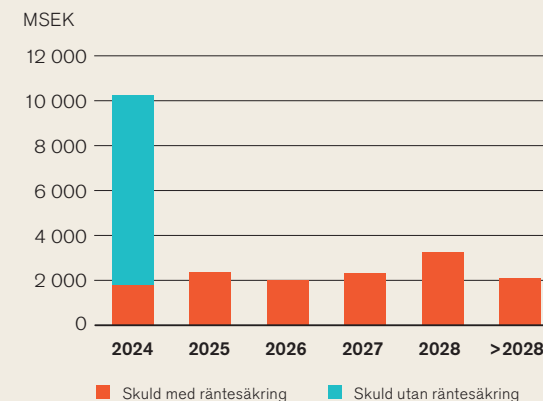
1) Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avvikelser mellan tabell och balansräkning.

2) Genomsnittlig aktuell ränta inklusive derivat. Räntekostnad exklusive räntekostnad på nyttjade checkkrediter, uppläggningskostnader och tomträtsavgifter.

KAPITALBINDNING
30 jun 2024



RÄNTEBINDNING
30 jun 2024



Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Den 30 juni 2024 var 62 procent (52) av låneportföljen säkrad med derivat.

Räntetak ger bolaget en maximal påverkan på total räntekostnad i det fall STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger. En ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 4 755 MSEK (6 150) och strikenivåerna till 1,5–2,0 procent (1,5–2,0) med ett genomsnitt om 1,6 procent (1,6).

Ränteswappar ger bolaget en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 9 046 MSEK (7 921), varav 9 046 MSEK (5 947) hade trätt i kraft på balansdagen. För ränteswapparna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,6 procent (2,6). Återstående löptid på ingångna räntederivat var på balansdagen 2,3 år (2,5). Med beaktande av derivatportföljen uppgår, per balansdagen,

bedömd förändring av årlig räntekostnad om STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger eller sjunker med 1 procentenhet till –96 MSEK respektive 96 MSEK.

Finansiella riskbegränsningar

Finansierings- och ränterisken hanteras genom ett antal riskbegränsningar och ramar i bolagets finanspolicy. Riskbegränsningarna är bolagets egna och utgör inte covenant i koncernens finansieringsavtal.

Riskbegränsningarna innebär bland annat att förfallostrukturen för räntebärande skulder ska vara jämnt fördelat över en femårsperiod, vilket beaktas i samband med förhandling av nya krediter. Vidare pågår en successiv upphandling av ytterligare räntederivat för att minska andelen räntebärande skulder utan räntesäkring.

Uppfyllet av relevanta riskbegränsningar är presenterat i tabellen nedan.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta, MSEK ¹	Förändring	30 jun 2024
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²	+/- 2 %-enheter	-193/+204
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²	+/- 1 %-enhet	-96/+96
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³	+/- 1 %-enhet	-/+222
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+/-347

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

2) Med hänsyn till befintliga räntederivat.

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

FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	30 jun 2024
Finansieringsrisk		
Nettobelåningsgrad, %	<60	53,7
Icke-säkerställd skuld, %	<15	6,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	<12,0	8,2
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	>2,0	1,9

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet i Sverige

Fastigheterna i Sverige utgjorde på balansdagen 79 procent (79) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 75 procent (75) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 399 fastigheter (404) med ett redovisat värde om 30 713 MSEK (31 192), ett hyresvärde om 2 914 MSEK (2 937) samt en uthyrningsbar yta om 2 358 tusen kvm (2 398).

Fastighetskategorier i Sverige

Kontorsfastigheterna i Sverige är av god kvalitet och främst centralt belägna i regionsstäder, däribland Karlstad, Västerås, Malmö och Luleå.

Logistik- och lagerfastigheterna är till stor del belägna i lager- och industriområden i eller nära regionsstäder, såsom Malmö, Karlstad, Borås, Örebro och Växjö.

Handelsfastigheterna är primärt belägna i väletablerade externhandelsplatser. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel, bygghandel och lågprishandel. Dessa handelsplatser ligger främst i Luleå, Borås, Västerås och Stockholm.

Industrifastigheterna, med inriktning på lätt industri, är belägna i industriområden nära orter såsom Växjö och Värnamo.

I segmentet Sverige finns även ett mindre antal fastigheter med hotellverksamhet, skolor, restauranger och vård. Dessa fastigheter är belägna i kommuner och regioner med befolkningstillväxt, såsom Stockholm, Örebro och Malmö.

Fastighetsbeståndet i Finland, Kiello

Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kiello, vars fastighetsbestånd på balansdagen bestod av 95 fastigheter (93) med ett redovisat värde om 8 249 MSEK (8 087), ett hyresvärde om 985 MSEK (960) samt en uthyrningsbar yta om 539 tusen kvm (532).

Fastighetskategorier i Kiellos bestånd

Kontorsfastigheterna i Finland är av hög kvalitet och merparten är centralt belägna i universitetsstäder i södra Finland, såsom Jyväskylä och Tammerfors.

Handelsfastigheterna är primärt belägna i väletablerade externhandelsplatser i Tammerfors, Uleåborg och Helsingfors. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel och lågprishandel.

Industrifastigheterna med inriktning på lätt industri är belägna i industriområden i närhet till städer som Tammerfors, Kuopio och Uleåborg.

Kiello har även ett mindre antal fastigheter med skolor och vård. Fastigheterna är belägna i regioner med befolkningstillväxt, såsom Jyväskylä.

Joint venture

Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge där Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till 8,0 MDSEK (8,0). Söderports och Samfosas fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Joint ventures bestånd presenteras separat på sidan 20.

Efter periodens utgång avtalades om förvärv av resterande 50 procent av aktierna i Samfosa AS. Tillträde är planerat till september 2024. I samband med transaktionen säljer Samfosa en mindre del av beståndet och äger därefter fastigheter till ett värde om 1 462 MNOK i Norge.

494 ST

ANTAL
FASTIGHETER

2 897 TKVM

UTHYRNINGSBAR
YTA

13 449 SEK

FASTIGHETSVÄRDE PER
KVM

1 346 SEK

HYRESVÄRDE
PER KVM

90,9 %

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

NYCKELTAL PER FASTIGHETSKATEGORI OCH REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investeringar	Förvärv /avyttringar	Hysesvärde	Hysesvärde, SEK/kvm	Hysesintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
Karlstad										
Kontor	126	2 406	19 025	16	-	223	1 762	214	96,3	2,3
Logistik/Lager	49	417	8 576	1	-	43	885	43	99,9	3,2
Handel	19	278	14 741	4	-	28	1 509	27	94,3	3,2
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	26	412	16 065	1	-	38	1 476	34	90,0	3,5
Total	220	3 513	15 998	21	-	332	1 513	317	95,9	2,7
Malmö										
Kontor	57	790	13 809	20	-	80	1 392	75	94,0	3,3
Logistik/Lager	96	861	8 980	21	-	86	902	73	85,1	3,6
Handel	15	421	28 507	3	-	33	2 231	32	98,1	8,2
Industri	15	121	8 025	0	-	13	830	12	94,1	2,0
Övrigt	45	512	11 411	1	-	46	1 030	41	89,8	3,7
Total	228	2 705	11 874	45	-	258	1 132	232	90,8	4,0
Mälardalen										
Kontor	203	3 171	15 607	12	-	279	1 371	244	88,3	2,9
Logistik/Lager	106	763	7 174	7	-281	69	649	67	97,3	5,0
Handel	71	896	12 669	2	-35	90	1 269	84	96,1	4,3
Industri	30	325	10 744	0	-	29	945	26	92,3	3,6
Övrigt	95	1 393	14 713	5	-	133	1 404	125	94,4	3,7
Total	505	6 547	12 962	26	-316	599	1 185	546	92,1	3,6
Norrlandskusten										
Kontor	238	3 787	15 925	13	-	361	1 519	324	89,9	3,7
Logistik/Lager	29	215	7 365	1	-	25	846	23	94,2	2,6
Handel	64	669	10 492	1	-	70	1 102	69	98,7	4,7
Industri	64	352	5 479	0	-	56	866	54	96,9	3,1
Övrigt	20	175	8 864	-	-	19	971	19	98,3	2,0
Total	415	5 198	12 533	15	-	531	1 281	489	92,3	3,6
Stockholm										
Kontor	83	2 023	24 469	12	-	168	2 033	145	87,1	3,0
Logistik/Lager	58	912	15 632	1	-	75	1 290	62	83,4	4,2
Handel	27	446	16 459	1	-	42	1 565	35	85,4	3,8
Industri	3	25	8 364	-	-	3	911	3	100,0	1,3
Övrigt	39	1 207	30 809	3	-	88	2 251	84	96,1	5,2
Total	210	4 614	21 936	18	-	377	1 791	329	88,4	3,9

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investeringar	Förvärv /avyttringar	Hysesvärde	Hysesvärde, SEK/kvm	Hysesintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
Södra Sverige, större städer										
Kontor	135	2 140	15 815	24	-	200	1 476	187	93,9	3,9
Logistik/Lager	213	1 637	7 695	10	-	165	776	130	79,8	4,2
Handel	29	509	17 741	1	-31	47	1 640	43	91,7	6,3
Industri	72	491	6 783	2	-	54	752	52	95,7	3,3
Övrigt	21	304	14 793	9	7	32	1 558	27	86,3	3,6
Total	470	5 081	10 817	46	-24	498	1 061	439	88,7	4,1
Sverige övrigt										
Kontor	83	1 123	13 570	3	-	122	1 471	113	93,8	2,4
Logistik/Lager	101	739	7 298	6	4	71	704	68	99,0	2,5
Handel	82	757	9 177	1	-	77	936	72	93,3	4,3
Industri	27	165	6 059	-	-	21	758	20	96,0	1,7
Övrigt	17	270	15 923	2	-	28	1 647	28	98,9	3,0
Total	311	3 054	9 829	12	4	319	1 026	300	95,4	2,9
Helsingfors och universitetsstäder i Finland										
Kontor	130	3 415	26 279	13	-3	372	2 864	316	84,9	2,0
Logistik/Lager	15	132	8 602	8	-	13	862	12	92,9	9,8
Handel	36	583	16 320	6	-1	62	1 750	56	92,3	3,1
Industri	138	1 601	11 597	4	106	171	1 241	162	94,6	5,6
Övrigt	61	783	12 819	13	-2	112	1 837	106	94,4	3,5
Total	380	6 513	17 136	43	100	731	1 924	652	89,4	3,4
Finland övrigt										
Kontor	56	535	9 569	2	-	107	1 907	78	73,0	1,3
Logistik/Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	74	813	10 938	6	-	103	1 389	100	97,0	2,5
Industri	23	227	9 795	2	-	26	1 126	25	95,8	6,2
Övrigt	5	160	29 441	0	-	18	3 339	15	85,9	7,1
Total	159	1 736	10 923	10	-	254	1 600	218	86,0	2,8
Nyfosa										
Kontor	1 111	19 390	17 449	121	-3	1 911	1 719	1 696	89,1	2,8
Logistik/Lager	668	5 675	8 500	81	-276	548	821	479	88,4	3,9
Handel	416	5 371	12 899	24	-67	554	1 330	517	94,6	4,2
Industri	374	3 308	8 855	2	106	372	996	354	95,1	4,4
Övrigt	328	5 217	15 897	8	5	515	1 568	478	93,5	3,9
Total	2 897	38 962	13 449	236	-235	3 899	1 346	3 523	90,9	3,5

Hyresgästsstruktur

Nyfosa hade 4 127 hyresavtal (4 181) samt 2 267 avtal (2 258) som avser garage och p-platser per 1 juli 2024. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,5 år (3,6). I det svenska beståndet var återstående avtalslängd 3,6 år (3,7) och i Kielos bestånd 3,2 år (3,2). En stor del av hyresintäkterna i Kielobeståndet är hänförliga till hyresavtal som löper på 12-månadersbasis, vilket är en vanlig avtalsform i Finland. Den faktiska genomsnittliga hyrestiden för dessa hyresgäster uppgick till 6,5 år vid periodens utgång.

Hyresvärdet uppgick till 3 899 MSEK (3 897), varav vakanshyra och hyresrabatter uppgick till 376 MSEK (347).

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgäststruktur med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 procent (12) av hyresintäkterna och är fördelade på 174 hyresavtal (172). Bland de största hyresgästerna finns Arbetsförmedlingen, City Gross, Försäkringskassan, Hedin Automotive, Helsingfors Stad, K-Bygg Sverige, Polismyndigheten, Saab, Telia och Transportstyrelsen.

Av totala hyresintäkter utgör 26 procent (27) hyror hänförligt till hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet.

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 jul 2024

Förfalloår	Antal	Yta, tkvm	Hyresintäkt, MSEK	Andel, %
2024	978	115	183	5
2025	1 331	563	844	24
2026	710	462	633	18
2027	594	407	586	17
2028	217	268	371	11
>2028	297	619	865	25
Delsumma	4 127	2 433	3 482	99
P-platser och garage	2 267	14	41	1
Summa	6 394	2 447	3 523	100

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

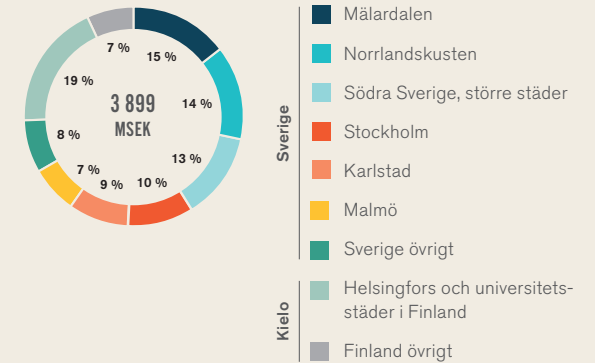
1 jul 2024

	Hyresintäkt, MSEK	Andel av hyresintäkter, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	417	12	174	5,1
Övriga, 3 250 st	3 106	88	6 220	3,3
Total	3 523	100	6 394	3,5

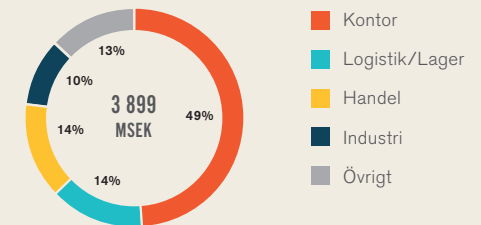
10 största hyresgästerna, i bokstavsordning

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

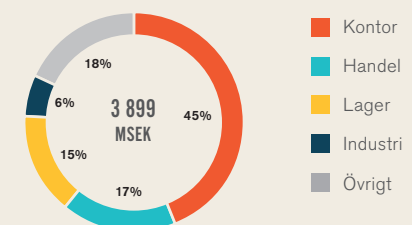
HYRESVÄRDE PER REGION



HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

JANUARI–JUNI 2024

Avkastning från fastighetsbeståndet

Driftnettot för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 6,3 procent (5,7).

Förvärvade fastigheter

Under perioden tillträdde fastigheter motsvarande en investering om 145 MSEK (958).

I februari tillträdde en fullt uthyrd industrifastighet i Tammerforsområdet med genomsnittlig återstående avtalstid om 9,8 år och årligt hyresvärde om 4 MSEK. I april tillträdde ytterligare en fullt uthyrd industrifastighet i Tammerfors med genomsnittlig återstående avtalstid om 9,5 år och årligt hyresvärde om 5 MSEK. I juni tillträdde en fullt uthyrd lagerfastighet i Värnamo med genomsnittlig återstående avtalstid om 9,4 år och årligt hyresvärde om 3 MSEK.

Avyttrade fastigheter

Under perioden frånträdde fastigheter om 380 MSEK (545).

I april och i maj frånträdde totalt fem fastigheter i fyra olika transaktioner. Fastigheterna, huvudsakligen bestående

av lokaler för handel, lager och lätt industri, är belägna i Uppsala, Linköping, Nybro, Eskilstuna och Oskarshamn. Årligt hyresvärde för de frånträdde fastigheterna beräknades vid frånträdet uppgå till totalt 32 MSEK. Totalt försäljningspris uppgick till 380 MSEK och översteg senast redovisade värden med totalt 2 MSEK. I försäljningspriset ingår avdrag för uppskjuten skatt och försäljningsomkostnader med 16 MSEK.

Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 236 MSEK (420). En stor del av investeringarna avsåg hyresgäst Anpassningar. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan.

I fastigheten Kauppakaari i Kerava genomförs en investering på 87 MSEK som avser en totalrenovering av den helt vakanta fastigheten. Hyresavtal för delar av den uthyrningsbara ytan är tecknade.

I Rydaslätt 1 i Borås har ett större projekt påbörjats avseende hyresgäst Anpassning av lokaler för vilka ett nytt 12-årigt hyresavtal har tecknats. I Försäljaren 9 i Kungälv har ett större projekt påbörjats avseende Anpassning till textiltvätterier för en ny hyresgäst. I Skepparen 15 i Karlstad pågår ett omfattande energieffektiviseringsprojekt, där beräknad årlig kostnadsbesparing uppgår till 0,7 MSEK. I Barkassen 9 i

Karlstad pågår ett större projekt avseende ombyggnation och Anpassning till en ny vårdcentral. Ett nytt 15-årigt hyresavtal har tecknats med beräknad inflyttning sommaren 2025. I Holmögadd 3 i Malmö pågår en Anpassning av ytor för vilka ett nytt 7-årigt hyresavtal har tecknats. I Plogen 4 i Luleå utförs en större om- och tillbyggnation med Anpassning åt en befintlig hyresgäst som tecknat nytt hyresavtal.

Färdigställda projekt

Under perioden färdigställdes renovering och Anpassning av en butik i Hyvinge. Investeringen uppgick till 25 MSEK och ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med årlig hyresintäkt om 5 MSEK. I Laserkatu 6 i Villmanstrand färdigställdes en hyresgäst Anpassning avseende skolverksamhet. Investeringen uppgick till 11 MSEK och årlig hyresintäkt uppgår till 10 MSEK. I Ohjelmakaari 2 och 10 i Jyväskylä färdigställdes en hyresgäst Anpassning avseende kontor. Investeringen uppgick till 9 MSEK och ett 5-årigt hyresavtal har tecknats med årlig hyresintäkt om 6 MSEK.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Jan–jun , MSEK	Kielo		Sverige		Nyfosa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Periodens ingång	8 087	8 145	31 192	32 301	39 278	40 446
Förvärvade fastigheter	100	35	45	923	145	958
Investeringar i befintliga fastigheter	52	104	183	316	236	420
Avyttrade fastigheter	-	-2	-380	-543	-380	-545
Realiserad värdeförändring	-	2	-3	73	-3	75
Orealiserad värdeförändring	-183	-167	-323	-629	-506	-796
Omräkningseffekt valuta	192	485	-	-	192	485
Periodens utgång	8 249	8 602	30 713	32 441	38 962	41 043

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Yta, tkvm	Förändrad	Nedlagt	Beräknad	Beräknad
					hyresintäkt, MSEK	totalt, MSEK	investering, MSEK	färdigställd, år
Kielo	Kerava	Kauppakaari	Handel/Vårdlokal	4	3	3	87	Q2 2025
Sverige	Borås	Rydaslätt 1	Logistik/Lager	14	19	7	80	Q4 2025
Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	2	4	1	34	Q4 2025
Sverige	Växjö	Plåtslagaren 4	Industri	3	1	26	26	Q3 2024
Sverige	Luleå	Plogen 4	Kontor	2	2	25	25	Q3 2024
Sverige	Kungälv	Försäljaren 9	Lager	3	2	1	25	Q1 2025
Sverige	Malmö	Holmögadd 3	Kontor/Lager	11	3	23	24	Q3 2024
Sverige	Malmö	Byrådirektören 3	Vårdlokal	1	3	24	24	Q3 2024
Sverige	Karlstad	Skepparen 15	Övrigt	20	-	1	11	Q4 2024

FASTIGHETSVÄRDERING

Nyfosa använder sig av tre oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset. De externa värderingarna granskas av bolaget och i det fall bolaget har en avvikande uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Den interna granskningen resulterade i en nedjustering av värden om totalt -0,08 procent (-) för perioden. Per 30 juni 2024 värderades fastigheter motsvarande 99,8 procent (100,0) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. För resterande fastigheter har verkligt värde fastställts till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset.

Under perioden höjdes direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Den negativa omvärderingseffekten är främst hänförlig till detta.

Det vägda direktavkastningskravet per 30 juni 2024 uppgick till 6,82 procent (6,76). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,77 procent (8,68) respektive 8,93 procent (8,86).

Värderingsteknik

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

För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Värderingarna utförs i både i Sverige och Finland enligt

IVS och RICS värderingsstandard. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av fastighetsvärderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde, nivå 3 enligt IFRS 13, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen.

För ytterligare information om värderingsmetodiken samt viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter, se not 11 i Nyfosas årsredovisning 2023.

Risker kopplade till värdeförändringar

Fastighetsbeståndets värde utgör den största tillgångsposten i balansräkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av faktorer som utbud, efterfrågan och andra fastighetsspecifika och marknadsspecifika faktorer. Små förändringar i delkomponenter till fastighetsvärderingarna kan ge en relativt stor påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

30 jun 2024

Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK ¹	Förändring	Resultateffekt
Förändring driftnetto ² , %	+/- 5,00	+/- 1 472
Förändring driftnetto ² , %	+/- 2,00	+/- 589
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 479
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 578
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 141
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 449
Förändring vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	-/+ 408

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

2) Avser värderingsföretagens estimerade driftnetto i värderingen.

KALKYLANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI¹

30 jun	Driftnetto, MSEK		Vägt genomsnitt direktavkastningskrav, %		Vägt genomsnitt kalkylränta för kassaflöde, %		Vägt genomsnitt kalkylränta för restvärde, %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	1 208	1 258	6,6	6,3	8,5	8,4	8,7	8,7
Logistik/Lager	370	422	6,9	6,7	8,9	8,9	9,0	9,0
Handel	388	396	7,1	7,0	9,2	9,1	9,2	9,2
Industri	258	270	7,5	7,4	9,6	9,6	9,6	9,7
Övrigt	355	343	6,7	6,6	8,6	8,5	8,8	8,8
Totalt	2 580	2 689	6,8	6,6	8,8	8,7	8,9	8,9

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna och beaktar inte kostnader för fastighetsadministration.

JOINT VENTURE

Förutom det helägda beståndet äger Nyfosa 50 procent av Söderport Property Investment AB och Samfosa AS. Inne-
haven klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas
andel av bolagens resultat redovisas inom resultat efter
finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga
substansvärde utgjorde andelarna 16,40 SEK per aktie
(18,87) på balansdagen.

Söderport

Söderport är ett svenskt fastighetsbolag, som ägs tillsam-
mans med AB Sagax.

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

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett redovisat
värde på 2 564 MSEK (2 728).

NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyres- intäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtals- längd, år
Söderport, Stockholm	506	10 959	21 654	853	1 685	795	95,0	4,0
Söderport, Göteborg	201	3 173	15 768	270	1 339	266	99,2	3,8
Söderport, Övrigt	66	357	5 406	33	499	33	100,0	3,9
Samfosa, Grenland	93	1 378	14 839	108	1 158	96	90,5	4,7
Samfosa, Övrigt	11	233	20 717	16	1 416	15	99,2	12,5
Total	877	16 100	18 349	1 279	1 457	1 205	95,7	4,1

Samfosa

Samfosa är ett norskt fastighetsbolag, som ägs tillsammans
med Ringmuren AS (moderbolag till Samfunnsbyggeren AS).

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

Andelarna i Samfosa hade på balansdagen ett värde på
74 MSEK (94). Därtill hade Nyfosa ett utställt lån till Samfosa
om 160 MSEK (109). Villkoren för lånet är marknadsmässiga
och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna. Nyfosa
har även ett borgensåtagande om 270 MNOK (278) avse-
ende banklån upptaget av Samfosa.

Efter periodens utgång avtalades om förvärv av res-
terande 50 procent av aktierna i Samfosa AS. Tillträde är
planerat till september 2024. I samband med transaktionen
säljer Samfosa en mindre del av beståndet och Nyfosa äger
därefter fastigheter till ett värde om 1 462 MNOK i Norge.

NYCKELTAL JOINT VENTURE

Jan–jun, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	549	512	52	68
Förvaltningsresultat	221	234	-53	7
Värdeförändringar	8	64	6	3
Periodens resultat	173	210	-43	8
– varav Nyfosas andel	87	105	-21	4

30 jun, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	14 489	14 419	1 611	1 648
Derivat, netto	-35	162	-	-
Likvida medel	193	235	11	32
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 128	5 611	146	268
– varav Nyfosas andel	2 564	2 806	74	135
Räntebärande skulder	7 725	7 308	1 434	1 292
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 499	1 508	13	42

REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I JOINT VENTURE

30 jun, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2024	2023	2024	2023
Periodens ingång	2 728	2 881	94	137
Erhållen utdelning	-250	-180	-	-
Andel i joint ventures resultat	87	105	-21	4
Omräkningseffekt valuta	-	-	1	-6
Periodens utgång	2 564	2 806	74	135

HÅLLBARHET

Nyfosa arbetar mot tre hållbarhetsmål. Målen syftar till att skapa fokus på de frågor som är mest väsentliga för tillfället för att minska klimatavtrycket från verksamheten. Fullständig hållbarhetsrapportering återfinns i årsredovisningen 2023.

Miljöcertifiering

Fastigheter motsvarande 36 procent av det totala fastighetsbeståndet hade på balansdagen en miljöcertifiering. De miljöcertifieringar som Nyfosa använder är främst BREEAM In-Use, LEED samt Miljöbyggnad. Syftet med miljöcertifieringar är att skapa en konkurrensfördel i framtida uthyrningsverksamhet samt att bibehålla Nyfosas kreditvärdighet. Utvärderingsprocessen inför en certifiering resulterar i en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden.

Förbrukningseffektiviseringar

Genom installation av nya tekniska lösningar samt aktiv styrning av befintliga tekniska installationer minskar energianvändningen, vilket leder till lägre driftskostnader samt mindre klimatpåverkan. Energianvändningen följs upp och rapporteras för de fastigheter där Nyfosa är abonnemangsgämare.

Sedan 2020 har förvaltningen i Sverige arbetat mot målet att minska energianvändningen med 10 procent från startvärdet år 2020. Utfallet i Sverige uppgick till 109,0 kWh/kvm, vilket är en minskning med 7 procent jämfört med startvärdet. Förvaltningen i Kielo har arbetat med att nå målet om en minskad energianvändning sedan 2023. Utfallet i Finland uppgick till 167,9 kWh/kvm, vilket är en minskning med 7 procent jämfört med startvärdet på 180 kWh/kvm.

Koldioxidutsläpp

Nyfosa har sedan 2022 upphandlat förnybar fjärrvärme på de orter där så erbjuds. Den förnybara fjärrvärmerna är miljödeklarerad enligt EPD eller märkt med Bra Miljöval enligt

Naturskyddsföreningen miljökrav. Syftet med valet är att minska koldioxidavtrycket samt att ge leverantörerna incitament att fortsätta utveckla sina miljövänliga produkter.

Solceller

På balansdagen hade bolaget solcellsanläggningar med en total installerad effekt om 3 MW.

Gröna hyresbilagor

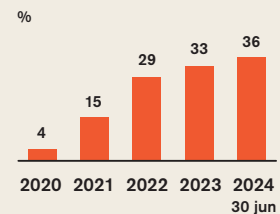
I samband med större ny- och omförhandlade hyresavtal har 16 gröna bilagor tillkommit under perioden och totalt hade Nyfosa 234 gröna bilagor (226) per 1 juli 2024, motsvarande ett årligt hyresvärde om 418 MSEK (417). De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning/kyla, belysning och vattenanvändning.

HÅLLBARHETSMÅL

Miljöcertifiering

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

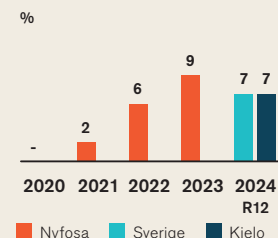
Andel av fastighetsvärdet med en miljöcertifiering



Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm i Sverige ha minskat med 10 procent jämfört med år 2020 och i Kielo med 4 procent jämfört med år 2023.

Minskning av energiförbrukningen per kvm¹



Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

Mål avseende koldioxidutsläpp mäts och redovisas på årlig basis. För uppföljning se årsredovisning 2023.

NYCKELTAL¹

	Rullande 12 mån 2024	2023	2022	2021	2020
Energianvändning i Sverige, kWh/kvm	109,0	107,6	110,9	115,5	117,6
- förändring sedan 2020 ² , %	-7	-9	-6	-2	-
Energianvändning i Kielo, kWh/kvm	167,9	180,0	-	-	-
- förändring sedan 2023 ² , %	-7	-	-	-	-
Energianvändning total, GWh	301	304	281	137	133
Solceller, installerad effekt på balansdagen, MW	3	2	2	1	ET.
Miljöcertifiering fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	14 026	12 928	11 813	5 614	1 123
Miljöcertifiering fastighetsvärde andel på balansdagen, %	36	33	29	15	4

1) Redovisningsprinciper för hållbarhetsdata återfinns i bolagets årsredovisning 2023.

2) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som respektive segment förvaltats under de senaste 12 månaderna.

1) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som respektive segment förvaltats under de senaste 12 månaderna.

NYCKELTAL

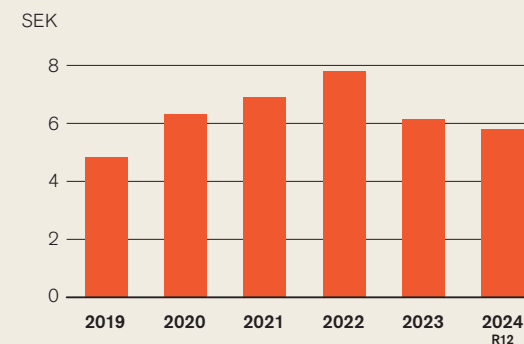
Fastighetsbeståndets utveckling, MSEK	Jan-jun		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	1 824	1 786	3 591	3 553	3 151	2 459	2 035	1 370
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	90,9	91,7	90,9	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9
Fastighetskostnader	-548	-556	-968	-976	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration	-68	-68	-132	-133	-129	-91	-63	-50
Driftnetto	1 208	1 161	2 491	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	66,2	65,0	69,4	68,8	66,4	67,1	69,5	66,0
Direktavkastning, %	6,3	5,7	6,3	6,1	5,4	5,0	5,4	5,5
Förvaltningsresultat	567	621	1 184	1 239	1 533	1 302	1 147	814
Fastighetsvärde på balansdagen	38 962	41 043	38 962	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Framåtriktad direktavkastning på balansdagen, %	6,3	5,9	6,3	6,3	6,0	5,4	5,4	5,5

Nyckeltal per aktie, SEK	Jan-jun		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto	6,18	6,08	12,90	12,80	10,95	8,64	7,67	5,40
Förvaltningsresultat	2,74	3,10	5,79	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85
Operativt kassaflöde	3,28	3,69	5,96	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Resultat före utspädning	-0,31	-0,68	-3,33	-3,67	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat efter utspädning	-0,31	-0,68	-3,32	-3,67	8,61	16,49	12,25	8,24
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	95,27	96,91	95,27	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37
Aktuellt substansvärde på balansdagen	91,70	89,91	91,70	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital på balansdagen	85,67	88,61	85,67	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32

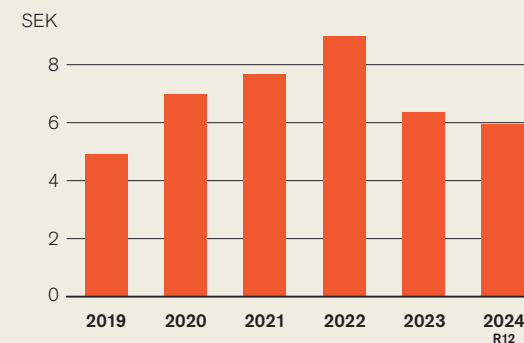
Finansiella nyckeltal	Jan-jun		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	-3,8	-4,4	-3,8	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2
Belåningsgrad fastigheter, %	56,8	60,2	56,8	59,4	59,4	56,7	58,0	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,7	58,2	53,7	58,3	57,7	55,2	56,9	54,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,2	9,9	8,2	9,4	10,2	11,0	10,7	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	1,9	2,0	3,4	4,2	4,5	5,2
Soliditet, %	42,0	38,5	42,0	38,7	40,6	42,5	41,8	44,1

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

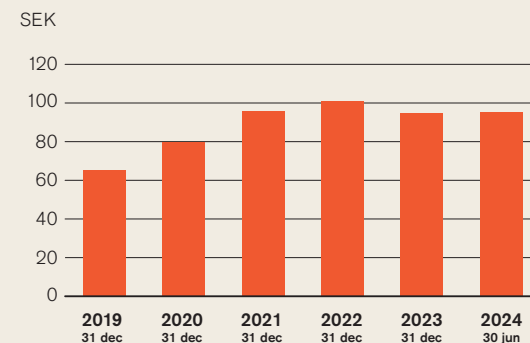
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



FINANSIELL UTVECKLING

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2024	2023	2024	2023	12 mån	2023
Hysesintäkter	1 658	1 617	825	814	3 283	3 242
Serviceintäkter	166	169	77	77	308	311
Intäkter	1 824	1 786	902	891	3 591	3 553
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-385	-395	-154	-166	-651	-661
Underhållskostnader	-81	-80	-42	-41	-150	-149
Fastighetskostnader	-82	-82	-42	-41	-167	-166
Fastighetsadministration	-68	-68	-35	-37	-132	-133
Driftnetto	1 208	1 161	629	606	2 491	2 445
Centraladministration	-95	-93	-45	-46	-188	-186
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	6	6	6	1	5	6
Andel i joint ventures resultat	66	109	25	154	-51	-8
- Varav förvaltningsresultat	84	120	36	63	185	221
- Varav värdeförändringar	8	33	2	136	-223	-197
- Varav skatt	-26	-48	-13	-40	-13	-35
- Varav övrigt	0	3	0	-5	0	3
Finansiella intäkter och kostnader	-637	-573	-315	-305	-1 310	-1 246
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	548	610	300	409	948	1 010
- Varav Förvaltningsresultat	567	621	311	318	1 184	1 239
Värdeförändring fastigheter	-509	-720	-243	-199	-1 140	-1 352
Värdeförändring finansiella instrument	2	17	-74	47	-335	-320
Resultat före skatt	41	-93	-17	257	-528	-661
Aktuell skatt	-27	-24	-7	-10	-51	-48
Uppskjuten skatt	-45	25	-11	-5	0	70
Periodens/årets resultat	-31	-91	-34	242	-579	-639
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	-30	-100	-34	233	-578	-639
Innehav utan bestämmande inflytande	0	9	0	9	-1	-1
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-0,16	-0,16	-0,07	-0,08	-0,34	-0,33
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,31	-0,68	-0,24	1,14	-3,33	-3,67
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,31	-0,68	-0,24	1,14	-3,32	-3,67

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2024	2023	2024	2023	12 mån	2023
Periodens resultat	-31	-91	-34	242	-579	-639
Omräkning utländska verksamheter	83	213	-52	172	-150	-19
Periodens/årets totalresultat	52	122	-86	414	-729	-658
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	52	110	-86	403	-726	-657
Innehav utan bestämmande inflytande	0	11	-1	11	-2	0
Periodens/årets totalresultat	52	122	-86	414	-729	-658

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	38 962	41 043	39 278
Tillgångar med nyttjanderätt	567	541	529
Andelar i joint venture	2 638	2 941	2 822
Derivat	134	368	167
Övriga anläggningstillgångar	169	79	118
Summa anläggningstillgångar	42 470	44 972	42 915
Derivat	59	52	58
Kortfristiga fordringar	268	263	269
Likvida medel	1 212	801	435
Summa omsättningstillgångar	1 540	1 117	762
SUMMA TILLGÅNGAR	44 010	46 089	43 676
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹	18 462	17 689	16 883
Innehav utan bestämmande inflytande	38	50	38
Summa eget kapital	18 500	17 739	16 921
Långfristiga räntebärande skulder	17 338	24 454	22 860
Skulder avseende nyttjanderätt	548	524	512
Övriga långfristiga skulder	104	65	64
Derivat	112	-	148
Uppskjutna skatteskulder	1 304	1 311	1 263
Summa långfristiga skulder	19 406	26 354	24 847
Kortfristiga räntebärande skulder	4 808	243	480
Övriga kortfristiga skulder	1 295	1 754	1 429
Summa kortfristiga skulder	6 103	1 996	1 908
Summa skulder	25 509	28 350	26 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 010	46 089	43 676

1) Varav hybridobligationer om 638 MSEK (758).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	18 378	39	18 416
Emission/återköp av teckningsoptioner	-4	-	-4
Utdelning till aktieägare	-764	-	-764
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-30	-	-30
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	-1
Totalresultat jan-jun 2023	110	11	122
Utgående eget kapital 2023-06-30	17 689	50	17 739
Återköp av hybridobligationslån	-5	-	-5
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-33	-	-33
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Totalresultat jul-dec 2023	-767	-11	-780
Utgående eget kapital 2023-12-31	16 883	38	16 921
Ingående eget kapital 2024-01-01	16 883	38	16 921
Emission/återköp av teckningsoptioner	2	-	2
Nyemission aktier	1 715	-	1 715
Återköp av hybridobligationslån	-120	-	-120
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-31	-	-31
Optionsskuld ¹	-39	-	-39
Värdeförändring optionsskuld ¹	1	-	1
Totalresultat jan-jun 2024	52	0	52
Utgående eget kapital 2024-06-30	18 462	38	18 500

1) Avser värdet och värdeförändringen på säljoptioner som Nyfosa har ställt ut till minoritetsägaren i Kielo, Nyfosas finska koncern. Säljoptionerna beskrivs närmare i not 6 på sidan 28.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

MSEK	Jan–jun		Apr–jun		Rullande	Helår
	2024	2023	2024	2023	12 mån	2023
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	41	-93	-17	257	-528	-661
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 073	1 166	601	304	2 825	2 918
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	250	180	150	180	250	180
Erhållna räntor	3	1	2	1	9	6
Erlagda räntor	-617	-476	-275	-234	-1 246	-1 104
Utbetald ränta på hybridobligationer	-33	-30	-15	-16	-63	-60
Betald inkomstskatt	-76	-44	0	0	-97	-65
Operativt kassaflöde	640	704	446	492	1 151	1 215
– per aktie, SEK	3,28	3,69	2,24	2,58	5,96	6,36
Förändring rörelsefordringar	9	54	54	68	5	49
Förändring rörelseskulder	98	231	236	-55	144	277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	748	990	735	504	1 300	1 541
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-144	-945	-89	-3	-188	-989
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	377	545	377	545	1 376	1 544
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-236	-420	-115	-227	-578	-762
Långfristiga fordringar joint venture	-49	-39	-15	-13	-86	-75
Övrigt	0	0	0	0	-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52	-860	158	302	523	-284

MSEK	Jan–jun		Apr–jun		Rullande	Helår
	2024	2023	2024	2023	12 mån	2023
Finansieringsverksamheten						
Nyemission av aktier/teckningsoptioner	1 712	2	1 712	2	1 712	2
Återköp av aktier/teckningsoptioner	0	-7	0	0	0	-7
Återköp hybridobligationer	-120	-	-29	-	-124	-5
Utdelning till aktieägare	-191	-372	-	-191	-573	-755
Upptagna räntebärande skulder	694	3 520	200	2 849	6 114	9 034
Amortering räntebärande skulder	-2 020	-3 186	-1 823	-3 107	-8 529	-9 789
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	0	-	0	0	-1
Övrigt	1	9	1	0	0	8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	76	-35	61	-446	-1 400	-1 512
Periodens kassaflöde	772	95	954	360	423	-255
Likvida medel vid periodens början	435	691	257	430	801	691
Kursdifferens i likvida medel	7	16	1	13	-10	-1
Likvida medel vid periodens slut	1 212	801	1 212	801	1 212	435

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Jan–jun		Apr–jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning	71	70	40	38	132
Personalkostnader	-56	-54	-29	-29	-98
Övriga externa kostnader	-29	-30	-14	-15	-59
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-14	-13	-2	-6	-25
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	699
Ränteintäkter och liknande resultatposter	164	144	82	76	307
Räntekostnader och liknande resultatposter	-68	-67	-33	-39	-144
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	8	-	-25	-	-71
Resultat före bokslutsdispositioner	91	63	22	31	766
Bokslutsdispositioner					
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	20
Resultat före skatt	91	63	22	31	786
Skatt	-6	0	1	0	14
Resultat	84	63	23	31	800

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 39,0 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport och Samfosa, som indirekt äger fastigheter för 16,1 MDSEK.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	4 875	4 965	4 875
Derivat	-	8	-
Uppskjuten skattefordran	12	-	14
Summa anläggningstillgångar	4 887	4 973	4 889
Derivat	4	-	7
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	20 845	15 904	20 153
Övriga kortfristiga fordringar	44	15	39
Kassa och bank	709	295	71
Summa omsättningstillgångar	21 602	16 213	20 270
SUMMA TILLGÅNGAR	26 489	21 186	25 159
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	104	96	96
Fritt eget kapital ¹⁾	13 433	11 093	11 792
Eget kapital	13 537	11 189	11 887
Obligationer	845	1 616	1 343
Övriga långfristiga skulder	1	3	3
Derivat	59	-	70
Summa långfristiga skulder	905	1 620	1 416
Obligationer	500	-	-
Skulder till koncernföretag	11 417	7 686	11 505
Övriga kortfristiga skulder	130	692	351
Summa kortfristiga skulder	12 047	8 378	11 856
Summa skulder	12 952	9 997	13 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 489	21 186	25 159

1) Varav hybridobligationer om 638 MSEK (758).

NOTER

NOT 1

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2023 med undantag för nedan. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Av Nyfosa utfärdade säljoptioner till delägaren i den finska koncernen redovisas som en finansiell skuld med motbokning i eget kapital. Optionerna ger innehavaren en rätt att sälja och Nyfosa en skyldighet att förvärva delägarens andel i den finska koncernen. Redovisning sker inledningsvis till verkligt värde efter avdrag för transaktionskostnader. Omvärdering avseende utfärdade säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag redovisas inom eget kapital då slutlig reglering redovisas som en transaktion med minoritetsägare.

Alla belopp i rapporten anges i miljoner kronor ("MSEK") om inte annat anges. Avrundningsfel kan förekomma i tabeller som summerar flera belopp. Belopp inom parentes avser samma period föregående räkenskapsår förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år. Nyckeltal som avser ett resultat- eller kassaflödesmått, som anges per aktie, är beräknat på ett viktat genomsnittligt antal aktier under den period som avses. Nyckeltal som utgår ifrån ett värde i balansräkningen, som anges per aktie, är beräknat på det antal aktier som fanns på balansdagen om annat inte anges. Med Rullande tolv månader menas de senaste tolv månaderna från balansdagen räknat.

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För bedömningar och uppskattningar hänförliga till värdering av förvaltningsfastigheter, se sidan 19. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2023.

NOT 3

RESULTAT PER AKTIE

	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	-30	-100
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-31	-30
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	195	191
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	195	191
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,31	-0,68
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,31	-0,68

Under perioden genomfördes en rikad nyemission av 17 miljoner stamaktier. Teckningskursen uppgick till ett belopp nära den aktuella börskursen på aktien. Utspädningseffekten blev därmed låg och omräkning av historiska nyckeltal har ej gjorts. Effekten skulle bli 1,0 procent per aktie.

Nyfosa har idag fyra långsiktiga incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner för anställda i Nyfosa AB. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2023 not 7, ersättningsrapporten 2023 samt kommunikéen från årsstämman 2023.

Under perioden påkallades återköp i samband med att en anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. I samband med första av tre möjliga lösenperioder för LTIP2021 nyttjades 226 tusen optioner. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP2024, vilket innebar att 151 tusen optioner tecknades.

Befintliga optionsprogram medförde ingen utspädning under perioden.

Avstämmning optioner, 30 jun 2024	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2022	LTIP2023	LTIP2024	Totalt
Periodens ingång	318 241	318 241	393 150	383 342	-	1 412 974
Tecknade optioner	-	-	-	-	151 100	151 100
Återköp optioner	-11 500	-11 500	-500	-500	-	-24 000
Nyttjade optioner	-	-225 996	-	-	-	-225 996
Periodens utgång	306 741	80 745	392 650	382 842	151 100	1 314 078

NOT 4

EXPONERING MOT VALUTFÖRÄNDRINGAR

Nyfosa har investerat i fastigheter i Finland och i joint venture med fastigheter i Norge. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på 83 MSEK (213), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat.

Exponeringen mot valutaförändringar hanteras genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras genom upplåning i samma valuta. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 316 MEUR och kapitalandel i joint venture, inklusive fordringar på joint venture, till 234 MNOK per 30 juni 2024. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om -383 MSEK.

Känslighetsanalys valutaexponering

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	30 jun 2024
EUR/SEK	+/-10	359
NOK/SEK	+/-10	23

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 som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder, skuld avseende utfärdade säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag, övriga skulder samt derivat. Samtliga derivat är klassificerade i Nivå 2 enligt IFRS 13 och redovisas till dess verkliga värde i balansräkningen. Nyfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivathandel, vilka medför att Nyfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad netting. Ingen netting sker för närvarande.

Verkligt värde på koncernens derivat, vilket återspeglas i balansräkningen, presenteras i tabell på sidan 12. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig bedömning av verkligt värde.

NOT 6

EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 30 juni 2024 till 104 MSEK fördelat på 208 063 057 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen.

Tidpunkt	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 okt 2017	–	–	50 000,00	500
21 maj 2018	–	99 500	50 000,00	100 000
21 maj 2018	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 aug 2018	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249
17 feb 2020	3 231 412,00	6 462 824	87 095 536,50	174 191 073
9 mar 2020	5 155 000,00	10 310 000	92 250 536,50	184 501 073
9 jun 2021	3 260 870,00	6 521 740	95 511 406,50	191 022 813
14 maj 2024	20 122,00	40 244	95 531 528,50	191 063 057
16 maj 2024	8 500 000,00	17 000 000	104 031 528,50	208 063 057

Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om 637,5 MSEK (757,5), där totalt emitterade hybridobligationer uppgår till 800,0 MSEK (800,0). Under perioden återköptes hybridobligationslån om nominellt 120 MSEK (-). Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa har möjlighet att ställa in eller skjuta upp betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett egetkapitalinstrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital. Räntan är rörlig STIBOR 3M +475 baspunkter, till och med den 18 november 2025.

Innehav utan bestämmande inflytande

Nyfosa har ställt ut säljoptioner till minoritetsägaren i Kielo, Nyfosas finska koncern. Optionerna ger minoritetsägaren rätt att under en tvåveckorsperiod från och med år 2026 och därefter vartannat år till Nyfosa sälja sina andelar för bokfört värde plus 10 procent av realiserad eller orealiserad värdeutveckling på fastigheterna efter avdrag för investeringar i fastigheterna under innehavstiden. Verkligt värde på säljoptionerna redovisas inom eget kapital.

Minoritetsägaren i Kielo förvaltar det finska fastighetsbeståndet och tillhandahåller bland annat VD, ekonomichef, finansfunktion, controllingfunktion, fastighetsinvesteringar samt hållbarhet. För perioden betalade Nyfosa ett arvode för dessa tjänster om 1,8 MEUR (1,8).

NOT 7

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter på tillträdesdagen då förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Totalt fanns på balansdagen en ej beaktad temporär skillnad om 13 982 MSEK (14 874) i koncernen.

Temporära skillnader i fastighetsbeståndet 30 jun, MSEK

	2024	2023
Skattemässigt restvärde	18 325	19 585
Verkligt värde	38 962	41 043
Temporär skillnad	20 637	21 458
I koncernen beaktad temporär skillnad	6 655	6 584
I koncernen ej beaktad temporär skillnad	13 982	14 874

NOT 8

NÄRSTÅENDE

För information om närståendetransaktioner, se sidan 20 avseende transaktioner med joint venture och not 3 på sidan 27 avseende transaktioner med anställda avseende incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2023.

AKTIEN

Aktien

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap, sedan november 2018.

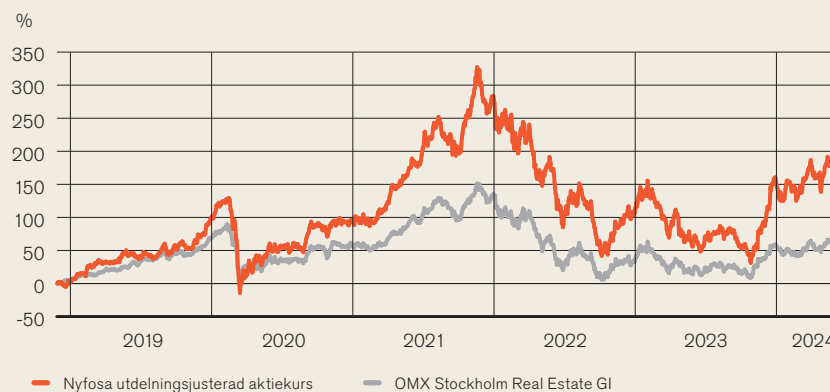
På periodens sista handelsdag, den 28 juni 2024, uppgick aktiens stängningskurs till 102,70 SEK (95,85), vilket motsvarade ett börsvärde om 21 368 MSEK (18 310).

Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 16 078 aktieägare (17 574), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 72 procent (72) av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 60 procent (63) av aktiekapital och röster.

AKTIENS UTVECKLING



Källa: Nasdaq Stockholm

ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
Sagax	45 000 000	21,63	21,63
Swedbank Robur Fonder	19 188 532	9,22	9,22
Länsförsäkringar Fonder	14 819 567	7,12	7,12
Lannebo Fonder	10 329 362	4,96	4,96
Vanguard	7 688 945	3,70	3,70
SEB Fonder	6 726 535	3,24	3,24
BlackRock	6 654 978	3,21	3,21
Norges Bank	4 514 482	2,36	2,36
APG Asset Management	4 062 977	2,13	2,13
Första AP-fonden	4 151 845	2,00	2,00
Summa 10 största ägare	123 137 223	59,56	59,56
Övriga aktieägare	84 925 834	40,44	40,44
Summa	208 063 057	100,00	100,00

Källa: Modular Finance Monitor

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Årsstämma 2024

Nyfosas årsstämma för 2024 hölls i Stockholm den 23 april 2024. För mer information om årsstämman, besök www.nyfosa.se.

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 10 juli 2024
Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

David Mindus
Styrelseordförande

Maria Björklund
Styrelseledamot

Marie Bucht Toresäter
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Jens Engwall
Styrelseledamot

Per Lindblad
Styrelseledamot

Claes Magnus Åkesson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport

Januari–september 2024

23 oktober 2024

Bokslutskommuniké

Januari–december 2024

20 februari 2025

KONTAKTINFORMATION

Nyfosa AB

Telefon 08 406 64 00

Besöksadress Hästholmsvägen 28

Postadress Box 4044, 131 04 Nacka

www.nyfosa.se

Stina Lindh Hök, VD

Tel: 070 577 18 85

E-post: stina.lindh.hok@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, CFO

Tel: 070 574 59 25

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

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

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 10 juli 2024 kl. 12.15 CEST.

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	30 jun		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 462	17 689	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-638	-763	-758	-763	-800	-	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt ¹	730	603	705	576	541	341	98
Derivat	-81	-420	-77	-372	-22	-3	-2
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel ¹	588	147	579	142	126	119	100
Derivat i JV, Nyfosas andel	17	-81	36	-76	62	110	104
Aktuellt substansvärde	19 078	17 175	17 368	17 885	17 144	13 900	10 082
Antal aktier, miljoner	208	191	191	191	191	185	168
Aktuellt substansvärde per aktie, SEK	91,70	89,91	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MSEK	30 jun		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	-578	-714	-639	1 689	3 112	2 225	1 382
Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden	-65	-54	-63	-43	-4	-	-
Justerat resultat	-642	-768	-702	1 646	3 107	2 225	1 382
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 528	18 320	17 749	17 807	14 679	11 557	9 087
Genomsnittligt hybridkapital	-717	-778	-762	-781	-96	-	-
Justerat eget kapital	16 811	17 543	16 988	17 026	14 582	11 557	9 087
Avkastning på eget kapital, %	-3,8	-4,4	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2

BELÄNINGSGRAD OCH NETTOBELÄNINGSGRAD

MSEK	30 jun		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Räntebärande skulder	22 146	24 697	23 340	24 033	21 045	17 055	11 282
Fastighetsvärde	38 962	41 043	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Belåningsgrad, %	56,8	60,2	59,4	59,4	56,7	58,0	57,6
Likvida medel	1 212	801	435	691	534	312	588
Netto räntebärande skulder	20 934	23 896	22 905	23 342	20 511	29 099	10 694
Fastighetsvärde	38 962	41 043	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Nettobelåningsgrad, %	53,7	58,2	58,3	57,7	55,2	56,9	54,6

DIREKTAVKASTNING

MSEK	30 jun		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnettot rullande 12 månader	2 491	2 281	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Tomträttsavgäld	-19	-17	-18	-16	-8	-5	-5
Förvärv och avyttringar	-20	41	-31	87	218	180	168
Valutajustering	-7	37	-19	20	1	-	-
Justerat driftnetto	2 444	2 341	2 380	2 183	1 860	1 591	1 069
Fastighetsvärde	38 962	41 043	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Direktavkastning, %	6,3	5,7	6,1	5,4	5,0	5,4	5,5

EBITDA

MSEK	Rullande 12 mån 30 jun						
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto	2 491	2 281	2 445	2 092	1 650	1 415	905
Centraladministration	-188	-176	-186	-161	-128	-132	-89
Avskrivningar på inventarier	1	2	1	2	1	1	0
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	5	15	6	14	6	-26	-1
Erhållen utdelning från joint venture	250	290	180	335	332	300	200
EBITDA, MSEK	2 560	2 412	2 445	2 282	1 861	1 558	1 016

EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	30 jun		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 462	17 689	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-638	-763	-758	-763	-800	-	-
Justerat eget kapital	17 825	16 926	16 125	17 615	16 436	13 333	9 781
Antal aktier, miljoner	208	191	191	191	191	185	168
Eget kapital per aktie, SEK	85,67	88,61	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

MSEK	30 jun		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter enligt intjäningsförmågan	3 523	3 541	3 550	3 459	2 827	2 233	1 563
Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan	22	18	17	22	26	36	24
Intäkter före hyresrabatter	3 546	3 559	3 567	3 480	2 853	2 269	1 587
Hyresvärde enligt intjäningsförmågan	3 899	3 881	3 897	3 739	3 017	2 437	1 746
Ekonomisk uthyringsgrad, %	90,9	91,7	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9

FRAMÅTRIKTAD DIREKTAVKASTNING

MSEK	30 jun		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 451	2 407	2 464	2 416	2 002	1 575	1 088
Tomträttsavgäld	-19	-17	-18	-16	-8	-5	-5
Fastighetsvärde	38 962	41 043	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Framåtriktad direktavkastning, %	6,3	5,9	6,3	6,0	5,4	5,4	5,5

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

MSEK	Jan-jun		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	41	-93	-528	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Återläggning:								
- Värdeförändring fastigheter	509	720	1 140	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
- Värdeförändring finansiella instrument	-2	-17	335	320	-345	-19	-1	7
- Värdeförändring, skatt och övrigt i resultatandel från joint venture	19	11	236	229	-420	-670	-187	-298
Förvaltningsresultat	567	621	1 184	1 239	1 533	1 302	1 147	814
Ränta på hybridobligationer	-31	-30	-65	-63	-43	-4	-	-
Justerat förvaltningsresultat	536	592	1 119	1 176	1 490	1 298	1 147	814
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	195	191	193	191	191	188	182	168
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	2,74	3,10	5,79	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

	30 jun		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 462	17 689	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-638	-763	-758	-763	-800	-	-
Uppskjuten skatt	1 304	1 311	1 263	1 333	1 252	760	627
Derivat	-81	-420	-77	-372	-22	-3	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, 50 %	757	776	746	751	596	544	454
Derivat i joint venture, 50 %	17	-81	36	-76	62	110	104
Långsiktigt substansvärde	19 822	18 511	18 093	19 250	18 325	14 744	10 965
Antal aktier, miljoner	208	191	191	191	191	185	168
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	95,27	96,91	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37

NETTOSKULD/EBITDA

MSEK	30 jun		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
EBITDA rullande 12 mån	2 560	2 412	2 445	2 282	1 861	1 558	1 016
Räntebärande skulder	22 146	24 697	23 340	24 033	21 045	17 055	11 282
Likvida medel	1 212	801	435	691	534	312	588
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,2	9,9	9,4	10,2	11,0	10,7	10,5

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

MSEK	Jan-jun		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	41	-93	-528	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Återläggning:								
- Värdeförändring fastigheter	509	720	1 140	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
- Värdeförändring finansiella instrument	-2	-17	335	320	-345	-19	-1	7
- Resultatandel joint venture	-66	-109	51	8	-672	-888	-404	-491
- Avskrivningar på inventarier	1	0	1	1	2	1	1	0
- Ränteintäkter och räntekostnader	611	541	1 253	1 183	596	383	318	173
- Periodiserad uppläggningsavgift för lån	20	29	45	54	69	48	35	0
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	250	180	250	180	335	332	300	200
Erhållna räntor	3	1	9	6	5	0	0	0
Erlagda räntor	-617	-476	-1 246	-1 104	-483	-373	-306	-140
Ränta på hybridobligationer	-33	-30	-63	-60	-37	-	-	-
Betald inkomstskatt	-76	-44	-97	-65	-54	-29	-11	-27
Operativt kassaflöde	640	704	1 151	1 215	1 714	1 446	1 267	827
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	195	191	193	191	191	188	182	168
Operativt kassaflöde per aktie, SEK	3,28	3,69	5,96	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MSEK	Jan-jun		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	41	-93	-528	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	250	180	250	180	335	332	300	200
Återläggning:								
- Värdeförändring fastigheter	509	720	1 140	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
- Värdeförändring finansiella instrument	-2	-17	335	320	-345	-19	-1	7
- Resultatandel från joint venture	-66	-109	51	8	-672	-888	-404	-491
- Avskrivningar på inventarier	1	0	1	1	2	1	1	0
- Finansiella kostnader	642	577	1 325	1 261	678	446	357	195
Justerat resultat före skatt	1 375	1 260	2 576	2 460	2 296	1 864	1 587	1 016
Finansiella kostnader	642	577	1 325	1 261	678	446	357	195
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	1,9	2,0	3,4	4,2	4,5	5,2

SOLIDITET

MSEK	30 jun		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital	18 500	17 739	16 921	18 416	17 268	13 333	9 781
Totala tillgångar	44 010	46 089	43 676	45 335	40 626	31 907	22 201
Soliditet, %	42,0	38,5	38,7	40,6	42,5	41,8	44,1

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Resultatet för den senaste tolv månadersperioden med avdrag för ränta på hybridobligationer i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare och justerat för genomsnittliga hybridobligationer, under motsvarande period.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.

Belåningsgrad fastigheter¹⁾

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheters verkliga 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.

Driftskostnader

I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. I enlighet med villkoren i vissa hyresavtal debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen. Debiteringen sker som regel löpande efter en schablon med senare avräkning mot faktisk förbrukning.

Direktavkastning¹⁾

Driftnettot för en rullande tolv månadersperiod justerat för periodens tomträttsavgälder, förvärv och avyttringar omräknat till balansdagens valutakurs i procent av fastigheternas verkliga värde på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto¹⁾

Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i drift, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen.

Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

EBITDA

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

Eget kapital per aktie¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer, enligt balansräkningen, i förhållande till antalet utestående aktier på balansdagen.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾

Intäkter före avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens slut.

Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetsvärde

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning.

Framåtriktad direktavkastning¹⁾

Driftnettot enligt intjäningsförmågan justerat för tomträttsavgälder i relation till fastigheternas verkliga värde på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar framåtriktad avkastning från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Förvaltningsresultat¹⁾

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

Förvaltningsresultat¹⁾ per aktie

Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Hyresintäkt

Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan.

Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Aktuellt substansvärde¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld i stället för nominell uppskjuten skatt i såväl koncern som i Nyfosas andel i joint venture.

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, men med antagandet att tillgångarna omsätts. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat exkluderas, men marknadsvärdet på uppskjuten skatt inkluderas. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint venture exkluderas i nyckeltalet.

Nettobelåningsgrad fastigheter¹⁾

Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

Syfte: Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Nettoinvesteringar¹⁾

Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

Syfte: Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.

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

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflyttning och konkurser.

Nettoskuld/EBITDA

Räntebärande skulder minskade med likvida medel i relation till EBITDA för den senaste tolv månadersperioden.

Operativt kassaflöde¹⁾

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

Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen generar under bolagets förvaltning.

Resultat per aktie

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

Revolverande kreditfacilitet

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

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad¹⁾

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

Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Serviceintäkt

Debiterad ersättning för tjänster såsom bland annat el, värme, kyla, sophämtning, snöröjning, vatten m.m.

Soliditet¹⁾

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

Långsiktigt substansvärde¹⁾

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

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint venture exkluderas i nyckeltalet.

Uthyrningsbar yta

Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut.

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

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

Vakansvärde

Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

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

Överskottsgrad¹⁾

Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.

Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

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

NYFOSA

Besöksadress: Hästholmsvägen 28
Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka
Telefon: +46 8 406 64 00

www.nyfosa.se