

NYFOSA

Delårsrapport januari–mars 2025

Perioden

Januari–mars 2025

- Intäkterna minskade med 1 procent till 914 MSEK (922).
- Driftnettot ökade med 3 procent till 597 MSEK (579).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 319 MSEK (256). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,48 SEK (1,25), en ökning med 18 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 160 MSEK (194). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 0,77 SEK (1,02), en minskning med 25 procent.
- Ett i förtid avslutat samarbetsavtal avseende Kielo belastade resultatet med –108 MSEK (–), se not 9.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –133 MSEK (–267).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 37 MSEK (75).
- Periodens resultat uppgick till 102 MSEK (3). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,44 SEK efter utspädning (–0,07).

”Nyfosa redovisar ett stabilt första kvartal 2025 under en period som präglades av en turbulent omvärld.”

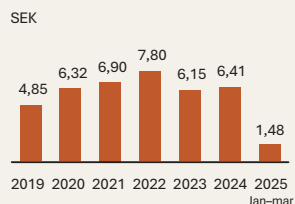
INNEHÅLL

VD-kommentar	4
Detta är Nyfosa	5
Resultat	6
Kassaflöde	10
Intjäningsförmåga	11
Finansiering	12
Fastighetsbeståndet	15
Joint venture	20
Hållbarhet	21
Nyckeltal	23
Finansiell utveckling	23
Aktien	30
Avstämning av nyckeltal	32
Definitioner	35

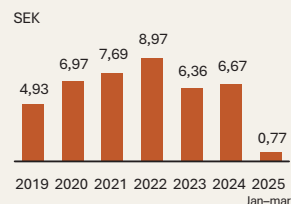
Oförändrad prognos

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv, försäljningar samt valutakurser uppgå till 1 400 MSEK efter avdrag för ränta på hybridobligationer. Prognosen lämnades i bokslutskommunikén 2024.

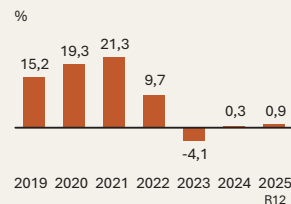
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



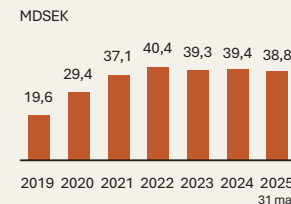
OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING



–1 %

Intäkter
jan–mar 2025

+3 %

Driftnetto
jan–mar 2025

+18 %

Förvaltningsresultat per aktie
jan–mar 2025

Nyckeltal i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	12 mån	2024
Driftnetto	597	579	2 558	2 541
Överskottsgrad, %	65,3	62,8	69,9	69,2
EBITDA, rullande 12 månader	2 642	2 561	2 642	2 723
Förvaltningsresultat	319	256	1 414	1 350
Operativt kassaflöde	160	194	1 310	1 345
Periodens resultat	102	3	211	112
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,2	2,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	7,9	9,2	7,9	7,7
Belåningsgrad på balansdagen, %	50,5	55,9	50,5	50,7
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,4	59,7	53,4	53,1
Fastighetsvärde på balansdagen	38 825	39 501	38 825	39 370
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 115	18 110	20 115	20 186
Nyckeltal per aktie, SEK				
Förvaltningsresultat	1,48	1,25	6,62	6,41
Operativt kassaflöde	0,77	1,02	6,36	6,67
Resultat efter utspädning	0,44	-0,07	0,78	0,28
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	96,66	94,81	96,66	97,00
Antal utestående aktier på balansdagen	208 096 793	191 022 813	208 096 793	208 096 793
Genomsnittligt antal utestående aktier	208 096 793	191 022 813	205 929 780	201 719 757

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidorna 35–36. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 32–34.

Väsentliga händelser under perioden

- I januari tillträdde Carl-Johan Hugner som VD för Nyfosa. Han efterträdde Stina Lindh Hök som lämnade Nyfosa efter fyra år som VD.
- I februari förvärvades aktierna i minoritetsägaren i Kielo och Nyfosa övertog organisationen i den finska verksamheten.

OMBYGGNATION AV LOKALER I KARLSTAD

I fastigheten Barkassen 9, belägen i centrala Karlstad, pågår ett större projekt avseende ombyggnation och anpassning av lokaler om 2 tusen kvm. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med beräknad inflyttning sommaren 2025. Den totala investeringen uppgår till 32 MSEK och beräknas ge en årlig hyresintäkt om 6 MSEK.

Projektet är en del av det pilotprojekt kring återbruk som initierades 2023, och som nu inkluderats i flertalet investeringsprojekt i fastighetsbeståndet i Sverige.



Vårdlokalen Barkassen 9 i Karlstad.



Kommentar från VD

Nyfosa redovisar ett stabilt första kvartal 2025 under en period som präglades av en turbulent omvärld. Driftnettot ökade med 3 procent jämfört med samma period 2024, primärt drivet av lägre driftskostnader. Förvaltningsresultat per aktie ökade i sin tur med 18 procent som ett resultat av lägre driftskostnader och lägre finansiella kostnader. Tidigare lämnad prognos om 1,4 MDSEK i förvaltningsresultat för helåret 2025 kvarstår.

I jämförbart bestånd steg driftnettot med 3 procent mot första kvartalet föregående år och överskottsgraden förbättrades från 62,9 till 65,4 procent.

Under kvartalet förvärvade Nyfosa aktierna i Ilmeh AB, som ägde 1,04 procent av aktierna i vårt dotterbolag Kiolo. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 145 MSEK, varav 34 MSEK var hänförligt till nettotillgångar i Ilmeh och 108 MSEK var hänförligt till ett i förtid avslutat samarbetsavtal med vinstdelning mellan parterna. Det sistnämnda belastar kvartalets resultat som en jämförelsestörande post och är redovisat utanför förvaltningsresultatet. Framgent erhåller Nyfosa löpande en kostnadsbesparing som ett resultat av att samarbetsavtalet upphört, och i tillägg ökad handlingskraft för att kunna fortsätta utveckla Kiolo som ett helägt dotterbolag.

En starkt svensk krona har bidragit till valutakurseffekter på tillgångar och skulder i utländsk valuta. Fastighetsvärdet påverkades negativt med 486 MSEK till följd av valutakursförändring, i huvudsak kopplat till den finska fastighetsportföljen. Räntebärande skulder minskade samtidigt med 259 MSEK till följd av valutakursförändringar.

Vakansvärdet steg med 4 procent under kvartalet, i huvudsak på grund av tidigare aviserade avflyttningar och minskning av förhyrda ytor i samband med omförhandling och förlängning av avtal i den svenska portföljen. Som jag beskrev i årsredovisningen riktar vi stort fokus på detta och är fast beslutna att vända den negativa utvecklingen.

Under inledningen av året kunde vi skönja viss ökande aktivitet på uthyrningssidan, men tilltagande ekonomisk oro och turbulens under kvartalet gör det fortsatt utmanande för många bolag att genomföra investeringar och planera långsiktigt. Detta möjligen undantaget rättsväsende och verksamheter kopplade till försvarsindustrin där vi ser en alltjämt ökande efterfrågan på lokaler.

Nyfosas huvudsakliga syfte och min primära uppgift är att tillse att bolaget levererar en god riskjusterad och över tid uthållig avkastning till våra aktieägare. En nyckel till långsiktig lönsamhet är att förvalta och förädla vårt fastighetsbestånd tillsammans med såväl nya som befintliga hyresgäster, idag över 3 200 företag, myndigheter och organisationer.

Lokal närvaro och ett väl utbyggt bestånd skapar förutsättningar för att kunna bedriva förvaltningsaffären effektivt och ger bättre möjlighet att kunna tillgodose våra hyresgästers behov, såväl i med- som motvind. Vi kommer därför arbeta mot att långsiktigt utveckla och stärka såväl vår organisation som fastighetsportfölj i geografier och segment där vi bedömer att det finns särskilt god potential och strategiskt värde.

Carl-Johan Hugner, 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.

Investeringsstrategin är flexibel men kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland prioriteras. Här kan

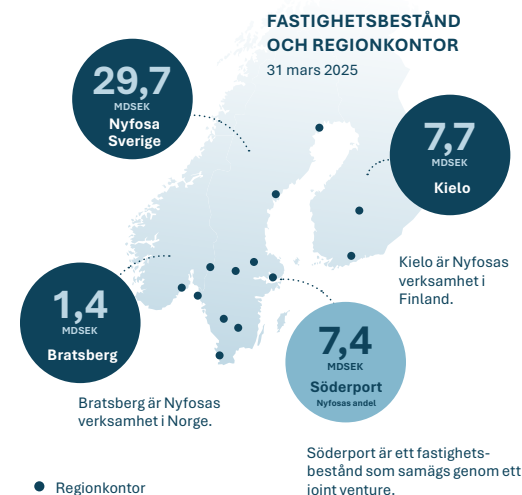
bolaget dra nytta av befolkningstillväxt och utvecklingen av det lokala näringslivet. Fastighetsbeståndet inkluderar kontor, lager/logistik, industri samt handelsfastigheter med lågpris- och externhandelsfokus.

I Sverige är fastigheterna främst belägna kring regionstäder i Götaland, Svealand samt längs E4:an i Norrland, medan fastigheterna i Finland är fokuserade kring regionstäder i den södra delen av landet. I Norge är fastigheterna belägna i Grenland, söder om Oslo.

REGIONAL NÄRVARO

Förvaltningen sker genom tio regionkontor i Sverige, två i Finland och ett i Norge, samt flera lokalkontor. Nyckelroller som hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning hanteras av egen personal. Drift och fastighetsskötsel köps in från lokala tjänsteleverantörer i Sverige och Finland, men drivs av egen personal i Norge.

Nyfosa hade på balansdagen 112 anställda som tillsammans med tjänsteleverantörerna förvaltar fastighetsbeståndet.



FINANSIELLT MÅL

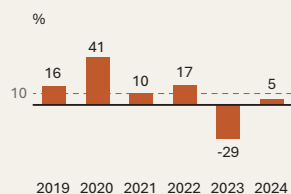
Tillväxt i kassaflöde per aktie

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

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2024

+6 %

TILLVÄXT OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



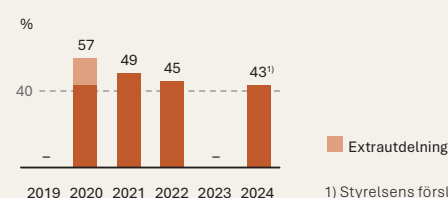
UTDELNING PER AKTIE

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.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,80 SEK (–) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,70 SEK per aktie, motsvarande 583 MSEK.

UTDELNING SOM ANDEL AV OPERATIVT KASSAFLÖDE



1) Styrelsens förslag till utdelning.

HÅLLBARHETSMÅL

Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ha minskat med 10 procent jämfört med år 2020.¹⁾

Utfall redovisas på sidan 21.

Energiprestanda

Under 2025 ska en handlingsplan tas fram för att förbättra energiprestandan, enligt energideklaration, i fastighetsbeståndet.

Koldioxidutsläpp

Under 2025 ska en scope 3-screening genomföras i syfte att fastställa ett basår för koldioxidutsläpp.

1) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som förvaltats under ett helt räkenskapsår.

Resultat

Januari–mars 2025

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår gällande resultat- och kassaflödesposter och 31 december 2024 gällande uppgifter om balansposter.

Intäkter

Intäkterna minskade med 1 procent till 914 MSEK (922). Minskningen beror främst på avyttringar som genomfördes under 2024. Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, minskade med 0,5 procent till 878 MSEK

(882). Minskningen beror på ökade vakanser som delvis vägdes upp av indexuppräkning av hyror om 10 MSEK.

Av Nyfosas hyresintäkter omfattas 94 procent (94) av årlig indexjustering. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index.

Av aviserade hyror för det andra kvartalet 2025, med förfall den 31 mars 2025, hade 78 procent (81) reglerats på balansdagen. Per 2 maj 2025 hade 95 procent reglerats.

MSEK	Jan–mar		Förändring %
	2025	2024	
Intäkter	914	922	-1
Förvärv och avyttringar	-38	-40	
Valutajustering ¹⁾	1	-	
Intäkter jämförbart bestånd	878	882	-1
- varav Nyfosa Sverige	655	652	0
- varav Kielo	222	230	-3
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

RESULTAT PER SEGMENT

Januari–mars, MSEK	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Nyfosa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	611	643	188	190	25	-	-	-	824	833
Serviceintäkter	46	46	37	43	7	-	-	-	90	89
Intäkter	658	689	225	233	31	-	-	-	914	922
Fastighetskostnader	-211	-229	-69	-81	-10	-	-	-	-289	-310
Fastighetsadministration	-18	-18	-9	-15	-1	-	-	-	-29	-33
Driftnetto	429	442	147	137	20	-	-	-	597	579
Centraladministration	-33	-36	-13	-14	-4	-	-	-	-51	-50
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	-	-	3	1	3	1
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	100	41	100	41
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-287	-322	-287	-322
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	362	248
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	319	256
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-	-	-	-	-	-108	-	-108	-
Värdeförändringar på fastigheter	25	-200	-143	-66	-15	-	-	-	-133	-267
Värdeförändringar på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	37	75	37	75
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	158	57
Skatt	-	-	-	-	-	-	-56	-54	-56	-54
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	102	3

Uthyrningsgrad

Den 1 april 2025 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,0 procent (90,5). För Nyfosa Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,0 procent (91,4), för Kielo till 86,6 procent (87,6) och för Bratsberg till 93,4 procent (93,5). Vakansvärdet uppgick till 418 MSEK (401) inklusive hyresrabatter om 31 MSEK (24).

Vakanserna ökade under perioden med 17 MSEK, varav 16 MSEK i Nyfosa Sverige och 1 MSEK i Kielo. Lämnade hyresrabatter ökade med 7 MSEK.

Den 1 april 2025 hade bolaget nytecknade eller omförhandlade, men ännu ej tillträdde, hyresavtal motsvarande framtida årliga hyresintäkter om 98 MSEK.

Bolaget hade hyresavtal som sagts upp för avflyttning eller omförhandling, men som ännu ej frånträtts, motsvarande årliga hyresintäkter om 193 MSEK. Beloppet inkluderar även hyresavtal uppsagda för omförhandling om det nya avtalet redovisas inom tecknade hyresavtal.

Den framtida påverkan på hyresintäkterna från tecknade avtal och uppsagda avtal framgår i tabellerna nedan.

Vakansvärde, MSEK	Jan-mar	Jan-dec
	2025	2024
Ingående vakansvärde	401	347
Inflyttade lokaler	-3	-25
Avflyttade lokaler	36	71
Förändring hyresrabatter	7	6
Justering av vakanshyror	-9	0
Vakans i tillträdde fastigheter	-	9
Vakans i frånträdde fastigheter	-6	-11
Valutakurseffekter	-8	4
Utgående vakansvärde¹⁾	418	401
- varav Nyfosa Sverige	282	266
- varav Kielo	127	126
- varav Bratsberg	9	9

1) Varav hyresrabatter utgör 31 MSEK (24).

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, MSEK	1 apr 2025
Tecknade hyresavtal, ej inflyttade	98
Uppsagda avtal, ej avflyttade	193

Startår tecknade hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2025	54	64
2026	6	34
2027-	-	-
Total	60	98

Förfalloår för uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2025	231	169
2026	68	18
2027-	4	7
Total	303	193

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 211 MSEK (231), underhållskostnader 37 MSEK (39) och fastighetsskatt 41 MSEK (41). Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd minskade med 19 MSEK. Förändringen förklaras främst av lägre kostnader för el, värme och vinterunderhåll.

MSEK	Jan-mar		Förändring
	2025	2024	%
Fastighetskostnader	-289	-310	-7
Förvärv och avyttringar	13	15	
Valutajustering ¹⁾	0	-	
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	-276	-295	-7
- varav Nyfosa Sverige	-208	-216	-4
- varav Kielo	-68	-79	-14
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 29 MSEK (33). Posten inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 3 procent till 597 MSEK (579). Överskottsgraden uppgick till 65,3 procent (62,8). Direktavkastning- en uppgick till 6,4 procent (6,1).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 3 procent till 574 MSEK (555) justerat för valutakurseffekter. I såväl Nyfosa Sverige som Kielo drevs utvecklingen främst av lägre driftskostnader. Överskottsgraden i jämförbart fastighets- bestånd uppgick till 65,4 procent (62,9).

MSEK	Jan-mar		Förändring %
	2025	2024	
Driftnetto	597	579	3
Förvärv och avyttringar	-23	-24	
Valutajustering ¹⁾	1	-	
Driftnetto jämförbart bestånd	574	555	3
- varav Nyfosa Sverige	429	419	2
- varav Kielo	145	136	7
- varav Bratsberg	-	-	-

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 51 MSEK (50), motsvarande 5,5 procent (5,4) av intäkterna.

Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter och -kostnader uppgick till 3 MSEK (1). Posten inkluderar intäkter och kostnader från sekundära transaktioner inom ordinarie verksamhet såsom erhållna försäkringsersättningar och skadestånd.

Andel i joint ventures resultat

Andelen i joint ventures resultat uppgick till 100 MSEK (41). Resultatandelen utgörs av förvaltningsresultat om 57 MSEK (48), värdeförändringar om 67 MSEK (6) samt skatt om –25 MSEK (–13). Förvaltningsresultatet stärktes av högre hyresintäkter och lägre räntekostnader jämfört med föregående år. I jämförelseperioden ingår Samfosa AS, vilket i innevarande kvartal utgör ett helägt dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto –287 MSEK (–322), varav –16 MSEK (–) var hänförligt till valutakursförluster. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,8 procent (5,1). Beräkning av genomsnittlig ränta beaktar inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld, vilka totalt uppgick till 16 MSEK (15).

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger (1,9).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 319 MSEK (256), motsvarande 1,48 SEK per aktie (1,25).

Tillväxten i förvaltningsresultatet förklaras främst av ett starkare driftnetto och lägre finansiella kostnader.

Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv

Under kvartalet förvärvades aktierna i Ilmeh AB, som ägde 1,04 procent av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebär att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 145 MSEK, varav 108 MSEK var hänförligt till ett i förtid avslutat samarbetsavtal med vinstdelning mellan parterna. Se förvärvsanalys i Not 9.

Värdeförändringar

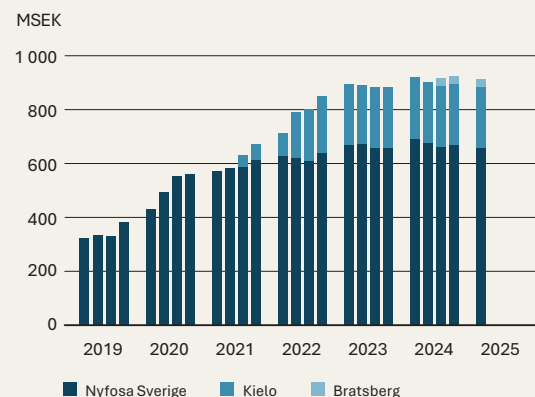
Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. Dessa fastigheter redovisas till avtalat förvärvspris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

Per 31 mars 2025 värderades fastigheter motsvarande 100,0 procent (99,6) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –133 MSEK (–267), motsvarande –0,3 procent (–0,7) av fastighetsvärdet och avsåg främst beståndet i Kielo. Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 6,85 procent, en minskning med 1 baspunkt jämfört med senaste värderingen den 31 december 2024.

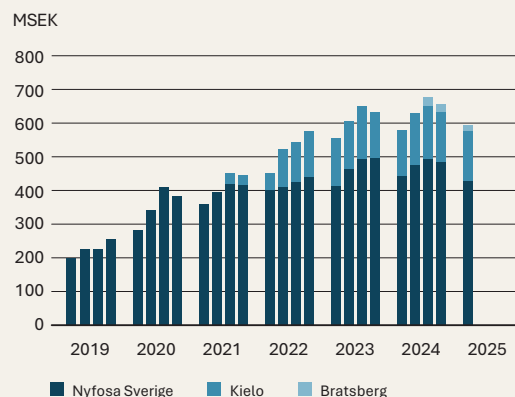
Effekt på värdeförändring, MSEK	Jan–mar	
	2025	2024
Förändrade avkastningskrav	4	-215
Förändrat kassaflöde	-139	-51
Förvärv	3	-
Avyttringar	-1	0
Värdeförändring	-133	-267

Omvärderingseffekten på finansiella instrument uppgick till 37 MSEK (75) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

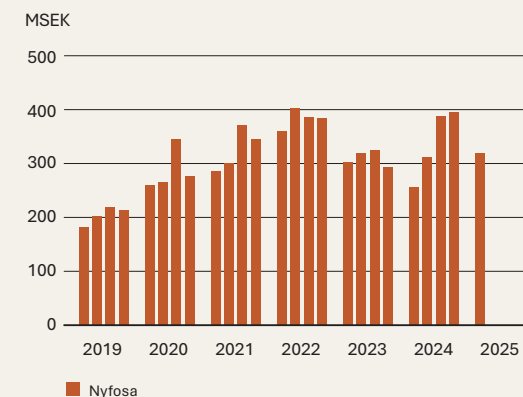
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



Skatt

Skattekostnaden uppgick till 56 MSEK (54), varav 17 MSEK (20) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 procent uppgick teoretisk skattekostnad till 33 MSEK (12). Skillnaden om 23 MSEK (42) beror främst på förtida lösen av ett samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv, där en kostnad om 108 MSEK belastade koncernens resultat under perioden. I övrigt beror skillnaden främst på ej avdragsgilla räntekostnader, skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar, redan beskattad resultatandel från joint venture samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. Effekt från begränsningsregeln uppkommer främst när redovisade

fastighetsvärden understiger koncernens anskaffningsvärde på fastigheten.

Periodens resultat

Resultatet uppgick till 102 MSEK (3), motsvarande 0,44 SEK per aktie (–0,07) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade övrigt totalresultat med –211 MSEK (135). Posten är hänförlig till Kielos och Bratsbergs verksamheter.

ENERGIBESPARANDE ÅTGÄRDER MED STORT GENOMSLAG

Nyfosa arbetar kontinuerligt med energibesparande åtgärder såsom optimering av system för ventilation, värme och belysning i syfte att sänka bolagets energianvändning och klimatavtryck. Flertalet insatser har genomförts för att minska energianvändningen, vilket givit ett positivt resultat. I norra Sverige, där behovet av uppvärmning generellt är stort, har åtgärderna resulterat i en minskad årlig energianvändning om totalt 2,5 miljoner kWh.



Kontorsfastigheten Mården 11 i Luleå

Skatteberäkning jan–mar 2025, MSEK	Underlag för	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	319	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-57	-
Ej avdragsgill ränta	115	-
Skattemässiga värdeminskingsavdrag	-216	216
Avdragsgilla ombyggnationer	-14	14
Övriga skattemässiga poster	47	17
Skattepliktigt förvaltningsresultat	194	247
Skatt på förvaltningsresultat	-40	-51
Försäljning fastigheter	-	-75
Värdeförändringar på fastigheter	-	-133
Värdeförändringar på derivat	30	8
- ej skattepliktigt	-30	30
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	194	76
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-965	965
- Utgående balans	845	-845
Skattepliktigt resultat	74	196
Redovisad skatt	-17	-39

Kassaflöde

Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 117 MSEK (12), varav förändring i rörelsekapital uppgick till –42 MSEK (–182). I det första kvartalet föregående år erhöles utdelning från andelar i joint venture om 100 MSEK.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –219 MSEK (–210). Till- och frånträden av fastigheter, direkt eller indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto 86 MSEK (–56). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –160 MSEK

MSEK	Jan–mar	
	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117	12
– varav operativt kassaflöde	160	194
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-219	-210
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-218	15
Totalt kassaflöde	-320	-183

(–120). Förvärv av rörelse uppgick till –141 MSEK (–) och avsåg förvärv av minoritetsägaren i dotterbolaget Kiolo. Investering i andelar i joint venture, avyttring av andelar i joint venture samt utlåning till joint venture uppgick till –2 MSEK (–34).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –218 MSEK (15). Räntebärande skulder förändrades netto med –248 MSEK (297) efter avdrag för upplåningskostnader om –10 MSEK (–3). Löpande amortering samt återbetalning av räntebärande skulder, inklusive obligationer, uppgick till –760 MSEK (–197). Banklån upptogs om 512 MSEK (494). I det första kvartalet föregående år påverkades kassaflödet av återköp av hybridobligationer om –91 MSEK samt utdelning till aktieägare om –191 MSEK.

Totalt kassaflöde uppgick till –320 MSEK (–183).

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 2019–2024 uppgick till 6 procent.

Operativt kassaflöde för perioden uppgick till 160 MSEK (194), motsvarande 0,77 SEK per aktie (1,02). Minskningen om 25 procent förklaras främst av att bolaget erhöles en utdelning om 100 MSEK från andelar i joint venture föregående år.

OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan–mar	
	2025	2024
Resultat före skatt	158	57
Justering för poster som inte ingår i operativt kassaflöde	375	472
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	-	100
Erhållna räntor	2	1
Erlagda räntor	-318	-343
Utbetald ränta på hybridobligationer	-12	-18
Betald inkomstskatt	-45	-76
Operativt kassaflöde	160	194
– per aktie, SEK	0,77	1,02

UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-mar		Jan-dec					
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Operativt kassaflöde från fastighetsbeståndet	160	94	995	1 035	1 379	1 114	967	627
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	-	100	350	180	335	332	300	200
Operativt kassaflöde	160	194	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267	827
– per aktie, SEK	0,77	1,02	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Förändring, %	-25	-8	5	-29	17	10	41	

Intjäningsförmåga

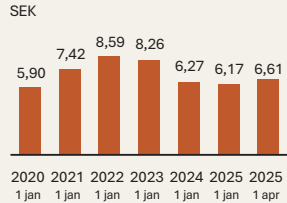
	1 apr 2025	1 jan 2025
MSEK		
Hyresvärde	3 868	3 963
Vakansvärde	-418	-401
Hyresintäkter	3 450	3 562
Övriga fastighetsintäkter	47	48
Totala intäkter	3 497	3 610
Fastighetskostnader	-941	-993
Fastighetsadministration	-125	-132
Driftnetto	2 432	2 484
Centraladministration	-183	-188
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	251	246
Finansiella kostnader	-1 080	-1 211
Förvaltningsresultat	1 420	1 331
Ränta på hybridobligationer	-44	-48
Intjäningsförmåga	1 376	1 284
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	6,61	6,17

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 april 2025 respektive 1 januari 2025.
- I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 31 MSEK (24).
- Övriga fastighetsintäkter avser främst servicetjänster i Kielo-beståndet samt parkeringsintäkter i Kielo och Nyfosa Sverige 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.
- Finansiella intäkter beaktas inte i intjäningsförmågan.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån balansdagens genomsnittliga ränta om 4,8 procent (5,0), med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 19 MSEK (19).
- Ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån balansdagens ränta om 7,2 procent (7,8).
- Den utländska verksamheten omräknades till balansdagens växelkurs om 10,85 EUR/SEK respektive 0,95 NOK/SEK. Motsvarande växelkurs för intjäningsförmågan per 1 januari 2025 var 11,49 EUR/SEK respektive 0,97 NOK/SEK.
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 208 096 793 (208 096 793).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 mar 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	38 825	39 370
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 904	2 933
Antal fastigheter på balansdagen	492	494

	1 apr 2025	1 jan 2025
Hyresvärde, MSEK	3 868	3 963
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	90,5
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,3	3,4
Överskottsgrad, %	69,5	68,8
Framåtriktad direktavkastning, %	6,2	6,3

	Jan-mar 2025	Jan-dec 2024
Förändring hyresintäkter, MSEK	2025	2024
Periodens ingång	3 562	3 550
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-20	15
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	-41	-33
Omräkningseffekt valuta	-50	29
Periodens utgång	3 450	3 562

	Jan-mar 2025	Jan-dec 2024
Förändring vakansvärde, MSEK	2025	2024
Periodens ingång	401	347
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-6	-2
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	31	52
Omräkningseffekt valuta	-8	4
Periodens utgång	418	401

Finansiering

Belopp inom parentes avser 31 december 2024.

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 18 505 MSEK (18 582), varav hybridobligationer utgjorde 611 MSEK (611). Hybridobligationer beskrivs närmare i not 6 på sidan 28.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingkulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 20 968 MSEK (21 466), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 94 procent (95). Icke säkerställda skulder uppgick till 1 203 MSEK (1 054), motsvarade 6 procent (5) av totala räntebärande skulder. Av icke säkerställda skulder utgjorde obligationer 1 054 MSEK (1 054).

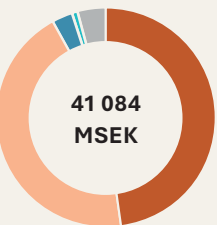
Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt ICMA Green Bond Principles från 2021, samt LM/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2023. Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, ISS Corporate Solutions. Utvärderingen finns publicerad på Nyfosas webbsida.

Genomsnittlig ränta uppgick på balansdagen till 4,8 procent (5,0). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Belåningsgraden uppgick till 50,5 procent (50,7). Nettobelåningsgrad fastigheter uppgick till 53,4 procent (53,1).

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget fyra i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 3 064 MSEK (3 156). 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

FINANSIERINGSKÄLLOR



- 48% Lån från kreditinstitut
- 44% Eget kapital exkl. hybridobligationer
- 3% Gröna obligationer
- 1% Hybridobligationer
- 4% Övriga skulder exkl. uppskjutna skatteskulder och derivatskulder

NYKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
Säkerställda skulder	19 765	22 568	20 412
- varav skulder i EUR	4 128	4 864	4 395
- varav skulder i NOK	837	-	854
Icke säkerställda skulder	1 203	1 350	1 054
Belåningsgrad, %	50,5	55,9	50,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,4	59,7	53,1
Genomsnittlig ränta ¹⁾ , %	4,8	5,1	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,0	1,6	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	2,6	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	66	53	63
Verkligt värde derivat med positivt värde	75	239	67
Verkligt värde derivat med negativt värde	-115	-83	-143

1) Räntekostnad exklusive kostnad för uppläggningskostnader och tomträttsavgälder.

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Jan-mar		Jan-dec
	2025	2024	2024
Periodens ingång	21 366	23 340	23 340
Upptagna banklån	522	497	5 829
Amorterade banklån	-760	-197	-7 655
Emitterade obligationer	-	-	500
Återköpta obligationer	-	-	-796
Förändring upplåningsavgifter	1	7	-2
Omräkningseffekt valuta	-259	180	151
Periodens utgång	20 870	23 827	21 366

utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå låneutrymmet kan återanvändas. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 2 274 MSEK (1 705), varav 100 MSEK (500) var utnyttjat. För att nyttja resterande 790 MSEK (1 451) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i tillkommande fastigheter. Av beviljade kreditfaciliteter förfaller 430 MSEK under 2025. På balansdagen var dessa faciliteter outnyttjade.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 433 MSEK (434) hos tre banker. Checkkrediterna rullar med 12 månaders löpande förlängning. Av dessa var 149 MSEK (0) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Under perioden upptogs nya säkerställda skulder om 372 MSEK, varav 17 MSEK var hänförligt till finansiering i samband med fastighetsprojekt och 356 MSEK var hänförligt till nyttjande av revolverande krediter. På balansdagen var checkräkningskrediter nyttjade om 149 MSEK. Löpande amortering samt återbetalning av lån uppgick till 760 MSEK, varav 650 MSEK var hänförligt till revolverande krediter. Säkerställda skulder minskade netto med 647 MSEK under perioden. Bolaget har inga räntebärande skulder att refinansiera under 2025. Nästa förfall av säkerställda skulder infaller i mars 2026 om 1 114 MSEK.

På balansdagen uppgick utestående obligationer till 1 054 MSEK (1 054), med förfall om 554 MSEK i april 2026 och 500 MSEK i januari 2028.

Under perioden påverkades räntebärande skulder av valutakurseffekter om -259 MSEK (180) hänförliga till skulder upptagna i EUR och NOK.

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

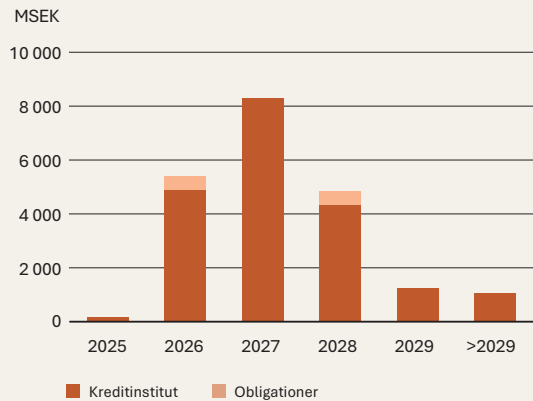
MSEK	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
Låneutrymme/ram	3 064	2 364	3 156
Beviljat belopp	2 274	1 302	1 705
– varav utnyttjat belopp	100	1 301	500
– varav outnyttjat belopp	2 174	1	1 205

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING¹⁾

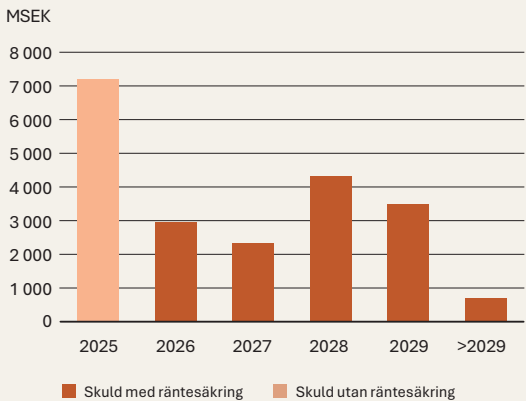
MSEK	Kapitalbindning						Räntebindning					
År	Kredit-institut	Obliga-tioner	Totala ränte-bärande skulder	Andel, %	Out-nyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränte-swappar	Ränte-tak	STIBOR 3M/ NIBOR 3M/ EURIBOR 6M	Ränte-bindning	Andel, %	Aktuell ränta ²⁾ , %
2025	149	-	149	1	563	712	-	-	7 210	7 210	34	4,8
2026	4 866	554	5 420	26	150	5 570	1 889	1 059	-	2 948	14	4,7
2027	8 283	-	8 283	40	871	9 154	2 324	-	-	2 324	11	4,8
2028	4 326	500	4 826	23	-	4 826	4 307	-	-	4 307	21	4,6
2029	1 235	-	1 235	6	873	2 108	3 479	-	-	3 479	17	4,7
>2029	1 055	-	1 055	5	-	1 055	700	-	-	700	3	5,1
Totalt	19 914	1 054	20 968	100	2 457	23 425	12 699	1 059	7 210	20 968	100	4,8

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp och avser skuldförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar. Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avviken mellan tabell och balansräkning.
2) Genomsnittlig aktuell ränta inklusive derivat. Räntekostnad exklusive uppläggningskostnader och tomträttsavgälder.

KAPITALBINDNING
31 mar 2025



RÄNTEBINDNING
31 mar 2025



Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Den 31 mars 2025 var 66 procent (63) av låneportföljen säkrad med derivat, för närvarande räntetak och ränteswappar.

Räntetak ger bolaget en maximal påverkan på total räntekostnad i det fall marknadsräntorna stiger. En ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 1 059 MSEK (1 121) med en strikenivå på 2,0 procent (2,0).

Ränteswappar ger bolaget en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 12 699 MSEK (12 405). För ränteswapparna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,6 procent (2,6).

Återstående löptid på räntederivat var på balansdagen 3,0 år (3,3).

Med beaktande av derivatportföljen uppgår, per balansdagen, bedömd förändring av årlig räntekostnad om STIBOR 3M, NIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger eller sjunker med 1 procentenhet till 62 MSEK respektive –68 MSEK.

Finansiella riskbegränsningar

Finansierings- och ränterisken hanteras genom ett antal riskbegränsningar och ramar i bolagets finanspolicy. I februari 2025 reviderade styrelsen bolagets finanspolicy, vilket även innefattade ändringar av riskbegränsningar. Riskbegränsningarna är bolagets egna och utgör inte så kallade 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.

Uppfyllandet av relevanta riskbegränsningar är presenterat i tabellen nedan.

Majoriteteten av koncernens kreditavtal innehåller lånevillkor om en bestämd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och/eller soliditet. I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart

på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till Nyfosa-koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Efterlevnad ska rapporteras och intygas till kreditgivare kvartalsvis, senast inom 60 dagar från varje kvartalsbokslut. Nyfosa har efterlevt samtliga covenant under 2025. Givet att covenanterna tydligt efterlevdes under perioden och med beaktande av övrig känd information finns det i dagsläget inget som indikerar att covenanterna inte skulle efterlevas under resterande del av året.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

MSEK	Förändring	31 mar 2025
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta¹⁾		
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 2 %-enheter	+123/-137
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 1 %-enhet	+62/-68
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³⁾	+/- 1 %-enhet	+210/-210
Effekt på värdeförändring finansiella instrument		
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+387/-387

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 tagen till befintliga räntederivat.

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

FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	31 mar 2025
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad, %	≤55	50
Kapitalmarknadsskuld, %	≤15	5
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	≤12,0	7,9
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	≥2,0	2,2

Fastighetsbeståndet

Belopp inom parentes avser 31 december 2024.

Fastighetsbeståndet i Nyfosa Sverige

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 76 procent (75) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 72 procent (71) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 388 fastigheter (389) med ett redovisat värde om 29 687 MSEK (29 643), ett hyresvärde om 2 798 MSEK (2 829) samt en uthyrningsbar yta om 2 274 tusen kvm (2 299).

Fastighetskategorier

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

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

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 Borås, Luleå, Stockholm och Västerås.

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

I segmentet finns även ett mindre antal fastigheter med hotellverksamhet, skolor, restauranger och vård. Dessa

fastigheter är belägna i kommuner och regioner med befolkningstillväxt, såsom Malmö, Stockholm och Örebro.

Fastighetsbeståndet i Kiolo, Finland

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 20 procent (21) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 24 procent (25) av hyresvärdet. Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kiolo, vars fastighetsbestånd på balansdagen bestod av 95 fastigheter (96) med ett redovisat värde om 7 737 MSEK (8 300), ett hyresvärde om 940 MSEK (1 003) samt en uthyrningsbar yta om 533 tusen kvm (538).

Fastighetskategorier

Kontorsfastigheterna 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 Helsingfors, Tammerfors och Uleåborg. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel och lågprishandel.

Industrifastigheterna, vilkas ytor främst nyttjas inom lätt industri, är belägna i industriområden med närhet till städer som Kuopio, Tammerfors och Uleåborg.

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

Fastighetsbeståndet i Bratsberg, Norge

I september 2024 förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag.

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 4 procent (4) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 3 procent (3) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 9 fastigheter (9) med ett redovisat värde om 1 401 MSEK (1 427), ett hyresvärde om 130 MSEK (131) samt en uthyrningsbar yta om 97 tusen kvm (96).

Fastighetskategorier

Kontorsfastigheterna är av hög kvalitet och majoriteten är centralt belägna i Porsgrunn och Skien i Grenlandsregionen söder om Oslo.

Handelsfastigheterna är främst belägna centralt i Skien. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel och lågprishandel.

Fastigheterna med lokaler för logistik/lager och lätt industri är belägna i industriområden i närhet till Skien och Porsgrunn.

Joint venture

Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolaget Söderport, vars bestånd främst består av industri-, lager- och kontorsfastigheter. Beståndet har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdena. Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till 7 419 MSEK (7 344). Dessa fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Söderport presenteras separat på sidan 20.

492ST

Antal fastigheter

2 904^{TKVM}

Uthyrningsbar yta

13 369^{SEK}

Fastighetsvärde per kvm

1 332^{SEK}

Hyresvärde per kvm

90,0[%]

Ekonomisk uthyrningsgrad

NYCKELTAL PER FASTIGHETSKATEGORI OCH REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investe- ringar	Förvärv /avytt- ringar	Hyres- värde	Hyres- värde, SEK/kvm	Hyres- intäkter	Ekonomisk uthyrnings- grad %	Avtals- längd, år
Karlstad										
Kontor	126	2 452	19 384	14	-	221	1 746	208	94,9	2,5
Logistik/Lager	49	420	8 635	0	-	44	900	43	99,6	3,6
Handel	19	284	15 112	1	-	28	1 475	26	92,7	3,0
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	26	418	16 271	1	-	37	1 433	32	87,4	3,2
Total	220	3 573	16 274	17	-	329	1 499	309	94,5	2,8
Malmö										
Kontor	57	805	14 077	1	-	79	1 375	74	93,9	3,0
Logistik/Lager	91	831	9 157	1	-	82	903	70	85,6	3,6
Handel	15	412	28 178	-	-	34	2 335	34	99,6	7,5
Industri	15	121	7 992	-	-	13	837	12	93,3	1,5
Övrigt	45	523	11 665	2	-	48	1 062	41	89,0	4,2
Total	222	2 692	12 100	4	-	255	1 146	230	91,1	4,0
Mälardalen										
Kontor	203	3 131	15 443	12	-	280	1 383	238	85,3	2,7
Logistik/Lager	106	774	7 288	5	-	69	651	66	95,5	4,5
Handel	71	902	12 763	1	-	90	1 269	82	95,3	4,0
Industri	30	327	10 823	0	-	28	938	26	91,8	3,0
Övrigt	95	1 355	14 307	1	-	123	1 302	112	91,9	3,4
Total	504	6 488	12 862	19	-	591	1 171	523	89,7	3,3
Norrlandskusten										
Kontor	184	2 883	15 646	2	-	275	1 493	241	87,6	3,5
Logistik/Lager	29	217	7 465	2	-	25	867	24	96,3	2,6
Handel	64	669	10 489	0	-	71	1 112	69	97,6	4,1
Industri	44	297	6 776	0	-79	38	868	37	96,2	2,3
Övrigt	20	169	8 595	-	-	19	957	19	98,7	3,3
Total	341	4 236	12 432	4	-79	428	1 257	389	91,0	3,4
Stockholm										
Kontor	83	1 971	23 711	12	-	168	2 020	143	86,8	2,9
Logistik/Lager	58	924	15 841	1	-	76	1 300	63	83,6	3,5
Handel	27	447	16 499	0	-	43	1 572	35	85,5	3,7
Industri	2	11	5 947	-	-	2	889	2	100,0	1,1
Övrigt	39	1 176	30 011	2	-	87	2 229	84	97,1	4,7
Total	210	4 529	21 606	15	-	375	1 790	327	88,5	3,5
Södra Sverige, större städer										
Kontor	135	2 154	15 916	3	-	199	1 472	186	93,6	3,7
Logistik/Lager	211	1 686	8 004	25	-	165	785	133	83,2	3,1
Handel	29	496	17 315	0	-	47	1 649	44	92,9	5,8
Industri	72	493	6 813	1	-	55	762	51	93,4	3,6
Övrigt	20	293	14 422	2	-	31	1 510	24	86,6	3,5
Total	467	5 122	10 960	31	-	498	1 065	438	89,6	3,7

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investe- ringar	Förvärv /avytt- ringar	Hyres- värde	Hyres- värde, SEK/kvm	Hyres- intäkter	Ekonomisk uthyrnings- grad %	Avtals- längd, år
Sverige övrigt										
Kontor	83	1 118	13 492	5	-	121	1 465	112	93,2	2,7
Logistik/Lager	101	726	7 169	0	-	72	716	66	96,2	1,8
Handel	82	766	9 295	0	-	79	957	74	93,9	3,9
Industri	27	164	6 000	1	-	21	781	19	92,4	1,2
Övrigt	16	270	16 908	3	-	28	1 771	28	98,6	2,3
Total	310	3 044	9 825	9	-	322	1 040	299	94,5	2,7
Helsingfors och universitetsstäder i Finland										
Kontor	124	3 096	24 891	12	-6	347	2 792	283	81,6	2,0
Logistik/Lager	17	165	9 632	0	-	16	914	15	94,2	8,7
Handel	36	554	15 519	3	-	62	1 732	56	91,1	3,6
Industri	140	1 539	11 031	1	-1	167	1 193	158	94,7	5,0
Övrigt	61	773	12 639	27	-	111	1 812	102	92,0	3,5
Total	378	6 127	16 214	43	-7	702	1 858	613	87,5	3,3
Finland övrigt										
Kontor	56	496	8 865	0	-	101	1 813	73	72,1	1,1
Logistik/Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	71	747	10 538	2	-	94	1 325	89	95,1	2,2
Industri	23	217	9 354	-	-	25	1 088	24	93,3	5,6
Övrigt	5	150	27 519	0	-	17	3 105	14	81,6	7,3
Total	155	1 610	10 354	2	-	237	1 527	199	84,1	2,6
Grenland, Norge										
Kontor	58	961	16 705	16	1	88	1 537	82	93,2	4,6
Logistik/Lager	15	126	8 141	0	-	14	917	13	94,9	3,0
Handel	17	246	14 726	-	-	19	1 153	19	96,8	5,6
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	7	69	9 956	0	-	8	1 204	7	85,8	3,1
Total	97	1 401	14 512	16	1	130	1 348	121	93,4	4,5
Nyfosa										
Kontor	1 110	19 065	17 180	77	-5	1 880	1 694	1 640	87,6	2,8
Logistik/Lager	677	5 868	8 663	36	-	563	832	493	89,2	3,4
Handel	429	5 526	12 865	7	-	566	1 319	526	94,2	4,0
Industri	354	3 169	8 966	3	-80	349	987	328	94,2	4,0
Övrigt	334	5 196	15 560	37	-	509	1 524	462	92,1	3,8
Total	2 904	38 825	13 369	160	-86	3 868	1 332	3 450	90,0	3,3

Hyresgäststruktur

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgäststruktur med endast ett fåtal större hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 11 procent (11) av hyresintäkterna och är fördelade på 95 hyresavtal (100). Ingen hyresgäst eller enskilt hyresavtal utgör mer än 2 procent av totala hyresintäkter.

Av totala hyresintäkter utgör 23 procent (23) hyror hänförligt till hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet.

Nyfosa hade 4 070 hyresavtal (4 134) för lokaler och bostäder samt 2 169 avtal (2 224) för garage och p-platser per 1 april 2025. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,3 år (3,4). I det svenska beståndet var återstående avtalslängd 3,3 år (3,5), i Kielos bestånd 3,1 år (3,1) och i Bratsbergs bestånd 4,5 år (4,7).

Tillsvidareavtal Kielo

Den 1 april 2025 var cirka hälften av hyresintäkterna i Kielos bestånd, motsvarande 417 MSEK (459), hänförliga till så kallade tillsvidareavtal. Det är en vanlig avtalsform i Finland och innebär att avtalet inte har något överenskommet slutdatum utan gäller till dess att hyresgästen eller hyresvärden säger upp avtalet enligt en överenskommen uppsägningstid. Hyresavtalen har ofta en initial fast hyresperiod, för att därefter bli uppsägningsbara med en uppsägningstid om främst 6 eller 12 månader. Den 1 april 2025 var tillsvidareavtal motsvarande 55 MSEK (68) i årsintäkter uppsagda för avflyttning och 10 MSEK (8) uppsagda för omförhandling under innevarande år. Tillsvidareavtal om 170 MSEK (185) löper på med främst 6 eller 12 månaders uppsägningstid. Resterande tillsvidareavtal motsvarande 182 MSEK (198) i årsintäkter hade en genomsnittlig återstående löptid på 3,5 år (3,5), beräknat utifrån första möjliga slutdatum vid en uppsägning.

Avtalsformen innebär inte att hyresgäster generellt hyr lokalerna under kortare perioder. Den 1 april 2025 var den genomsnittliga hyrestiden för befintliga tillsvidareavtal 6,9 år (6,9).

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 apr 2025

Förfalloår	Antal	Yta, tkvm	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %
2025	1 537	370	536	16
2026	983	525	720	21
2027	626	407	589	17
2028	498	376	544	16
2029	148	177	297	9
>2029	278	545	727	21
Delsumma	4 070	2 400	3 412	99
P-platser och garage	2 169	12	38	1
Summa	6 239	2 412	3 450	100

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

1 apr 2025

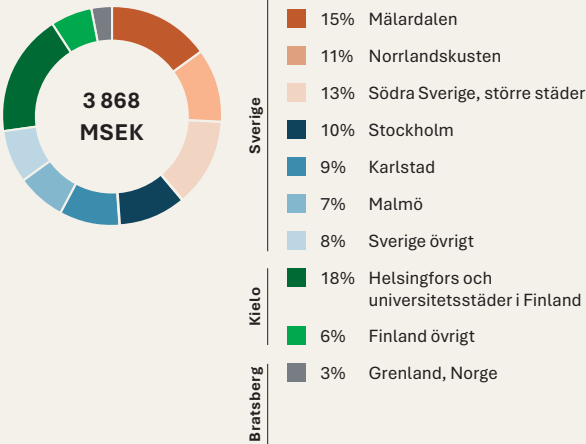
	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal avtal	Genom-snittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	395	11	95	4,9
Övriga, 3 223 st	3 055	89	6 144	3,1
Total	3 450	100	6 239	3,3

HYRESGÄSTSTRUKTUR

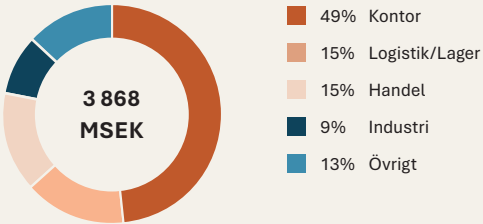
1 apr 2025

Andel av hyres-intäkter	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal hyres-gäster	Antal avtal	Genom-snittlig återstående löptid, år
>2%	-	-	-	-	-
1-2%	267	8	6	80	5,9
<1%	3 183	92	3 227	6 159	3,1
Total	3 450	100	3 233	6 239	3,3

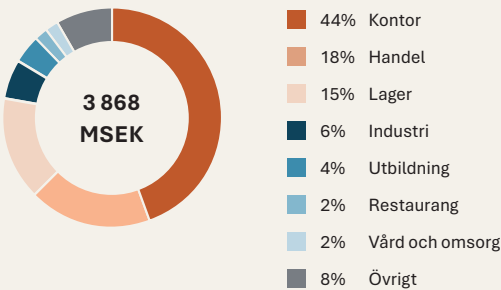
HYRESVÄRDE PER REGION



HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



Fastighetsbeståndets utveckling januari–mars 2025

Belopp för balansposter inom parentes avser 31 december 2024. Övriga belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastighetsvärdet uppgick på balansdagen till 38 825 MSEK (39 501). Värdet påverkades av valutakurseffekter om –486 MSEK (313), hänförliga till bestånden i Kielo och Bratsberg.

Avkastning från fastighetsbeståndet

Driftnettot för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 6,4 procent (6,4).

Förvärvade fastigheter

Under perioden tillträdades inga fastigheter. Värdet hänförligt till förvärvade fastigheter avser tillkommande utgifter från tidigare förvärv.

Avyttrade fastigheter

Under perioden frånträdades fastigheter om 87 MSEK (-).

I Nyfosa Sverige frånträdades en industrifastighet i Piteå med ett hyresvärde om 18 MSEK. I Kielo frånträdades en kontorsfastighet i Esbo i Finland med ett hyresvärde om 3 MSEK.

Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 160 MSEK (120) under perioden. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan.

I Klosterøya Næringspark i Skien genomförs en investering om 147 MSEK som avser om- och tillbyggnation av totalt 7 tusen kvm. Det beräknade hyresvärdet efter investeringen uppgår till 20 MSEK, varav 68 procent är uthyrt. De nya hyresavtalen har en genomsnittlig löptid om 10,1 år.

I Rydaslätt 1 i Borås genomförs en investering om 102 MSEK avseende hyresgäst Anpassning av lokaler för vilka ett 12-årigt hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 20 MSEK tecknats.

I Kauppakaari i Kerava genomförs en investering om 83 MSEK som avser en totalrenovering av den vakanta fastigheten. Hyresavtal omfattande 54 procent av den uthyrningsbara ytan är tecknade med en total årlig hyresintäkt om 6 MSEK och en genomsnittlig löptid om 8,9 år.

I Barkassen 9 i Karlstad pågår ett större projekt avseende ombyggnation och anpassning för en ny hyresgäst. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med årlig hyresintäkt om 6 MSEK med beräknad inflyttning sommaren 2025.

I Kauppakatu 18 i Jyväskylä genomförs en investering på 12 MSEK som avser en utveckling och renovering av den till stor del vakanta fastigheten. Hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 2 MSEK och en genomsnittlig löptid om 3,4 år är tecknade.

I Energin 7 i Västerås pågår en renovering och anpassning av ytor för vilka ett 6-årigt hyresavtal har tecknats med en årlig hyresintäkt om 2 MSEK.

I Kävelykatu 37 i Jyväskylä pågår en renovering och anpassning av ytor för kontor och butik. Hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 5 MSEK och en genomsnittlig löptid om 3,0 år är tecknade.

Färdigställda projekt

I Försäljaren 9 i Kungälv färdigställdes ett större projekt om 33 MSEK avseende anpassning till textiltvätter. Den nya hyresgästen har tillträtt lokalerna genom ett 15-årigt hyresavtal med en årlig hyra om 2 MSEK.

I Skepparen 15 i Karlstad färdigställdes ett energieffektiveringsprojekt om 12 MSEK med en beräknad årlig kostnadsbesparing om 1 MSEK.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Jan–mar, MSEK	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Nyfosa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Periodens ingång	29 643	31 192	8 300	8 087	1 427	-	39 370	39 278
Förvärvade fastigheter	-	7	0	49	1	-	1	56
Investeringar i befintliga fastigheter	99	98	45	22	16	-	160	120
Avyttrade fastigheter	-80	-	-6	-	-	-	-87	-
Realiserad värdeförändring	1	-	-1	-	-	-	-1	-
Orealiserad värdeförändring	24	-200	-141	-66	-15	-	-132	-266
Omräkningseffekt valuta	-	-	-458	313	-28	-	-486	313
Periodens utgång	29 687	31 097	7 737	8 404	1 401	-	38 825	39 501

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Yta, tkvm	Förändrad hyresintäkt, MSEK	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Bratsberg	Skien	Klosterøya Næringspark	Kontor	7	14	18	147	Q2 2026
Nyfosa Sverige	Borås	Rydaslätt 1	Logistik/Lager	14	13	27	102	Q4 2025
Kielo	Kerava	Kauppakaari	Handel/Vårdlokal	4	6	68	83	Q3 2025
Nyfosa Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	2	6	24	32	Q4 2025
Kielo	Jyväskylä	Kauppakatu 18	Kontor	1	2	8	12	Q2 2025
Nyfosa Sverige	Västerås	Energin 7	Logistik/Lager	1	2	7	8	Q4 2025
Kielo	Jyväskylä	Kävelykatu 37	Handel	1	3	3	6	Q4 2025

Fastighetsvärdering

Nyfosa använder sig av fyra 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 avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris. 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. Det resulterade i en nedjustering i förhållande till de externa värderingarna om totalt -0,2 procent (-0,2) per balansdagen. Per 31 mars 2025 värderades fastigheter motsvarande 100,0 procent (99,6) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. Vid årsskiftet fastställdes verkligt värde på resterande fastigheter till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris.

Det vägda direktavkastningskravet per 31 mars 2025 uppgick till 6,85 procent (6,86). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,75 procent (8,68) respektive 8,90 procent (8,88). Inflationsantagandet per 31 mars 2025 var 1,5 procent (1,0) för år 2025 och 2,0 procent (2,0) för år 2026 och framåt avseende de svenska fastigheterna. För Kielo var inflationsantagandet

2,0 procent (2,0) för 2025 och framåt. För Bratsberg var inflationsantagandet 2,6 procent (3,0) för år 2025, 2,7 procent (2,8) för 2026, 2,5 procent (2,5) för 2027 och 2,0 procent (2,0) från 2028 och framåt.

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 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 2024.

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

31 mar 2025

Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK ¹⁾	Förändring	Resultateffekt
Förändring driftnetto ²⁾ , %	+/- 5,00	+/- 1 450
Förändring driftnetto ²⁾ , %	+/- 2,00	+/- 580
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 471
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 575
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 142
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 449
Förändring vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	-/+ 402

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⁾

	Driftnetto, MSEK		Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för kassaflöde, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för restvärde, %		Vägt genomsnittlig långsiktig vakans, %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
31 mar										
Kontor	1 175	1 213	6,7	6,6	8,5	8,4	8,7	8,4	6,3	6,0
Logistik/Lager	384	379	6,9	6,9	8,8	9,0	9,0	9,0	6,5	6,3
Handel	394	394	7,1	7,1	9,2	9,2	9,2	9,2	5,7	5,8
Industri	244	258	7,5	7,5	9,5	9,6	9,6	9,6	5,7	5,6
Övrigt	340	360	6,7	6,7	8,6	8,6	8,7	8,6	6,1	5,7
Total	2 537	2 605	6,9	6,8	8,8	8,7	8,9	8,7	6,1	6,0

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna.

Joint venture

Förutom det helägda beståndet äger Nyfosa 50 procent av Söderport Property Investment AB. Innehavet klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga substansvärde utgjorde andelen 16,92 SEK per aktie (16,39) på balansdagen.

Söderport

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

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

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett redovisat värde på 2 702 MSEK (2 602).

Samfosa

I september 2024 förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture, Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag till Nyfosa. I Nyfosas finansiella rapportering utgör den norska verksamheten sedan dess ett eget segment under namnet Bratsberg.

MSEK	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
Periodens ingång	–	94	94
Andel i joint ventures resultat	–	-10	-14
Omklassificering till dotterföretag	–	–	-90
Omräkningseffekt	–	0	9
Periodens utgång	–	84	–

NYCKELTAL SÖDERPORT

MSEK	Jan-mar		Jan-dec
	2025	2024	2024
Hyresintäkter	274	274	1 096
Förvaltningsresultat	115	100	469
Värdeförändringar	134	31	107
Periodens resultat	200	101	448
– varav Nyfosas andel	100	50	224

MSEK	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
Förvaltningsfastigheter	14 838	14 434	14 688
Derivat, netto	-37	-7	-54
Likvida medel	245	133	263
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 403	5 356	5 203
– varav Nyfosas andel	2 702	2 678	2 602
Räntebärande skulder	7 707	7 462	7 709
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 568	1 489	1 537

REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I SÖDERPORT

MSEK	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
Periodens ingång	2 602	2 728	2 728
Erhållen utdelning	–	-100	-350
Andel i joint ventures resultat	100	50	224
Periodens utgång	2 702	2 678	2 602

SÖDERPORT – NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyres-intäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtalslängd, år
Stockholm	510	11 263	22 074	875	1 715	814	94,4	3,8
Göteborg	202	3 208	15 922	272	1 350	261	96,4	3,5
Övrigt	66	366	5 553	34	509	34	100,0	3,2
Total/Genomsnitt	778	14 838	19 079	1 181	1 518	1 108	95,0	3,7

Hållbarhet

Nyfosa arbetar mot tre hållbarhetsmål. Målen syftar till att skapa fokus på de frågor som för tillfället bedöms vara mest väsentliga för att minska verksamhetens klimatavtryck. Fullständig hållbarhetsrapportering återfinns i årsredovisningen 2024.

Energiprestanda

I Nyfosa Sverige hade på balansdagen 69 fastigheter energiklass A eller tillhörde de topp 15 procent mest energieffektiva byggnaderna av det nationella beståndet. I Kielos bestånd hade tre fastigheter energiklass A. Tillsammans utgör dessa fastigheter 18 procent av det totala fastighetsvärdet som har krav på energideklaration.

Vissa byggnader, främst för industri- och verkstadsverksamhet, är undantagna kravet på energideklaration. På balansdagen var 3 procent av det totala fastighetsvärdet hänförligt till fastigheter med denna typ av byggnader i Nyfosa Sverige och Kielo.

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 abonnemangsgäster.

Sedan 2020 har förvaltningen i Sverige arbetat mot målet att minska energianvändningen med 10 procent från startvärdet år 2020. Utfallet för senaste rullande 12 månaderna uppgick till 101,0 kWh/kvm, vilket är en minskning med 14 procent jämfört med år 2020. Förvaltningen i Kielo har arbetat mot en minskad energianvändning sedan 2023. Utfallet för Kielo uppgick till 167,5 kWh/kvm, vilket är en minskning med 7 procent jämfört med år 2023. Utfallet för Bratsberg uppgick till 78,6 kWh/kvm, vilket är en ökning med 8 procent jämfört med år 2024.

I samband med nya och omförhandlade hyresavtal erbjuds en grön bilaga till hyresgäster i Sverige som önskar det. Per 1 april 2025 hade Nyfosa 221 gröna bilagor (226), motsvarande ett årligt hyresvärde om 389 MSEK (410). 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.

Koldioxidutsläpp

Sedan 2022 har förnybar fjärrvärme upphandlats på de orter där så erbjuds. Den förnybara fjärrvärmen 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. Av den totala energin som köptes in i Nyfosa Sverige och Kielo under 2024 kom 68 procent från förnybara energikällor.

Därtill hade bolaget på balansdagen solcellsanläggningar med en total installerad effekt om 3,8 MW.

HÅLLBARHETSMÅL

Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ska ha minskat med 10 procent år jämfört med 2020.¹⁾

Energiprestanda

Under 2025 ska en handlingsplan tas fram för att förbättra energiprestandan, enligt energideklaration, i fastighetsbeståndet.

Koldioxidutsläpp

Under 2025 ska en scope 3-screening genomföras i syfte att fastställa ett basår för koldioxidutsläpp.

1) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som förvaltats under ett helt räkenskapsår.

NYCKELTAL¹⁾

	Rullande	Jan-dec				
	12 mån	2024	2023	2022	2021	2020
Energianvändning i Nyfosa Sverige, kWh/kvm	101,0	107,1	107,6	110,9	115,5	117,6
- förändring sedan 2020 ²⁾ , %	-14	-9	-9	-6	-2	-
Energianvändning i Kielo, kWh/kvm	167,5	172,0	180,0	-	-	-
- förändring sedan 2023 ²⁾ , %	-4	-4	-	-	-	-
Energianvändning i Bratsberg, kWh/kvm	78,6	72,8	-	-	-	-
- förändring sedan 2024 ²⁾ , %	8	-	-	-	-	-
Energianvändning total, GWh	271	282	304	281	137	133
	31 mar	31 dec				
	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Solceller, installerad effekt, MW	4	3	2	2	1	ET.
Energiklass A eller topp 15 % mest energieffektiva byggnaderna av det nationella beståndet ³⁾ , MSEK	7 181	7 159	7 021	-	-	-
Andel av totalt fastighetsvärde med krav på energideklaration, %	18	19	18	-	-	-

1) Redovisningsprinciper för hållbarhetsdata återfinns i bolagets årsredovisning 2024.

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

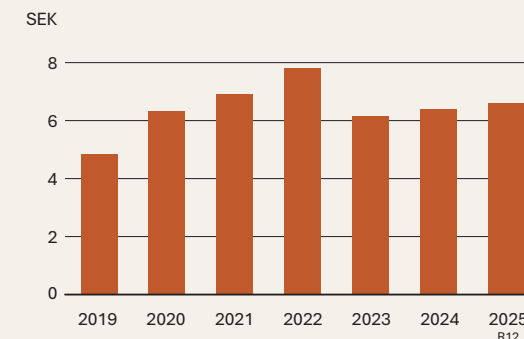
3) Rapportering sker från och med 31 december 2023.

Nyckeltal

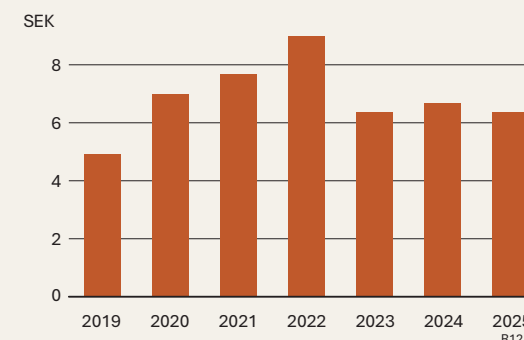
	Jan-mar		Rullande	Jan-dec					
	2025	2024	12 mån	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsbeståndet, MSEK									
Intäkter	914	922	3 662	3 670	3 553	3 151	2 459	2 035	1 370
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	90,0	91,0	90,0	90,5	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9
Fastighetskostnader	-289	-310	-978	-1 000	-976	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration	-29	-33	-126	-129	-133	-129	-91	-63	-50
Driftnetto	597	579	2 558	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	65,3	62,8	69,9	69,2	68,8	66,4	67,1	69,5	66,0
Direktavkastning, %	6,4	6,1	6,4	6,4	6,0	5,4	5,0	5,4	5,5
EBITDA, rullande 12 månader	2 642	2 561	2 642	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558	1 016
Förvaltningsresultat	319	256	1 414	1 350	1 239	1 533	1 302	1 147	814
Operativt kassaflöde	160	194	1 310	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267	827
Periodens resultat	102	3	211	112	-639	1 694	3 112	2 225	1 382
Fastighetsvärde på balansdagen	38 825	39 501	38 825	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Framåtriktad direktavkastning på balansdagen, %	6,2	6,2	6,2	6,3	6,2	5,9	5,4	5,3	5,5
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 115	18 110	20 115	20 186	18 093	19 250	18 325	14 744	10 965
Nyckeltal per aktie, SEK									
Driftnetto	2,87	3,03	12,42	12,59	12,80	10,95	8,64	7,67	5,40
Förvaltningsresultat	1,48	1,25	6,62	6,41	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85
Operativt kassaflöde	0,77	1,02	6,36	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Resultat före utspädning	0,44	-0,07	0,78	0,28	-3,67	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat efter utspädning	0,44	-0,07	0,78	0,28	-3,67	8,61	16,49	12,25	8,24
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	96,66	94,81	96,66	97,00	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37
Aktuellt substansvärde på balansdagen	93,01	90,83	93,01	93,49	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital på balansdagen	85,99	84,85	85,99	86,36	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32
Antal utestående aktier på balansdagen, miljoner	208,1	191,0	208,1	208,1	191,0	191,0	191,0	184,5	167,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	208,1	191,0	205,9	201,7	191,0	191,0	188,1	181,8	167,7
Finansiella nyckeltal									
Avkastning på eget kapital, %	0,9	-2,2	0,9	0,3	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2
Belåningsgrad, %	50,5	55,9	50,5	50,7	55,2	54,7	53,8	53,5	50,8
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,4	59,7	53,4	53,1	58,3	57,7	55,2	56,9	54,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	7,9	9,2	7,9	7,7	9,4	10,2	11,0	10,7	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,2	2,2	2,0	3,4	4,2	4,5	5,2
Soliditet, %	43,5	38,6	43,5	43,0	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 Accounting Standards har kompletterats med en avstämning. Se avstämnings och definitioner av nyckeltal i slutet av delårsrapporten.

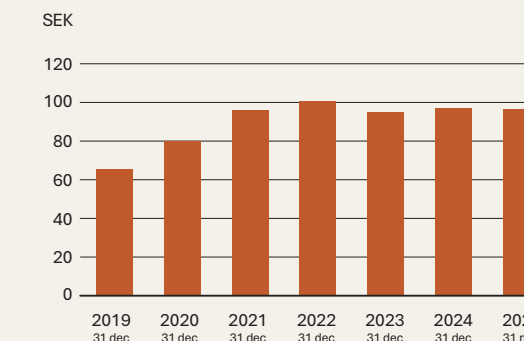
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



Finansiell utveckling

Resultaträkning i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	12 mån	2024
Hysesintäkter	824	833	3 332	3 341
Serviceintäkter	90	89	330	328
Intäkter	914	922	3 662	3 670
Fastighetskostnader				
Driftnkostnader	-211	-231	-653	-673
Underhållskostnader	-37	-39	-158	-160
Fastighetsskatt	-41	-41	-168	-167
Fastighetsadministration	-29	-33	-126	-129
Driftnetto	597	579	2 558	2 541
Centraladministration	-51	-50	-185	-185
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	3	1	18	15
Andel i joint ventures resultat	100	41	269	210
- Varav förvaltningsresultat	57	48	235	226
- Varav värdeförändringar	67	6	108	47
- Varav skatt	-25	-13	-74	-62
- Varav övrigt	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-287	-322	-1 212	-1 247
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	362	248	1 448	1 335
- Varav Förvaltningsresultat	319	256	1 414	1 350
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-108	-	-108	-
Värdeförändringar på fastigheter	-133	-267	-802	-936
Värdeförändringar på finansiella instrument	37	75	-184	-146
Resultat före skatt	158	57	353	253
Aktuell skatt	-17	-20	-43	-47
Uppskjuten skatt	-39	-34	-99	-94
Periodens resultat	102	3	211	112
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	102	4	212	114
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-1	-1
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-0,05	-0,09	-0,25	-0,28
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,44	-0,07	0,78	0,28
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,44	-0,07	0,78	0,28

Rapport över resultat och övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	12 mån	2024
Periodens resultat	102	3	211	112
Omräkning utländska verksamheter	-211	135	-235	111
Periodens totalresultat	-109	138	-24	223
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	-104	137	-18	223
Innehav utan bestämmande inflytande	-4	1	-6	0
Periodens totalresultat	-109	138	-24	223

Balansräkning i sammandrag

MSEK	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	38 825	39 501	39 370
Tillgångar med nyttjanderätt	540	571	558
Andelar i joint venture	2 717	2 762	2 615
Derivat	75	170	67
Övriga anläggningstillgångar	13	154	18
Summa anläggningstillgångar	42 171	43 158	42 627
Derivat	-	69	-
Hysesfordringar	32	32	30
Övriga kortfristiga fordringar	14	40	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234	251	177
Likvida medel	127	257	451
Summa omsättningstillgångar	406	649	700
SUMMA TILLGÅNGAR	42 577	43 807	43 326
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹⁾	18 505	16 874	18 582
Innehav utan bestämmande inflytande	1	39	37
Summa eget kapital	18 506	16 913	18 620
Långfristiga räntebärande skulder	19 398	20 360	21 139
Skulder avseende nyttjanderätt	523	553	540
Övriga långfristiga skulder	75	106	121
Derivat	115	83	143
Uppskjutna skatteskulder	1 377	1 299	1 342
Summa långfristiga skulder	21 488	22 401	23 285
Kortfristiga räntebärande skulder	1 472	3 467	227
Skulder avseende nyttjanderätt	18	19	18
Övriga kortfristiga skulder	183	269	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	910	738	1 009
Summa kortfristiga skulder	2 583	4 493	1 422
Summa skulder	24 071	26 895	24 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 577	43 807	43 326

1) Varav hybridobligationer om 611 MSEK (611).

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 2024-01-01	16 883	38	16 921
Återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Återköp av hybridobligationer	-91	-	-91
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-16	-	-16
Optionsskuld ¹⁾	-39	-	-39
Totalresultat jan-mar 2024	137	1	138
Utgående eget kapital 2024-03-31	16 874	39	16 913
Emission av teckningsoptioner	3	-	3
Återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Nyemission av aktier	1 714	-	1 714
Återköp av hybridobligationer	-55	-	-55
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-40	-	-40
Värdeförändring optionsskuld ¹⁾	1	-	1
Totalresultat apr-dec 2024	86	-1	85
Utgående eget kapital 2024-12-31	18 582	37	18 620
Ingående eget kapital 2025-01-01	18 582	37	18 620
Emission av teckningsoptioner	0	-	0
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-11	-	-11
Optionsskuld ¹⁾	38	-	38
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	-32	-32
Totalresultat jan-mar 2025	-104	-4	-109
Utgående eget kapital 2025-03-31	18 505	1²⁾	18 506

1) Avser värdet och värdeförändringen på sälloptioner som Nyfosa ställt ut till minoritetsägaren i Kielo, Nyfosas finska koncern. I februari 2025 förvärvade Nyfosa indirekt minoritetsandelen i Kielo. I samband med förvärvet släcktes åtagandet att köpa aktierna. Förvärvet beskrivs närmare i not 9 på sidan 29.

2) Värdet avser ett minoritetsägarande i ett dotterbolag i Kielo.

Rapport över kassaflöden i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	12 mån	2024
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	158	57	353	253
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	375	472	2 014	2 111
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	-	100	250	350
Erhållna räntor	2	1	11	11
Erlagda räntor	-318	-343	-1 218	-1 242
Utbetald ränta på hybridobligationer	-12	-18	-55	-61
Betald inkomstskatt	-45	-76	-47	-78
Operativt kassaflöde	160	194	1 310	1 345
– per aktie, SEK	0,77	1,02	6,36	6,67
Förändring rörelsefordringar	-68	-45	1	24
Förändring rörelseskulder	25	-137	184	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117	12	1 494	1 390
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-1	-55	-1 604	-1 659
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	87	0	1 513	1 426
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-160	-120	-584	-543
Förvärv av rörelse	-141	-	-141	-
Investeringar i immateriella tillgångar	-1	-	-4	-3
Investeringar andelar i joint venture	-2	-	-15	-13
Avyttring andelar i joint venture	-	-	77	77
Långfristiga fordringar joint venture	-	-34	148	114
Övrigt	0	-	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-219	-210	-611	-602

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	12 mån	2024
Finansieringsverksamheten				
Nyemission av aktier	-	-	1 709	1 709
Emission av teckningsoptioner	0	-	2	3
Återköp av teckningsoptioner	-	0	0	0
Återköp hybridobligationer	-	-91	-55	-146
Utdelning till aktieägare	-	-191	-	-191
Upptagna räntebärande skulder	512	494	6 299	6 282
Amortering räntebärande skulder	-760	-197	-9 013	-8 451
Avyttring räntederivat	-	-	10	10
Övrigt	30	0	35	5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-218	15	-1 012	-779
Periodens kassaflöde	-320	-183	-129	8
Likvida medel vid periodens början	451	435	257	435
Kursdifferens i likvida medel	-5	6	-2	9
Likvida medel vid periodens slut	127	257	127	451

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Jan-mar		Jan-dec
	2025	2024	2024
Nettoomsättning	28	31	142
Personalkostnader	-30	-27	-102
Övriga externa kostnader	-14	-16	-62
Avskrivningar	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-16	-12	-23
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	751
Ränteutgifter och liknande resultatposter	51	83	278
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27	-35	-124
Värdeförändringar på finansiella instrument	17	33	-17
Resultat före bokslutsdispositioner	25	68	866
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	51
Resultat före skatt	25	68	917
Skatt	-4	-7	-2
Resultat	21	61	914

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Nyfosa AB:s verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger indirekt fastigheter för 38,8 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport, som indirekt äger fastigheter för 14,8 MDSEK.

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	4	-	3
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	3 726	4 875	3 376
Uppskjuten skattefordran	13	7	17
Summa anläggningstillgångar	3 744	4 882	3 395
Derivat	-	6	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	23 397	20 374	23 330
Övriga kortfristiga fordringar	46	45	54
Kassa och bank	97	79	172
Summa omsättningstillgångar	23 540	20 504	23 556
SUMMA TILLGÅNGAR	27 284	25 386	26 951
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	104	96	104
Fritt eget kapital ¹⁾	14 221	11 745	14 211
Eget kapital	14 325	11 841	14 315
Obligationer	1 034	843	1 034
Övriga långfristiga skulder	1	3	1
Derivat	62	36	79
Summa långfristiga skulder	1 098	883	1 115
Obligationer	-	500	-
Skulder till koncernföretag	11 631	12 028	11 399
Övriga kortfristiga skulder	230	134	122
Summa kortfristiga skulder	11 861	12 662	11 521
Summa skulder	12 959	13 545	12 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 284	25 386	26 951

1) Varav hybridobligationer om 611 MSEK (611).

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 2024 med undantag för nedanstående. Upplýsingar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som äger 1,04 procent av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag. Mot bakgrund av att förvärvet innefattade en verksamhet och inte någon specifik tillgång såsom exempelvis fastighet/-er klassificeras det som ett rörelseförvärv. I samband med förvärvsanalysen värderades det befintliga samarbetsavtalet mellan parterna, vilket löstes i förtid i och med förvärvet. I enlighet med IFRS 3 B52 redovisas detta som en kostnad i resultaträkningen. För mer information om förvärvet, se not 9 på sidan 29.

Alla belopp i rapporten anges i miljoner kronor ("MSEK") om inte annat anges. Eventuella differenser i tabellsummeringar beror på avrundningar. 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 beräknade 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 2024.

NOT 3

RESULTAT PER AKTIE

	Jan–mar	
	2025	2024
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	102	4
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-11	-17
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	208	191
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	208	191
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,44	-0,07
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,44	-0,07

Nyfosa har tre långsiktiga incitamentsprogram på balansdagen baserade på teckningsoptioner för anställda i Nyfosas svenska organisation. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2024 not 7, ersättningsrapporten 2024 samt kommunikén från årsstämman 2024.

Under kvartalet påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick till 0,08 procent (0,09).

Avstämning optioner, 31 mar 2025	LTIP2022	LTIP2023	LTIP2024	Totalt
Periodens ingång	377 650	382 842	151 100	911 592
Tecknade optioner	-	-	-	-
Återköp optioner	-11 650	-10 000	-	-21 650
Ej nyttjade, förfallna optioner	-	-	-	-
Nyttjade optioner	-	-	-	-
Periodens utgång	366 000	372 842	151 100	889 942

NOT 4

EXPONERING MOT VALUTAFÖRÄNDRINGAR

Nyfosa har investerat i fastigheter i Finland och Norge. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på -211 MSEK (135), 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 325 MEUR respektive 610 MNOK per 31 mars 2025 hänförligt till Kielo respektive Bratsberg. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om -411 MSEK.

Känslighetsanalys valutaexponering

Effekt på eget kapital vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	31 mar 2025
EUR/SEK	+/- 10	353
NOK/SEK	+/- 10	58

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, 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 nettning. Ingen nettning 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 31 mars 2025 till 104 MSEK fördelat på 208 096 793 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
31 juli 2024	3 880,00	7 760	104 035 408,50	208 070 817
25 nov 2024	12 988	25 976	104 048 396,50	208 096 793

Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om 611 MSEK (611), där totalt emitterade hybridobligationer uppgår till 800 MSEK (800) och återköpta hybridobligationer uppgår till 189 MSEK (189). Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa har möjlighet att 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

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som ägde 1,04 procent av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebär att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag.

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 14 171 MSEK (14 352) i koncernen.

Temporära skillnader i fastighetsbeståndet

31 mar, MSEK	2025	2024
Verkligt värde	38 825	39 501
Skattemässigt restvärde	17 604	18 652
Temporär skillnad	21 221	20 849
I koncernen beaktad temporär skillnad	7 050	6 621
I koncernen ej beaktad temporär skillnad	14 171	14 227

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 2024.

NOT 9

RÖRELSEFÖRVÄRV

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som ägde 1,04 procent av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag. I samband med förvärvet träffades en överenskommelse med minoritetsägaren Brunswick Real Estate ("Brunswick") som innebar att Kielo tog över den del av Brunswicks organisation som hade haft uppdraget att hantera Kielos förvaltning och fastighetsinvesteringar i Finland under parternas tidigare samarbete. Mot bakgrund av att förvärvet innefattade en verksamhet och inte någon specifik tillgång såsom exempelvis fastighet/-er klassificeras det som ett rörelseförvärv.

Under samägandet med minoritetsägaren hade Nyfosa ett åtagande att köpa minoritetsägarens aktier i Kielo. Åtagandet redovisades som en finansiell skuld i balansräkningen samt som en optionsskuld i balanserade vinstmedel. Per 31 december 2024 var optionsskulden värderad till 38 MSEK. I samband med förvärvet upphörde åtagandet att köpa aktierna, varpå den finansiella skulden omvärderades till noll och motbokades mot optionsskulden i eget kapital.

Förvärvsanalys - rörelseförvärv

Köpeskillingen för aktierna, som erlades kontant, uppgick till 145 MSEK.

Av köpeskillingen var 108 MSEK hänförligt till i förtid avslutat samarbetsavtal mellan parterna, vilket har bedömts som ett oförmånligt avtal för Nyfosa. Kostnaden har belastat resultaträkningen inom posten Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv.

MSEK	Verkligt värde redovisat i koncernen
<i>Förvärvade tillgångar och övertagna skulder</i>	
Övriga anläggningstillgångar	36
Rörelsefordringar	0
Likvida medel	4
Summa tillgångar	40
Kortfristiga rörelseskulder	5
Summa skulder	5
Netto av identifierade tillgångar och skulder	34
Värdering samarbetsavtal	108
Omräkningseffekt valuta	2
Köpeskillning	145
Avgår: Nettokassa i förvärvad rörelse	-4
Påverkan på kassaflödet	141

Aktien

Aktien

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

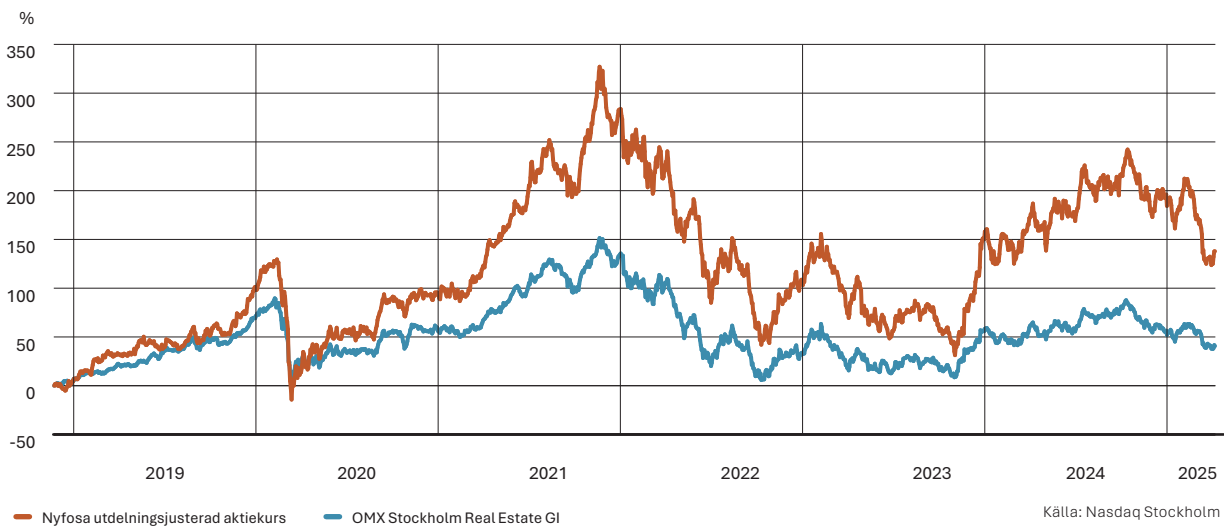
På kvartalets sista handelsdag, den 31 mars 2025, var aktiens stängningskurs 87,60 SEK (107,90), vilket motsvarade ett börsvärde om 18 229 MSEK (22 454).

Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 14 864 aktieägare (15 465), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 71 procent (70) av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

De 20 största ägarna kontrollerade tillsammans 73 procent (73) av aktiekapital och röster.

AKTIENS UTVECKLING



HANDELN MED AKTIEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

	Jan–mar	
	2025	2024
Genomsnittlig volym per handelsdag, MSEK	32	31
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	1 249	1 149
Omsättningshastighet, %	10	11
Stängningskurs 31 mar, SEK	87,60	105,60

ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
Sagax	45 000 000	21,6	21,6
Länsförsäkringar Fonder	15 847 044	7,6	7,6
Swedbank Robur Fonder	12 379 868	5,9	5,9
Lannebo Kapitalförvaltning	9 705 179	4,7	4,7
Första AP-fonden	7 816 845	3,8	3,8
Handelsbanken Fonder	7 093 894	3,4	3,4
SEB Fonder	7 016 256	3,4	3,4
Vanguard	6 938 359	3,3	3,3
BlackRock	6 517 543	3,1	3,1
Clients Fonder	4 812 013	2,3	2,3
APG Asset Management	4 152 233	2,0	2,0
Columbia Threadneedle	3 756 996	1,8	1,8
Norges Bank Investment Management	3 524 841	1,7	1,7
Carnegie Fonder	2 866 105	1,4	1,4
Jens Engwall	2 796 722	1,3	1,3
Nordea Fonder	2 745 000	1,3	1,3
Dimensional Fund Advisors	2 481 717	1,2	1,2
American Century Investment Management	2 133 409	1,0	1,0
ODIN Fonder	2 023 948	1,0	1,0
Tredje AP-fonden	1 983 674	1,0	1,0
Summa 20 största ägare	151 591 646	72,8	72,8
Övriga aktieägare	56 505 147	27,2	27,2
Summa	208 096 793	100,0	100,0

Källa: Modular Finance Monitor

Övriga upplysningar

Årsstämma 2025

Nyfosas årsstämma för 2025 kommer att hållas i Stockholm den 6 maj 2025.

Förslag till vinstutdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,80 SEK (–) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,70 SEK per aktie, motsvarande 583 MSEK. Utdelningsförslaget är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

Verkställande direktörens försäkran

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

Nacka den 5 maj 2025

Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

Carl-Johan Hugner

Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma

2025 6 maj 2025

Delårsrapport

Januari–juni 2025 10 juli 2025

Delårsrapport

Januari–september 2025 22 oktober 2025

KONTAKTINFORMATION

Nyfosa AB

Telefon 08 406 64 00

Besöksadress Hästholmsvägen 28

Postadress Box 4044, 131 04 Nacka

www.nyfosa.se

Carl-Johan Hugner, VD

Tel: 070 772 58 26

E-post: carl-johan.hugner@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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 5 maj 2025 kl. 18:00 CEST.

Avstämning av nyckeltal

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	31 mar		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 505	16 874	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
Hybridobligationer	-611	-666	-611	-758	-763	-800	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt ¹⁾	785	714	775	705	576	541	341
Derivat	40	-156	77	-77	-372	-22	-3
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel ¹⁾	617	582	606	579	142	126	119
Derivat i JV, Nyfosas andel	18	4	27	36	-76	62	110
A Aktuellt substansvärde	19 355	17 351	19 456	17 368	17 885	17 144	13 900
B Antal aktier, miljoner	208	191	208	191	191	191	185
A/B Aktuellt substansvärde per aktie, SEK	93,01	90,83	93,49	90,92	93,63	89,76	75,33

1) Antaganden som beaktats är att skattemässiga underskottsavdrag förväntas nyttjas under kommande fem år med en nominell skatt. 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. Bedömd verklig uppskjuten skatt för koncernen motsvarar en skatt om 12 procent (12).

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MSEK	31 mar		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	212	-302	114	-639	1 689	3 112	2 225
B Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden	-51	-66	-57	-63	-43	-4	-
A+B Justerat resultat	161	-368	57	-702	1 646	3 107	2 225
C Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 138	17 448	17 814	17 749	17 807	14 679	11 557
D Genomsnittligt hybridkapital	-628	-742	-657	-762	-781	-96	-
C+D Justerat eget kapital	17 511	16 706	17 157	16 988	17 026	14 582	11 557
(A+B)/(C+D) Avkastning på eget kapital, %	0,9	-2,2	0,3	-4,1	9,7	21,3	19,3

BELÄNINGSGRAD

MSEK	31 mar		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Räntebärande skulder	20 870	23 827	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
B Hybridobligationer	611	666	611	758	763	800	-
C Totala tillgångar	42 577	43 807	43 326	43 676	45 335	40 626	31 907
(A+B)/C Belåningsgrad, %	50,5	55,9	50,7	55,2	54,7	53,8	53,5

DIREKTAVKASTNING

MSEK	31 mar		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Driftnettot rullande 12 månader	2 558	2 468	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415
Tomträttsavgäld	-20	-19	-19	-18	-16	-8	-5
Förvärv och avyttringar	-17	-22	-9	-31	87	218	180
Valutajustering	-31	1	2	-19	20	1	-
A Justerat driftnetto	2 490	2 429	2 514	2 376	2 183	1 860	1 591
B Fastighetsvärde	38 825	39 501	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
A/B Direktavkastning, %	6,4	6,1	6,4	6,0	5,4	5,0	5,4

EBITDA

MSEK	Rullande 12 mån 31 mar		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Driftnetto	2 558	2 468	2 541	2 445	2 092	1 650	1 415
B Centraladministration	-185	-189	-185	-186	-161	-128	-132
C Återläggning avskrivningar på inventarier	2	1	2	1	2	1	1
D Övriga rörelseintäkter och -kostnader	18	1	15	6	14	6	-26
E Erhållen utdelning från joint venture	250	280	350	180	335	332	300
A+B+C+D+E EBITDA	2 642	2 561	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558

EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	31 mar		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 505	16 874	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
B Hybridobligationer	-611	-666	-611	-758	-763	-800	-
A+B Justerat eget kapital	17 894	16 207	17 971	16 125	17 615	16 436	13 333
C Antal aktier, miljoner	208	191	208	191	191	191	185
(A+B)/C Eget kapital per aktie, SEK	85,99	84,85	86,36	84,42	92,22	86,04	72,27

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

MSEK	1 apr		1 jan				
	2025	2024	2025	2024	2023	2022	2021
A Intäkter enligt intjäningsförmågan	3 450	3 572	3 562	3 550	3 459	2 827	2 233
B Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan	31	20	24	17	22	26	36
A+B Intäkter före hyresrabatter	3 481	3 591	3 586	3 567	3 480	2 853	2 269
C Hyresvärde enligt intjäningsförmågan	3 868	3 949	3 963	3 897	3 739	3 017	2 437
(A+B)/C Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	91,0	90,5	91,5	93,1	94,6	93,1

FRAMÅTRIKTAD DIREKTAVKASTNING

MSEK	1 apr		1 jan				
	2025	2024	2025	2024	2023	2022	2021
A Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 432	2 484	2 484	2 466	2 416	2 002	1 575
B Tomträttsavgäld	-19	-19	-19	-18	-16	-8	-5
C Fastighetsvärde	38 825	39 501	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
(A+B)/C Framåtriktad direktavkastning, %	6,2	6,2	6,3	6,2	5,9	5,4	5,3

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec				
	2025	2024	12 mån	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	158	57	353	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:								
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	108	-	108	-	-	-	-	-
- Värdeförändringar på fastigheter	133	267	802	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument	-37	-75	184	146	320	-345	-19	-1
- Värdeförändringar, skatt och övrigt i resultat från joint venture	-43	7	-34	16	229	-420	-670	-187
A Förvaltningsresultat	319	256	1 414	1 350	1 239	1 533	1 302	1 147
B Ränta på hybridobligationer	-11	-17	-51	-57	-63	-43	-4	-
A+B Justerat förvaltningsresultat	308	239	1 362	1 294	1 176	1 490	1 298	1 147
C Genomsnittligt antal aktier, miljoner	208	191	206	202	191	191	188	182
(A+B)/C Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,48	1,25	6,62	6,41	6,15	7,80	6,90	6,32

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	31 mar		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 505	16 874	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
Hybridobligationer	-611	-666	-611	-758	-763	-800	-
Uppskjuten skatt	1 377	1 299	1 342	1 263	1 333	1 252	760
Derivat	40	-156	77	-77	-372	-22	-3
Uppskjuten skatt i joint venture, 50 %	785	755	769	746	751	596	544
Derivat i joint venture, 50 %	18	4	27	36	-76	62	110
A Långsiktigt substansvärde	20 115	18 110	20 186	18 093	19 250	18 325	14 744
B Antal aktier, miljoner	208	191	208	191	191	191	185
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	96,66	94,81	97,00	94,72	100,78	95,93	79,91

NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

MSEK	31 mar		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Räntebärande skulder	20 870	23 827	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
B Likvida medel	127	257	451	435	691	534	312
C Fastighetsvärde	38 825	39 501	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
(A-B)/C Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,4	59,7	53,1	58,3	57,7	55,2	56,9

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

MSEK	Jan-mar		Rullande 12 mån	Jan-dec				
	2025	2024		2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	158	57	353	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:								
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	108	-	108	-	-	-	-	-
- Värdeförändringar på fastigheter	133	267	802	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument	-37	-75	184	146	320	-345	-19	-1
- Resultatandel joint venture	-100	-41	-269	-210	8	-672	-888	-404
- Avskrivningar på inventarier	0	1	2	2	1	2	1	1
- Ränteintäkter och räntekostnader	260	312	1 142	1 193	1 183	596	383	318
- Periodiserad uppläggningsavgift för lån	11	10	45	44	54	69	48	35
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	-	100	250	350	180	335	332	300
Erhållna räntor	2	1	11	11	6	5	0	0
Erlagda räntor	-318	-343	-1 218	-1 242	-1 104	-483	-373	-306
Ränta på hybridobligationer	-12	-18	-55	-61	-60	-37	-	-
Betald inkomstskatt	-45	-76	-47	-78	-65	-54	-29	-11
A Operativt kassaflöde	160	194	1 310	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267
B Genomsnittligt antal aktier, miljoner	208	191	206	202	191	191	188	182
A/B Operativt kassaflöde per aktie, SEK	0,77	1,02	6,36	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/EBITDA

MSEK	31 mar		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A EBITDA rullande 12 mån	2 642	2 561	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558
B Räntebärande skulder	20 870	23 827	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
C Likvida medel	127	257	451	435	691	534	312
(B-C)/A Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	7,9	9,2	7,7	9,4	10,2	11,0	10,7

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MSEK	Jan-mar		Rullande 12 mån	Jan-dec				
	2025	2024		2024	2023	2022	2021	2020
A Resultat före skatt	158	57	353	253	-661	1 859	3 644	2 399
B Erhållen utdelning från andelar i joint venture	-	100	250	350	180	335	332	300
Återläggning:								
C - Värdering av samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	108	-	108	-	-	-	-	-
D - Värdeförändringar på fastigheter	133	267	802	936	1 352	439	-1 652	-1 063
E - Värdeförändringar på finansiella instrument	-37	-75	184	146	320	-345	-19	-1
F - Resultatandel från joint venture	-100	-41	-269	-210	8	-672	-888	-404
G - Avskrivningar på inventarier	0	1	2	2	1	2	1	1
H - Finansiella kostnader	290	325	1 229	1 264	1 261	678	446	357
A+B+C+D+E+F+G+H	552	633	2 660	2 741	2 460	2 296	1 864	1 587
Justerat resultat före skatt								
(A+B+C+D+E+F+G+H)/H	1,9	1,9	2,2	2,2	2,0	3,4	4,2	4,5
Räntetäckningsgrad, ggr								

SOLIDITET

MSEK	31 mar		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Eget kapital	18 506	16 913	18 620	16 921	18 416	17 268	13 333
B Totala tillgångar	42 577	43 807	43 326	43 676	45 335	40 626	31 907
A/B Soliditet, %	43,5	38,6	43,0	38,7	40,6	42,5	41,8

Definitioner

Aktuellt substansvärde¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer, med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld i stället för nominell uppskjuten skatt i såväl koncernen 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.

Avkastning på eget kapital¹⁾

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

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

Belåningsgrad¹⁾

Räntebärande skuld, inklusive eventuell hybridobligation, i förhållande till totala tillgångar.

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 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 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.

EBITDA¹⁾

Resultat före räntor och avskrivningar, exklusive resultatandel i joint venture och inklusive erhållen utdelning från andelar i joint venture för den senaste tolv månadersperioden.

Syfte: Nyfosa använder EBITDA för att med nyckeltalet Räntebärande nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.

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 uthyrningsgrad

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 på fastigheter och finansiella instrument i koncern samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint venture.

Syfte: Måttet visar verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar. Används även för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

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.

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

Jämförelsestörande post

Resultatposter som inte är extraordinära, men som är viktiga att uppmärksamma vid jämförelser med andra perioder. Redovisning sker på en egen delpost i resultaträkningen med en rubricering som guidar om vad posten avser.

Långsiktigt substansvärde¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld i såväl koncernen 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.

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.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA¹⁾

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

Syfte: Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.

Operativt kassaflöde¹⁾

Resultat före skatt exklusive effekt från värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv samt poster inom resultatmåttet som inte utgör ett kassaflöde, såsom värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, resultatandel från joint venture, avskrivningar på inventarier, periodiserade uppläggningskostnader för lån, ränteintäkter 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.

Ränteswap

Ett räntesäkringsinstrument i form av ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Syftet med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad¹⁾

Resultat före skatt, med återläggning av avskrivningar, finansiella kostnader, värdeförändringar på 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

Debiterade 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.

Uthyrningsbar yta

Lokalarea som är möjlig att hyra ut.

Syfte: Redovisar 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