

NYFOSA

Delårsrapport januari–juni 2025

Perioden

Januari–juni 2025

- Intäkterna uppgick till 1 798 MSEK (1 824).
- Driftnettot uppgick till 1 218 MSEK (1 208).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 667 MSEK (567). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 3,10 SEK (2,74), en ökning med 13 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 620 MSEK (640). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 2,98 SEK (3,28), en minskning med 9 procent.
- Ett i förtid avslutat samarbetsavtal avseende Kielo belastade resultatet med –107 MSEK (–), se not 9.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –205 MSEK (–509).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –152 MSEK (2).
- Periodens resultat uppgick till 44 MSEK (–31). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,11 SEK efter utspädning (–0,31).

Kvartalet

April–juni 2025

- Intäkterna uppgick till 884 MSEK (902).
- Driftnettot uppgick till 621 MSEK (629).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 348 MSEK (311). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,62 SEK (1,49), en ökning med 9 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 461 MSEK (446). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 2,21 SEK (2,24), en minskning med 1 procent.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –72 MSEK (–243).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –189 MSEK (–74).
- Kvartalets resultat uppgick till –58 MSEK (–34). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –0,33 SEK efter utspädning (–0,24).

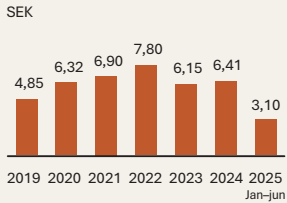
INNEHÅLL

VD-kommentar	4
Detta är Nyfosa	5
Resultat	6
Kassaflöde	10
Intjäningsförmåga	11
Finansiering	12
Fastighetsbeståndet	15
Joint venture	21
Hållbarhet	22
Nyckeltal	23
Finansiell utveckling	24
Aktien	31
Avstämning av nyckeltal	33
Definitioner	36

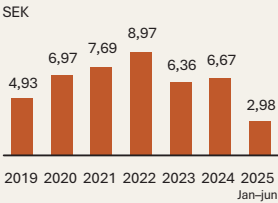
Oförändrad prognos

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.

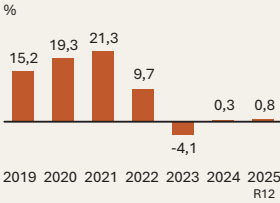
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



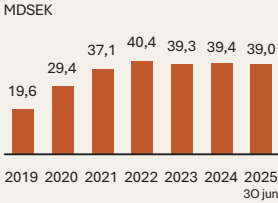
OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING



–1 %

Intäkter
jan–jun 2025

+1 %

Driftnetto
jan–jun 2025

+13 %

Förvaltningsresultat per aktie
jan–jun 2025

Nyckeltal i sammandrag

MSEK	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Driftnetto	1 218	1 208	621	629	2 551	2 541
Överskottsgrad, %	67,7	66,2	70,3	69,7	70,0	69,2
EBITDA, rullande 12 månader	2 616	2 560	2 616	2 560	2 616	2 723
Förvaltningsresultat	667	567	348	311	1 451	1 350
Operativt kassaflöde	620	640	461	446	1 325	1 345
Periodens resultat	44	-31	-58	-34	187	112
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,6	2,3	2,2	2,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	7,9	8,2	7,9	8,2	7,9	7,7
Belåningsgrad på balansdagen, %	50,2	51,8	50,2	51,8	50,2	50,7
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,3	53,7	53,3	53,7	53,3	53,1
Fastighetsvärde på balansdagen	39 027	38 962	39 027	38 962	39 027	39 370
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	19 748	19 822	19 748	19 822	19 748	20 186
Nyckeltal per aktie, SEK						
Förvaltningsresultat	3,10	2,74	1,62	1,49	6,75	6,41
Operativt kassaflöde	2,98	3,28	2,21	2,24	6,37	6,67
Resultat efter utspädning	0,11	-0,31	-0,33	-0,24	0,68	0,28
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	94,90	95,27	94,90	95,27	94,90	97,00
Antal utestående aktier på balansdagen	208 097 598	208 063 057	208 097 598	208 063 057	208 097 598	208 096 793
Genomsnittligt antal utestående aktier	208 096 861	195 282 874	208 096 861	199 542 935	208 085 576	201 719 757

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidorna 36–37. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 33–35.

Väsentliga händelser under perioden

- I januari tillträdde Carl-Johan Hugner som VD för Nyfosa. Han efterträdde Stina Lindh Høk som lämnade Nyfosa efter fyra år som VD.
- I februari förvärvades aktierna i minoritetsägaren Kielo och Nyfosa övertog organisationen i den finska verksamheten.
- I juni emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 450 MSEK, med förfall i oktober 2028 och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 225 baspunkter.

- I juni lämnades frivilliga återköpserbjudanden till innehavare av obligationer med förfall i april 2026 samt hybridobligationer. Återköp av obligationer om nominellt 315 MSEK samt hybridobligationer om nominellt 183 MSEK genomfördes.
- Under det andra kvartalet förvärvades fastigheter med lokaler för lager, logistik, kontor, möten och event för totalt 772 MSEK, varav 266 MSEK tillträdde under det andra kvartalet och resterande del förväntas tillträdas under det tredje kvartalet. Avyttringar och frånträde av fastigheter genomfördes för totalt 410 MSEK, vilka innefattade lokaler för utbildning och kontor, samt byggrätter för primärt bostadsändamål.

TRANSAKTIONER OM 1,2 MDSEK I SVERIGE OCH FINLAND

Under andra kvartalet förvärvade Nyfosa, genom tre separata transaktioner, fyra fastigheter för totalt 772 MSEK, med totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 64 MSEK. Under samma period avyttrades tre fastigheter genom tre separata transaktioner för totalt 410 MSEK. Fastigheterna hade totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 27 MSEK.

”Genom dessa transaktioner stärker vi sammantaget Nyfosas intjäning och kassaflöde per aktie samtidigt som vi lämnar över stafettpippen till tre lokala fastighetsägare för att vidareutveckla tre investeringstunga fastigheter” kommenterar Carl-Johan Hugner, VD Nyfosa.



Lagerfastigheten Järnet 2 i Mariestad förvärvades under andra kvartalet.



Kommentar från VD

Nyfosa summerar ett aktivt andra kvartal 2025 där bolaget genomfört flera refinansieringar och transaktioner som sammantaget stärker framtida intjäning och kassaflöde per aktie. Förvaltningsresultatet per aktie under perioden uppgick till 3,10 SEK vilket motsvarar en ökning om 13 procent jämfört med 2024. Tidigare lämnad prognos om 1,4 MDSEK i förvaltningsresultat för helåret 2025 kvarstår.

Gradvis ökad aktivitet i uthyrningsmarknaden

Inom bolagets förvaltningsaffär noterade vi en successivt högre aktivitet gällande förfrågningar på nya lokaler under det andra kvartalet, vilket resulterat i ett gradvis under våren växande antal nyuthyrningar. Vi upplevde samtidigt en fortsatt utmaning i minskat lokalbehov och viss press på marknadshyror i samband med omförhandlingar, vilket ledde till en negativ nettouthyrning under perioden. Vakansvärdet ökade under kvartalet drivet av en negativ utveckling i det finska beståndet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,8 procent vid periodens utgång vilket var en minskning med 0,2 procentenheter under kvartalet, men tack vare en fortsatt starkt överskottsgrad såg vi en stabil utveckling av driftnettot.

Nyfosa fortsätter vidareutveckla och investera i befintliga fastigheter, bland annat i vårt enskilt största pågående projekt, Klosterøya Næringspark i Skien, Norge. På Klosterøya tecknades under kvartalet ytterligare hyresavtal inför färdigställandet 2026 och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 85 procent per rapportdatum med en genomsnittlig löptid på hyresavtalen om 9,5 år.

Refinansieringar sänker finansieringskostnader

Efter ett fokuserat arbete under en längre period med att förbättra bolagets finansiella ställning har Nyfosa idag en stark balansräkning och goda finansieringsmöjligheter, vilket tillåter bolaget att fortsätta vara aktiva på transaktionsmarknaden. Bolaget genomförde under kvartalet flertalet omförhandlingar och refinansieringar som sänkte genomsnittsräntan. Säkerställda banklån och revolverande kreditfaciliteter om 2 MDSEK refinansierades till förbättrade villkor. Under kvartalet återköptes även icke säkerställda obligationer med förfall 2026 och löpande kreditmarginal om 5,50 procent samt hybridobligationer med

en löpande kreditmarginal om 4,75 procent för totalt 498 MSEK. Parallellt emitterades nya gröna icke säkerställda obligationer om 450 MSEK till en kreditmarginal om 2,25 procent. Under kvartalet steg räntetäckningsgraden till 2,6 gånger medan genomsnittlig ränta i skuldportföljen minskade från 4,8 procent till 4,6 procent.

Engångskostnader påverkade förvaltningsresultatet

Flera engångskostnader påverkade förvaltningsresultatet i såväl rapportperioden som kvartalet. Totalt belastades periodens resultat av engångskostnader om 29 MSEK, varav 26 MSEK i kvartalet. Återköp av utestående obligationer till en premie mot nominellt belopp drev upp finansiella kostnader. I samband med att vi valde att avbryta en långt gången förvärvsprocess uppstod engångskostnader och därtill tog bolaget kostnader för viss omorganisation i kvartalet i syfte att fortsätta vidareutveckla Nyfosa och anpassa bolaget till en mer krävande uthyrningsmarknad.

Transaktioner stärker intjäningen framåt

Nyfosa genomförde under det andra kvartalet transaktioner om totalt 1,2 MDSEK. Förvärv för 772 MSEK omfattar fyra fastigheter med långa hyresavtal i Karlstad, Mariestad och Vanda med en genomsnittlig estimerad initial direktavkastning om 7,1 procent. I Karlstad befäster vi bolagets position som en betydande och väletablerad fastighetsägare genom förvärvet av Karlstad Congress Culture Center (KCCC). Samtidigt avyttrades fastigheter för 410 MSEK där vi lämnar över stafettpipen till lokala fastighetsägare för att vidareutveckla tre investeringstunga fastigheter med betydande vakanser. Försäljningarna genomfördes över senast redovisat värde och gav en resultateffekt om totalt 10 MSEK.

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

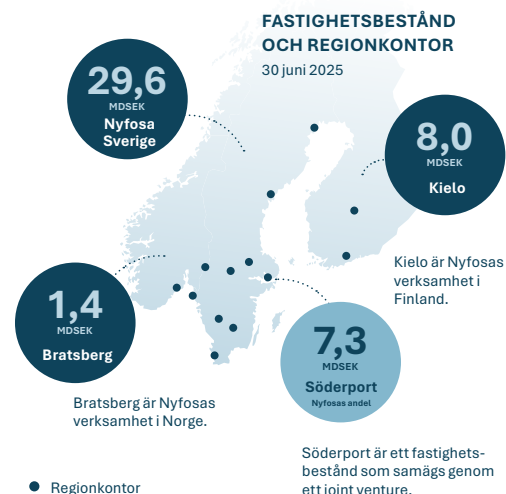
bolaget dra nytta av befolkningstillväxt och utvecklingen av det lokala näringslivet. Fastighetsbeståndet inkluderar kontor, lager/logistik, industri samt handelsfastigheter med lågpris- och externhandelsfokus.

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 110 anställda som tillsammans med tjänsteleverantörerna förvaltar fastighetsbeståndet.



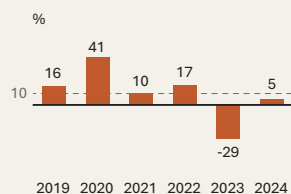
FINANSIELLT MÅL

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



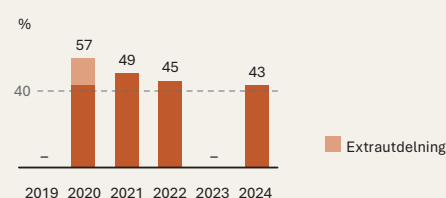
UTDELNING PER AKTIE

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.

Vid årsstämman 2025 beslutades 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



HÅLLBARHETSMÅL

Förbrukningseffektivisering

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

Utfall redovisas på sidan 22.

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–juni 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 1 798 MSEK (1 824). Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valuta-kurseffekter, minskade med 0,8 procent till 1 724 MSEK (1 738). Minskningen beror främst på ökade vakanser som delvis väg-

des upp av indexuppräknig av hyror om 20 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 tredje kvartalet 2025, med förfall den 30 juni 2025, hade 76 procent (81) reglerats på balansda-gen. Per 8 juli 2025 hade 89 procent reglerats.

MSEK	Jan–jun		Förändring %
	2025	2024	
Intäkter	1 798	1 824	-1
Förvärv och avyttringar	-86	-85	
Valutajustering ¹⁾	11	-	
Intäkter jämförbart bestånd	1 724	1 738	-1
- varav Nyfosa Sverige	1 284	1 286	0
- varav Kielo	439	452	-3
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

RESULTAT PER SEGMENT

Januari–juni, MSEK	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Nyfosa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	1 216	1 275	368	383	49	-	-	-	1 634	1 658
Serviceintäkter	82	88	69	78	13	-	-	-	164	166
Intäkter	1 298	1 363	437	460	62	-	-	-	1 798	1 824
Fastighetskostnader	-381	-410	-121	-138	-17	-	-	-	-520	-548
Fastighetsadministration	-38	-36	-20	-31	-3	-	-	-	-60	-68
Driftnetto	879	916	296	291	43	-	-	-	1 218	1 208
Centraladministration	-70	-68	-35	-27	-7	-	-	-	-112	-95
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	36	66	36	66
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-564	-637	-564	-637
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	584	548
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	667	567
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-	-	-	-	-	-107	-	-107	-
Värdeförändringar på fastigheter	85	-326	-240	-183	-51	-	-	-	-205	-509
Värdeförändringar på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-152	2	-152	2
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	120	41
Skatt	-	-	-	-	-	-	-76	-71	-76	-71
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	44	-31

Uthyrningsgrad

Den 1 juli 2025 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,8 procent (90,5). För Nyfosa Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,1 procent (91,4), för Kielo till 85,5 procent (87,6) och för Bratsberg till 93,9 procent (93,5). Vakansvärdet uppgick till 432 MSEK (401) inklusive hyresrabatter om 36 MSEK (24).

Vakansutveckling

Vakanserna ökade under perioden med 31 MSEK, varav 11 MSEK i Nyfosa Sverige och 20 MSEK i Kielo. Lämnade hyresrabatter ökade med 12 MSEK.

Vakansvärde, MSEK	Jan-jun	Jan-dec
	2025	2024
Ingående vakansvärde	401	347
Inflyttade lokaler	-14	-25
Avflyttade lokaler	64	71
Förändring hyresrabatter	12	6
Justering av vakanshyror	-7	0
Vakans i tillträdda fastigheter	-	9
Vakans i frånträdda fastigheter	-20	-11
Valutakurseffekter	-5	4
Utgående vakansvärde¹⁾	432	401
- varav Nyfosa Sverige	277	266
- varav Kielo	146	126
- varav Bratsberg	8	9

1) Varav hyresrabatter utgör 36 MSEK (24).

Nettouthyrning

Under perioden tecknades hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 229 MSEK, varav nytecknade hyresavtal uppgick till 92 MSEK och befintliga avtal som omförhandlats uppgick till 136 MSEK.

Hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 247 MSEK sades upp för avflyttning eller upphörde i samband med konkurser. I beloppet ingår även omförhandlade hyresavtal.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till –18 MSEK varav –21 MSEK avsåg omförhandlingar. För kvartalet uppgick nettouthyrningen till –16 MSEK varav –12 MSEK avsåg omförhandlingar.

Framtida avtalsförändringar

Den 1 juli 2025 hade bolaget nytecknade eller omförhandlade, men ännu ej tillträdda, hyresavtal motsvarande ett totalt årligt hyresvärde om 113 MSEK. Bolaget hade den 1 juli 2025 hyresavtal som sagts upp för avflyttning eller omförhandling, men som ännu ej frånträts, motsvarande ett årligt hyresvärde om 208 MSEK.

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, MSEK	1 jul 2025
Tecknade hyresavtal, ej inflyttade	113
Uppsagda avtal, ej avflyttade	208

Startår tecknade hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2025	55	55
2026	17	58
2027-	-	-
Total	72	113

Förfalloår för uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2025	163	164
2026	118	37
2027-	5	8
Total	286	208

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnaderna utgjorde driftskostnader 361 MSEK (385), underhållskostnader 78 MSEK (81) och fastighetsskatt 81 MSEK (82). Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd minskade med 16 MSEK. Förändringen förklaras främst av lägre kostnader för el, värme och vinterunderhåll.

MSEK	Jan-jun		Förändring %
	2025	2024	
Fastighetskostnader	-520	-548	-5
Förvärv och avyttringar	25	34	
Valutajustering ¹⁾	-3	-	
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	-498	-514	-3
- varav Nyfosa Sverige	-374	-379	-1
- varav Kielo	-124	-135	-8
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 60 MSEK (68). Posten inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 1 procent till 1 218 MSEK (1 208). Överskottsgraden uppgick till 67,7 procent (66,2). Direktavkastningen uppgick till 6,4 procent (6,3).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 1 procent till 1 168 MSEK (1 157) justerat för valutakurseffekter. I såväl Nyfosa Sverige som Kielo drevs utvecklingen främst av lägre driftskostnader. Överskottsgraden i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 67,7 procent (66,6).

MSEK	Jan-jun		Förändring %
	2025	2024	
Driftnetto	1 218	1 208	1
Förvärv och avyttringar	-58	-50	
Valutajustering ¹⁾	8	-	
Driftnetto jämförbart bestånd	1 168	1 157	1
- varav Nyfosa Sverige	872	871	0
- varav Kielo	296	287	3
- 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 112 MSEK (95), motsvarande 6,2 procent (5,2) av intäkterna. Ökningen förklaras med att Bratsberg konsolideras från och med juli 2024 och påverkade kostnaderna under perioden med 7 MSEK. Vidare belastades perioden med engångskostnader om totalt 14 MSEK hänförliga till omorganisation i såväl det första som det andra kvartalet samt kostnader i samband med att bolaget under det andra kvartalet avbröt en långt gången förvärvsprocess.

Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter och -kostnader uppgick till 6 MSEK (6). 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 36 MSEK (66). Resultatandelen utgörs av förvaltningsresultat om 119 MSEK (84), värdeförändringar om -72 MSEK (8) samt skatt om -11 MSEK (-26). Förvaltningsresultatet stärktes av högre driftnetto och lägre räntekostnader jämfört med föregående år. I jämförelseperioden ingår Samfosa AS med -21 MSEK i resultatandel och -26 MSEK i förvaltningsresultat, vilket i innevarande period utgör ett helägt dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto -564 MSEK (-637), varav -9 MSEK (-3) var hänförligt till valutakursförluster, -5 MSEK (-) var hänförligt till återköp av obligationer till en premie mot nominellt belopp under det andra kvartalet samt -10 MSEK hänförligt till upplösta premier på obligationer återköpta

under föregående år. 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 30 MSEK (29).

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

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 667 MSEK (567), motsvarande 3,10 SEK per aktie (2,74), en ökning med 13 procent.

Tillväxten i förvaltningsresultatet förklaras främst av lägre finansiella kostnader.

Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv

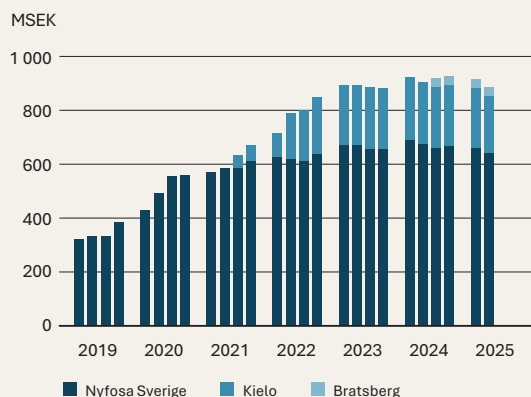
I februari förvärvades aktierna i Ilmeh AB, som ägde 1,04 procent av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kiello. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kiello. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 145 MSEK, varav 107 MSEK var hänförligt till ett i förtid avslutat samarbetsavtal med vinstdelning mellan parterna. Det i förtid avslutade avtalet påverkade periodens resultat med -107 MSEK. Se förvärvsanalys i Not 9.

Värdeförändringar

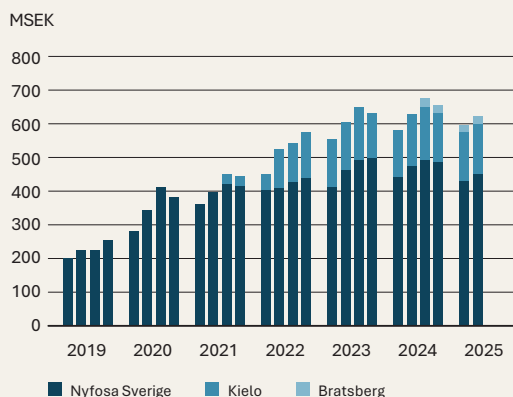
Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. Dessa fastigheter redovisas till avtalat förvärvspris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

Per 30 juni 2025 värderades fastigheter motsvarande 99,3 procent (99,6) av fastighetsvärdet externt av oberoende värderingsföretag. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -205 MSEK (-509), motsvarande -1 procent (-1) av fastighetsvärdet och avsåg främst beståndet i Kiello. Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 6,86 procent, en ökning med 1 baspunkt jämfört med senaste värdering den 31 mars 2025 och 0 baspunkter jämfört med värderingen den 31 december 2024.

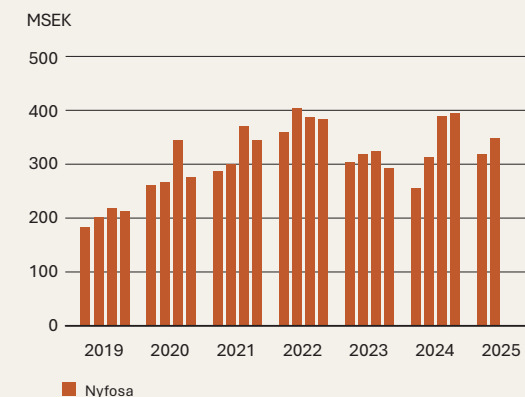
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



Effekt på värdeförändring, MSEK	Jan–jun	
	2025	2024
Förändrade avkastningskrav	-58	-263
Förändrat kassaflöde	-161	-244
Förvärv	3	0
Avyttringar	11	-3
Värdeförändring	-205	-509

Omvärderingseffekten på finansiella instrument uppgick till –152 MSEK (2) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till 76 MSEK (71), varav 37 MSEK (27) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 procent uppgick teoretisk skattekostnad till 25 MSEK (8). Skillnaden om 51 MSEK (63) beror främst på att en kostnad om 107 MSEK, hänförligt till ett i förtid avslutat samarbetsavtal i

Kvartalet april–juni 2025

Intäkterna minskade med 2 procent till 884 MSEK (902). Driftnettot minskade med 1 procent till 621 MSEK (629). Överskottsgraden uppgick till 70,3 procent (69,7).

Kostnaden för centraladministration uppgick till 61 MSEK (45). Ökningen förklaras med att Bratsberg konsoliderats från och med juli 2024 och påverkade kostnaderna under kvartalet med 3 MSEK. Vidare belastades kvartalet med engångs-kostnader om totalt 11 MSEK hänförliga till omorganisation samt kostnader i samband med att bolaget avbröt en långt gången förvärvsprocess. Resterande ökning om 3 MSEK är en allokeringseffekt mellan fastighets- och centraladministrativa kostnader.

Resultatandelen från andelar i joint venture uppgick till –64 MSEK (25), varav förvaltningsresultat från andelar i joint venture uppgick till 62 MSEK (36).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –277 MSEK (–315), varav 7 MSEK (–3) var hänförligt till valutakursförändringar, –5 MSEK (–) var hänförligt till återköp av obligationer till

samband med rörelseförvärv, belastat resultatet. 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 44 MSEK (–31), motsvarande 0,11 SEK per aktie (–0,31) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade periodens totalresultat med –130 MSEK (83). Posten är hänförlig till Kielos och Bratsbergs verksamheter.

en premie mot nominellt belopp samt –10 MSEK hänförligt till upplösta premier på obligationer återköpta under föregående år.

Förvaltningsresultatet uppgick till 348 MSEK (311), motsvarande 1,62 SEK per aktie (1,49), en ökning med 9 procent. Tillväxten är främst hänförlig till lägre finansiella kostnader i Sverige och Kielo, till följd av lägre marknadsräntor.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –72 MSEK (–243), motsvarande –0,2 procent (-0,6) av fastighetsvärdet, varav realiserad värdeförändring uppgick till 12 MSEK (–3).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –189 MSEK (–74).

Skatt för kvartalet uppgick till -20 MSEK (–18). Den effektiva skatten uppgick till 53,0 procent (104,9).

Kvartalets resultat uppgick till –58 MSEK (–34), motsvarande –0,33 SEK per aktie (–0,24) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

Skatteberäkning jan–jun 2025, MSEK	Underlag för	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	667	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-119	-
Ej avdragsgill ränta	246	-
Skattemässiga värdeminskningsavdrag	-426	426
Avdragsgilla ombyggnationer	-28	28
Övriga skattemässiga poster	11	52
Skattepliktigt förvaltningsresultat	351	506
Skatt på förvaltningsresultat	-72	-104
Försäljning fastigheter	-	-135
Värdeförändringar på fastigheter	-	-205
Värdeförändringar på derivat	-113	-39
- ej skattepliktigt	113	-113
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	351	14
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-965	965
- Utgående balans	790	-790
Skattepliktigt resultat	175	189
Redovisad skatt	-37	-39

Kassaflöde

Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 754 MSEK (748), varav förändring i rörelsekapital uppgick till 133 MSEK (107).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -302 MSEK (-52). Till- och frånträden av fastigheter, direkt eller indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto 209 MSEK (232). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -366 MSEK (-236). Förvärv av rörelse uppgick till -139 MSEK (-) och avsåg förvärv av minoritetsägaren i dotterbolaget Kielo. Investering i andelar i joint venture samt utlåning till joint venture uppgick till -2 MSEK (-49).

MSEK	Jan-jun	
	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	754	748
– varav operativt kassaflöde	620	640
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-302	-52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-782	76
Totalt kassaflöde	-330	772

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -782 MSEK (76). Räntebärande skulder förändrades netto med -331 MSEK (-1 326) efter avdrag för upplåningskostnader om 4 MSEK (5). Löpande amortering samt återbetalning av räntebärande skulder, inklusive obligationer, uppgick till 3 299 MSEK (2 020). Banklån upptogs samt obligationer emitterades om totalt 2 968 MSEK (694). Hybridobligationer återköptes om 185 MSEK (120). Utdelning till aktieägare utbetalades om 291 MSEK (-191). I jämförelseperioden påverkades kassaflödet av nyemission av stamaktier om 1 709 MSEK efter avdrag för emissionskostnader om 25 MSEK.

Totalt kassaflöde uppgick till -330 MSEK (772).

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 620 MSEK (640), motsvarande 2,98 SEK per aktie (3,28).

OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-jun		Apr-jun	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	120	41	-38	-17
Justering för poster som inte ingår i operativt kassaflöde	963	1 073	587	601
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	250	150	150
Erhållna räntor	5	3	3	2
Erlagda räntor	-546	-617	-228	-275
Utbetald ränta på hybridobligationer	-25	-33	-13	-15
Betald inkomstskatt	-45	-76	-	-
Operativt kassaflöde	620	640	461	446
– per aktie, SEK	2,98	3,28	2,21	2,24

UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-jun		Jan-dec						
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020	2019	
Operativt kassaflöde från fastighetsbeståndet	470	390	995	1 035	1 379	1 114	967	627	
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	250	350	180	335	332	300	200	
Operativt kassaflöde	620	640	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267	827	
– per aktie, SEK	2,98	3,28	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93	
Förändring, %	-9	-11	5	-29	17	10	41		

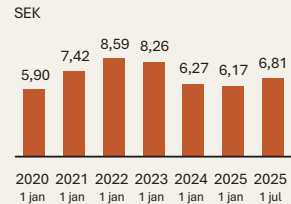
Intjäningsförmåga

	1 jul	1 jan
MSEK	2025	2025
Hyresvärde	3 876	3 963
Vakansvärde	-432	-401
Hyresintäkter	3 444	3 562
Övriga fastighetsintäkter	49	48
Totala intäkter	3 493	3 610
Fastighetskostnader	-944	-993
Fastighetsadministration	-124	-132
Driftnetto	2 426	2 484
Centraladministration	-197	-188
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	251	246
Finansiella kostnader	-1 033	-1 211
Förvaltningsresultat	1 447	1 331
Ränta på hybridobligationer	-30	-48
Intjäningsförmåga	1 417	1 284
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	6,81	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 juli 2025 respektive 1 januari 2025.
 - I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 36 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 4,6 procent (5,0), med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader om 42 MSEK (42). I posten ingår även tomträttsavgälder om 19 MSEK (19).
 - Ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån balansdagen ränta om 7,1 procent (7,8).
 - Den utländska verksamheten omräknades till balansdagen växelkurs om 11,147 EUR/SEK respektive 0,942 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 208 097 598 (208 096 793).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 jun	31 dec
	2025	2024
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	39 027	39 370
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 903	2 933
Antal fastigheter på balansdagen	491	494

	1 jul	1 jan
	2025	2025
Hyresvärde, MSEK	3 876	3 963
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	90,5
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,3	3,4
Överskottsgrad, %	69,4	68,8
Framåtriktad direktavkastning, %	6,2	6,3

	Jan-jun	Jan-dec
	2025	2024
Förändring hyresintäkter, MSEK		
Periodens ingång	3 562	3 550
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-23	15
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	-66	-33
Omräkningseffekt valuta	-29	29
Periodens utgång	3 444	3 562

	Jan-jun	Jan-dec
	2025	2024
Förändring vakansvärde, MSEK		
Periodens ingång	401	347
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-20	-2
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	55	52
Omräkningseffekt valuta	-5	4
Periodens utgång	432	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 17 754 MSEK (18 582), varav hybridobligationer utgjorde 429 MSEK (611). Under perioden återköptes hybridobligationer om nominellt 183 MSEK (120). Hybridobligationer beskrivs närmare i not 6 på sidan 29.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingkulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 20 984 MSEK (21 466), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 93 procent (95). Icke säkerställda skulder uppgick till 1 440 MSEK (1 054), motsvarade 7 procent (5) av totala räntebärande skulder. Av icke säkerställda skulder utgjorde obligationer 1 189 MSEK (1 054).

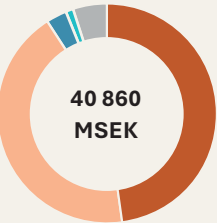
Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt ICMA Green Bond Principles från 2021, samt LM/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2023. Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, ISS Corporate Solutions. Utvärderingen finns publicerad på Nyfosas webbsida.

Genomsnittlig ränta uppgick på balansdagen till 4,6 procent (5,0). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Belåningsgraden uppgick till 50,2 procent (50,7). Nettobelåningsgrad fastigheter uppgick till 53,3 procent (53,1).

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget sex i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 2 457 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
- 43% Eget kapital exkl. hybridobligationer
- 3% Gröna obligationer
- 1% Hybridobligationer
- 5% Övriga skulder exkl. uppskjutna skatteskulder och derivatskulder

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
Säkerställda skulder	19 545	20 878	20 412
- varav skulder i EUR	4 238	4 415	4 395
- varav skulder i NOK	829	-	854
Icke säkerställda skulder	1 440	1 350	1 054
Belåningsgrad, %	50,2	51,8	50,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,3	53,7	53,1
Genomsnittlig ränta ¹⁾ , %	4,6	5,2	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	1,7	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	2,5	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	71	62	63
Verkligt värde derivat med positivt värde	10	193	67
Verkligt värde derivat med negativt värde	-239	-112	-143

1) Räntekostnad exklusive kostnad för uppläggningskostnader och tomträttsavgälder.

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Jan-jun		Jan-dec
	2025	2024	2024
Periodens ingång	21 366	23 340	23 340
Upptagna banklån	2 522	699	5 829
Amorterade banklån	-2 984	-2 020	-7 655
Emitterade obligationer	450	-	500
Återköpta obligationer	-315	-	-796
Förändring upplåningsavgifter	17	15	-2
Omräkningseffekt valuta	-154	112	151
Periodens utgång	20 901	22 146	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 2 051 MSEK (1 705), varav 96 MSEK (500) var utnyttjat. För att nyttja resterande 406 MSEK (1 451) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i tillkommande fastigheter. Av beviljade kreditfaciliteter förfaller 111 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 251 MSEK (0) nyttjade på balansdagen. Det totala kapitalförfallet för 2025 avser nyttjade checkkrediter om 137 MSEK.

Förändring räntebärande skulder

Under perioden upptogs nya säkerställda skulder om 2 271 MSEK, varav 17 MSEK var hänförligt till finansiering i samband med fastighetsprojekt och 2 255 MSEK var hänförligt till nyttjande av revolverande krediter och refinansiering av befintlig skuld. På balansdagen var checkräkningskrediter nyttjade om 251 MSEK. Löpande amortering samt återbetalning av lån uppgick till 2 984 MSEK, varav 1 500 MSEK var hänförligt till revolverande krediter och 1 114 MSEK till refinansierade skulder. Säkerställda skulder minskade netto med 868 MSEK under perioden. Bolaget har inga räntebärande skulder att refinansiera under 2025. Nästa förfall av säkerställda skulder infaller i april 2026 om 820 MSEK.

I juni emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 450 MSEK, med förfall i oktober 2028 och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 225 baspunkter. I juni återköptes obligationer med förfall i april 2026 om nominellt 315 MSEK. På balansdagen uppgick utestående obligationer till 1 189 MSEK (1 054), med förfall om 239 MSEK i april 2026, 500 MSEK i januari 2028 samt 450 MSEK i oktober 2028.

Under perioden påverkades räntebärande skulder av valutakurseffekter om -154 MSEK (112) hänförliga till skulder upptagna i EUR och NOK.

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

	30 jun		31 dec
MSEK	2025	2024	2024
Låneutrymme/ram	2 457	2 352	3 156
Beviljat belopp	2 051	1 443	1 705
– varav utnyttjat belopp	96	-	500
– varav outnyttjat belopp	1 955	1 443	1 205

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING¹⁾

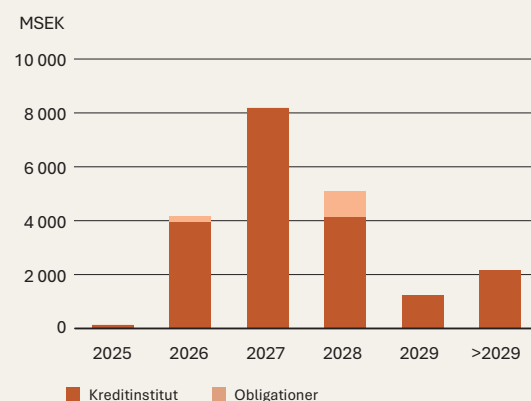
MSEK	Kapitalbindning						Räntebindning					
	Kreditinstitut	Obligationer	Totala räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränteswappar	Räntetak	STIBOR 3M/ NIBOR 3M/ EURIBOR 6M	Räntebindning	Andel, %	Aktuell ränta ²⁾ , %
År												
2025	137	-	137	1	124	261	-	-	6 067	6 067	29	4,6
2026	3 943	239	4 182	20	170	4 352	1 902	1 088	-	2 990	14	4,6
2027	8 184	-	8 184	39	971	9 154	2 624	-	-	2 624	13	4,7
2028	4 136	950	5 086	24	-	5 086	4 607	-	-	4 607	22	4,5
2029	1 233	-	1 233	6	873	2 106	3 496	-	-	3 496	17	4,4
>2029	2 162	-	2 162	10	-	2 162	1 200	-	-	1 200	6	4,4
Totalt	19 796	1 189	20 984	100	2 138	23 122	13 829	1 088	6 067	20 984	100	4,6

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 avvikelser mellan tabell och balansräkning.

2) Genomsnittlig aktuell ränta inklusive derivat. Räntekostnad exklusive uppläggningskostnader och tomträttsavgälder.

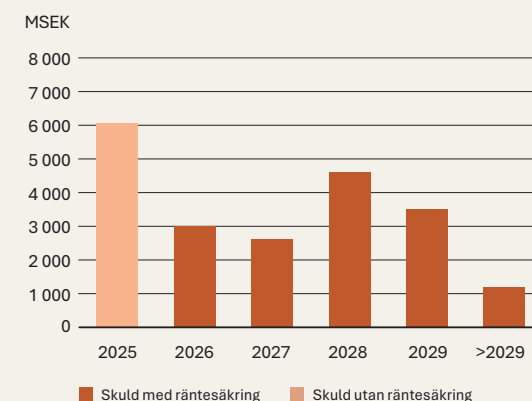
KAPITALBINDNING

30 jun 2025



RÄNTEBINDNING

30 jun 2025



Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Den 30 juni 2025 var 71 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 1 088 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 13 829 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 60 MSEK respektive -70 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 och räntebindningar ska vara jämnt fördelat över en femårsperiod, vilket beaktas i samband med förhandling av nya krediter samt vid upphandling av räntederivat.

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	30 jun 2025
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta¹⁾		
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 2 %-enheter	+119/-140
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 1 %-enhet	+60/-70
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³⁾	+/- 1 %-enhet	+207/-207
Effekt på värdeförändring finansiella instrument		
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+405/-405

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	30 jun 2025
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad, %	≤55	50
Kapitalmarknadsskuld, %	≤15	6
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 387 fastigheter (389) med ett redovisat värde om 29 634 MSEK (29 643), ett hyresvärde om 2 772 MSEK (2 829) samt en uthyrningsbar yta om 2 270 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 regionstäder, 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 21 procent (21) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 25 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 8 004 MSEK (8 300), ett hyresvärde om 976 MSEK (1 003) samt en uthyrningsbar yta om 536 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 1 389 MSEK (1 427), ett hyresvärde om 129 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 7 343 MSEK (7 344). Dessa fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Söderport presenteras separat på sidan 21.

491ST

Antal fastigheter

2 903^{TKVM}

Uthyrningsbar yta

13 445^{SEK}

Fastighetsvärde per kvm

1 335^{SEK}

Hyresvärde per kvm

89,8[%]

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	127	2 453	19 390	28	-	223	1 762	210	94,8	2,9
Logistik/Lager	49	424	8 726	1	-	44	899	43	99,5	3,7
Handel	19	289	15 310	7	-	29	1 517	26	93,9	2,8
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	5	109	20 795	1	-301	9	1 759	8	89,0	3,7
Total	199	3 276	16 439	38	-301	304	1 528	287	95,2	3,0
Malmö										
Kontor	57	813	14 224	2	-	79	1 379	74	94,3	3,0
Logistik/Lager	91	831	9 158	2	-	82	902	69	85,6	3,4
Handel	15	417	28 479	0	-	34	2 335	34	99,6	7,3
Industri	15	125	8 309	0	-	12	816	12	93,7	1,9
Övrigt	45	509	11 342	3	-	47	1 050	40	87,1	3,6
Total	222	2 695	12 114	7	-	254	1 143	229	90,8	3,8
Mälardalen										
Kontor	203	3 170	15 637	22	-	282	1 392	239	86,0	2,6
Logistik/Lager	106	776	7 313	9	-	70	661	67	96,3	4,5
Handel	71	905	12 805	4	-	90	1 269	82	95,3	3,9
Industri	30	330	10 919	0	-	28	928	25	92,5	3,7
Övrigt	95	1 303	13 759	0	-	124	1 306	112	91,4	3,3
Total	504	6 484	12 854	35	-	594	1 177	525	90,0	3,2
Norrlandskusten										
Kontor	184	2 939	15 991	11	-	277	1 505	244	88,4	3,4
Logistik/Lager	29	218	7 494	2	-	25	866	24	96,0	2,5
Handel	64	689	10 797	1	-	71	1 110	69	97,6	3,9
Industri	44	302	6 886	0	-79	37	851	36	96,0	2,2
Övrigt	20	169	8 554	1	-	19	951	19	98,7	3,3
Total	340	4 316	12 685	15	-78	429	1 260	392	91,5	3,3
Stockholm										
Kontor	83	1 991	23 955	18	-	168	2 021	143	87,0	2,7
Logistik/Lager	51	842	16 398	2	-93	67	1 296	62	93,7	3,3
Handel	27	449	16 566	1	-	43	1 573	35	85,6	3,5
Industri	2	12	6 211	-	-	2	889	2	100,0	5,8
Övrigt	39	1 181	30 143	3	-	87	2 228	84	97,1	4,4
Total	203	4 475	22 083	23	-93	366	1 807	327	90,5	3,3
Södra Sverige, större städer										
Kontor	136	2 175	15 974	13	-	199	1 463	185	93,4	3,6
Logistik/Lager	212	1 698	8 024	61	-	164	776	134	83,4	2,8
Handel	29	496	17 315	2	-	47	1 649	43	92,3	5,6
Industri	72	512	7 074	4	-	55	763	51	93,7	3,4
Övrigt	20	299	14 682	2	-	31	1 528	26	88,8	3,2
Total	469	5 181	11 041	82	-	497	1 059	440	89,8	3,5

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	84	1 114	13 295	12	-	116	1 380	97	84,5	2,2
Logistik/Lager	122	888	7 273	1	162	85	697	79	96,3	2,9
Handel	82	766	9 296	0	-	79	956	74	93,9	3,7
Industri	27	164	5 993	2	-	20	716	17	89,4	4,2
Övrigt	16	274	17 159	4	-	28	1 761	28	99,2	2,1
Total	332	3 207	9 670	19	162	327	987	295	91,4	2,8
Helsingfors och universitetsstäder i Finland										
Kontor	124	3 149	25 383	35	-7	355	2 859	286	80,8	1,9
Logistik/Lager	17	171	9 962	1	-	16	942	15	94,3	8,3
Handel	41	672	16 446	7	106	75	1 836	71	94,3	3,6
Industri	140	1 582	11 333	6	-1	170	1 220	157	92,3	5,0
Övrigt	59	804	13 597	42	-4	117	1 977	104	89,9	3,5
Total	381	6 377	16 750	91	95	733	1 925	633	86,6	3,3
Finland övrigt										
Kontor	56	489	8 751	3	-	104	1 855	74	71,8	1,3
Logistik/Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	71	766	10 796	1	-	96	1 352	84	91,2	3,1
Industri	23	218	9 419	0	-	26	1 114	24	92,2	5,5
Övrigt	5	154	28 275	0	-	17	3 192	14	81,9	7,0
Total	155	1 627	10 467	4	-	243	1 562	196	82,3	3,0
Grenland, Norge										
Kontor	58	955	16 606	53	1	87	1 516	81	93,7	4,4
Logistik/Lager	15	125	8 091	0,06	-	14	915	14	96,0	2,8
Handel	17	240	14 338	0,00	-	19	1 142	18	96,7	5,3
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	7	69	10 023	0,00	-	8	1 200	7	85,9	3,2
Total	97	1 389	14 383	53	1	129	1 333	120	93,9	4,3
Nyfosa										
Kontor	1 111	19 249	17 329	196	-5	1 889	1 701	1 635	87,1	2,8
Logistik/Lager	692	5 973	8 629	79	69	567	819	508	90,9	3,4
Handel	435	5 688	13 086	23	106	582	1 339	536	93,9	4,0
Industri	354	3 245	9 179	12	-80	350	991	324	92,8	4,2
Övrigt	312	4 871	15 636	55	-304	488	1 566	442	91,7	3,6
Total	2 903	39 027	13 445	366	-216	3 876	1 335	3 444	89,8	3,3

Hyresgäststruktur

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgäststruktur med endast ett fåtal större hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 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 4 029 hyresavtal (4 134) för lokaler och bostäder samt 2 043 avtal (2 224) för garage och p-platser per 1 juli 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 3,2 år (3,1) och i Bratsbergs bestånd 4,3 år (4,7).

Tillsvidareavtal Kielo

Den 1 juli 2025 var cirka hälften av hyresintäkterna i Kielos bestånd, motsvarande 403 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 juli 2025 var tillsvidareavtal motsvarande 50 MSEK (68) i årsintäkter uppsagda för avflyttning och 10 MSEK (8) uppsagda för omförhandling under innevarande år. Tillsvidareavtal om 165 MSEK (185) löper på med främst 6 eller 12 månaders uppsägningstid. Resterande tillsvidareavtal motsvarade 177 MSEK (198) i årsintäkter. Dessa avtal hade en genomsnittlig återstående löptid på 3,4 år (3,5), beräknat utifrån första möjliga slutdatum vid en uppsägning.

Avtalsformen innebär inte att hyresgäster generellt hyr lokalerna under kortare perioder. Den 1 juli 2025 var den genomsnittliga hyrestiden för befintliga tillsvidareavtal 6,8 år (6,9).

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 juli 2025

Förfalloår	Antal	Yta, tkvm	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %
2025	969	216	298	9
2026	1 292	556	806	23
2027	650	410	599	17
2028	600	417	602	17
2029	202	198	325	9
>2029	316	601	778	23
Delsumma	4 029	2 398	3 408	99
P-platser och garage	2 043	12	36	1
Summa	6 072	2 410	3 444	100

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

1 juli 2025

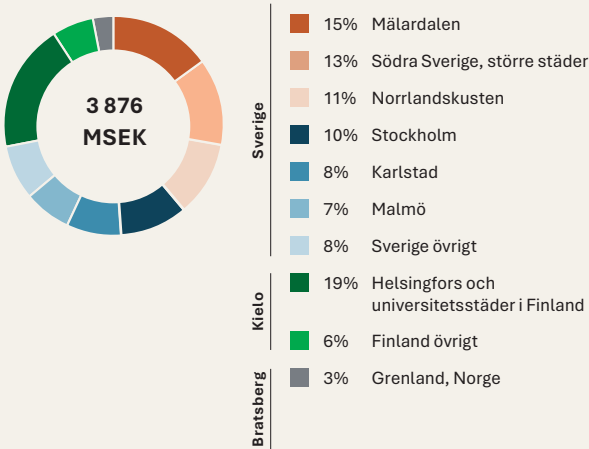
	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal avtal	Genom-snittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	398	12	95	4,5
Övriga, 3 170 st	3 046	88	5 977	3,2
Total	3 444	100	6 072	3,3

HYRESGÄSTSTRUKTUR

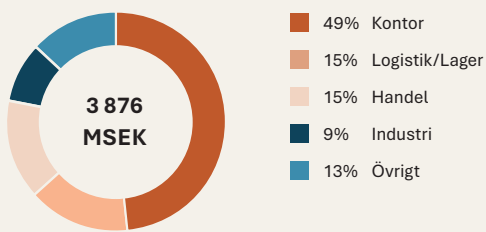
1 juli 2025

Andel av hyres-intäkter	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal hyres-gäster	Antal avtal	Genom-snittlig återstående löptid, år
>2%	-	-	-	-	-
1-2%	304	9	7	81	4,9
<1%	3 140	91	3 173	5 991	3,2
Total	3 444	100	3 180	6 072	3,3

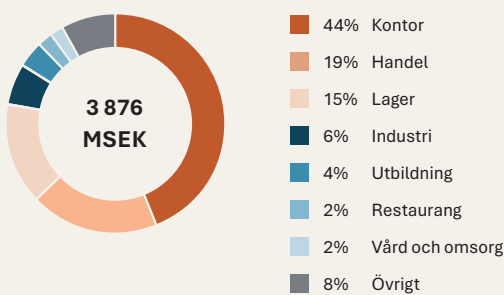
HYRESVÄRDE PER REGION



HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



Fastighetsbeståndets utveckling januari–juni 2025

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

Fastighetsvärdet uppgick på balansdagen till 39 027 MSEK (39 370). Värdet påverkades av valutakurseffekter om -288 MSEK (265) 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 fastigheter motsvarande en investering om 268 MSEK (145).

Under det andra kvartalet förvärvades fyra fastigheter, genom tre separata transaktioner, med totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 64 MSEK och genomsnittlig återstående avtalstid om 8,0 år. Två fastigheter i Karlstad består av lokaler för kontor, möten och event, med beräknat tillträde under det tredje kvartalet 2025. En fullt uthyrd externhandelsfastighet i

Vanda i Finland och en fullt uthyrd lagerfastighet i Mariestad tillträdades i maj respektive juni 2025.

Avyttrade fastigheter

Under perioden frånträdades fastigheter om 484 MSEK (380).

Under det första kvartalet frånträdades en industrifastighet i Piteå med ett hyresvärde om 18 MSEK samt en kontorsfastighet i Esbo i Finland med ett hyresvärde om 3 MSEK.

Under det andra kvartalet frånträdades tre fastigheter i Karlstad, Stockholm och Reso i Finland genom tre separata transaktioner. Totala årliga kontrakterade hyresintäkter uppgick till 27 MSEK och total genomsnittlig återstående avtalstid var 2,8 år. Det sammanlagda försäljningspriset före avdrag för latent skatt översteg det senaste redovisade värdet med 10 MSEK. Fastigheten i Stockholm frånträdades i april, medan fastigheterna i Karlstad och Reso frånträdades i juni 2025.

STÄRKT NÄRVARO I KARLSTAD GENOM STRATEGISKT FÖRVÄRV

I juni tecknade Nyfosa avtal om förvärv av fastigheten Hyttan 12 i Karlstad. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 19 tusen kvm med lokaler för kontor, möten och event. Genom förvärvet stärker Nyfosa positionen som en väletablerad aktör i regionen.

I samband med förvärvet sker även ett indirekt förvärv av 36 procent av aktierna i hyresgästen Visit Karlstad AB, som därmed blir ett intressebolag till Nyfosa.

Tillträdet är villkorat av myndighetsbeslut från Inspektionen för strategiska produkter och förväntas genomföras under tredje kvartalet 2025.



Hyttan 12 i Karlstad förvärvades under andra kvartalet.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Januari–juni, 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	162	45	105	100	1	-	268	145
Investeringar i befintliga fastigheter	218	183	95	52	53	-	366	236
Avyttrade fastigheter	-474	-380	-10	-	-	-	-484	-380
Realiserad värdeförändring	15	-3	-4	-	-	-	11	-3
Orealiserad värdeförändring	70	-323	-235	-183	-51	-	-217	-506
Omräkningseffekt valuta	-	-	-246	192	-41	-	-288	192
Periodens utgång	29 634	30 713	8 004	8 249	1 389	-	39 027	38 962

Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 366 MSEK (236) under perioden. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan.

I Klosterøya Næringspark i Skien genomförs en investering om 146 MSEK som avser om- och tillbyggnation av totalt 7 tusen kvm. Det beräknade hyresvärdet efter investeringen uppgår till 20 MSEK, varav 85 procent är uthyrt. Tecknade hyresavtal har en genomsnittlig löptid om 9,5 år.

I Rydaslätt 1 i Borås genomförs en investering om 103 MSEK avseende hyresgästanpassning av lokaler för vilka ett 12-årigt hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 20 MSEK tecknats.

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 där hyresgästen flyttat in.

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 Formen 1 i Umeå pågår en ombyggnation och anpassning av ytor för vilka ett 3-årigt hyresavtal har tecknats med en total årlig hyresintäkt om 7 MSEK.

Färdigställda projekt

Under perioden färdigställdes ett större projekt om 85 MSEK avseende en totalrenovering av den vakanta fastigheten Kaup-pakaari i Kerava. Hyresavtal omfattande 56 procent av den uthyrningsbara ytan har tecknats med en total årlig hyresintäkt om 7 MSEK och en genomsnittlig löptid om 8,9 år. De nya hyresgästerna har tillträtt lokalerna.

I Kauppakatu 18 i Jyväskylä slutfördes en investering på 14 MSEK avseende 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 har tecknats, där de nya hyresgästerna har tillträtt lokalerna.

I Kävelykatu 37 i Jyväskylä färdigställdes ett projekt om 7 MSEK avseende 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 har tecknats, där hyresgästerna har tillträtt lokalerna.

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

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	17	54	146	Q2 2026
Nyfosa Sverige	Borås	Rydaslätt 1	Logistik/Lager	14	13	55	103	Q4 2025
Nyfosa Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	2	6	28	35	Q4 2025
Nyfosa Sverige	Västerås	Energin 7	Logistik/Lager	1	2	11	11	Q4 2025
Nyfosa Sverige	Umeå	Formen 1	Kontor	4	7	3	8	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 30 juni 2025 värderades fastigheter motsvarande 99,3 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 30 juni 2025 uppgick till 6,86 procent (6,86). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,76 procent (8,68) respektive 8,92 procent (8,88). Inflationsantagandet per 30 juni 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 1,0 procent (2,0) för 2025 och 2,0 procent (2,0) för 2026 och framåt. För Bratsberg var inflationsantagandet 2,9 procent (3,0) för år 2025, 2,6 procent (2,8) för 2026, 2,6 procent (2,5) för 2027, 2,4 procent (2,0) för 2028 och 2,0 procent (2,0) från 2029 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 driftkostnader, 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

30 juni 2025

Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK ¹⁾	Förändring	Resultateffekt
Förändring driftnetto ²⁾ , %	+/- 5,00	+/- 1 439
Förändring driftnetto ²⁾ , %	+/- 2,00	+/- 576
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 468
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 574
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 140
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 448
Förändring vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	-/+ 401

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

2) Avser värderingsföretagens estimerade driftnetto i värderingen.

KALKYLANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI¹⁾

30 juni	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
Kontor	1 172	1 208	6,7	6,6	8,6	8,5	8,8	8,7	6,4	6,1
Logistik/Lager	392	370	6,9	6,9	8,9	8,9	9,0	9,0	6,4	6,3
Handel	396	388	7,1	7,1	9,2	9,2	9,2	9,2	5,7	5,9
Industri	246	258	7,5	7,5	9,5	9,6	9,5	9,6	5,7	5,7
Övrigt	314	355	6,7	6,7	8,5	8,6	8,8	8,8	6,0	5,8
Total	2 519	2 580	6,9	6,8	8,8	8,8	8,9	8,9	6,2	6,1

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Driftnettot avser år 1 i värderingen. Antagandena per 30 juni 2025 i ovan tabell är exklusive en fastighet i Kielo och en fastighet i Nyfosa Sverige som värderats till avtalat förvärvspris.

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 15,95 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 2 488 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	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
Periodens ingång	-	94	94
Andel i joint ventures resultat	-	-	-14
Omklassificering till dotterföretag	-	-21	-90
Omräkningseffekt	-	1	9
Periodens utgång	-	74	-

NYCKELTAL SÖDERPORT

MSEK	Jan-jun		Jan-dec
	2025	2024	2024
Hyresintäkter	548	549	1 096
Förvaltningsresultat	239	221	469
Värdeförändringar	-144	8	107
Periodens resultat	72	173	448
– varav Nyfosas andel	36	87	224

MSEK	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
Förvaltningsfastigheter	14 685	14 489	14 688
Derivat, netto	-105	-35	-54
Likvida medel	276	193	263
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	4 975	5 128	5 203
– varav Nyfosas andel	2 488	2 564	2 602
Räntebärande skulder	7 990	7 725	7 709
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 523	1 499	1 537

REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I SÖDERPORT

MSEK	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
Periodens ingång	2 602	2 728	2 728
Erhållen utdelning	-150	-250	-350
Andel i joint ventures resultat	36	87	224
Periodens utgång	2 488	2 564	2 602

SÖDERPORT – NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyres-intäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtalslängd, år
Stockholm	511	11 303	22 142	874	1 713	813	94,5	3,9
Göteborg	202	3 014	14 957	271	1 343	260	96,9	3,2
Övrigt	66	368	5 584	34	509	34	100,0	2,9
Total/Genomsnitt	778	14 686	18 877	1 178	1 515	1 107	95,2	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 68 fastigheter (69) energiklass A eller tillhörde de 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 verkstads-verksamhet, 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 abonnemangsägare.

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 100,0 kWh/kvm, vilket är en minskning med 15 procent jämfört med år 2020. Förvaltningen i Kielo har arbetat mot en minskad energianvändning sedan 2023. Utfallet för Kielo uppgick till 167,4 kWh/kvm, vilket är en minskning med 7 procent jämfört med år 2023. Utfallet för Bratsberg uppgick till 73,3 kWh/kvm, vilket är en ökning med 1 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 juli 2025 hade Nyfosa 215 gröna bilagor (226), motsvarande ett årligt hyresvärde om 399 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 fjärrvärmens 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 3,7 MW.

HÅLLBARHETSMÅL

Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ska ha minskat med 10 procent 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	100,0	107,1	107,6	110,9	115,5	117,6
- förändring sedan 2020 ²⁾ , %	-15	-9	-9	-6	-2	-
Energianvändning i Kielo, kWh/kvm	167,4	172,0	180,0	-	-	-
- förändring sedan 2023 ²⁾ , %	-7	-4	-	-	-	-
Energianvändning i Bratsberg, kWh/kvm	73,3	72,8	-	-	-	-
- förändring sedan 2024 ²⁾ , %	1	-	-	-	-	-
Energianvändning total, GWh	265	282	304	281	137	133
	30 jun	31 dec				
	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Solceller, installerad effekt, MW	4	3	2	2	1	ET.
Energiklass A eller 15 % mest energieffektiva byggnaderna av det nationella beståndet ³⁾ , MSEK	6 845	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) Utfall i kWh/kvm är graddagsjusterat. Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som förvaltats under de senaste 12 månaderna.

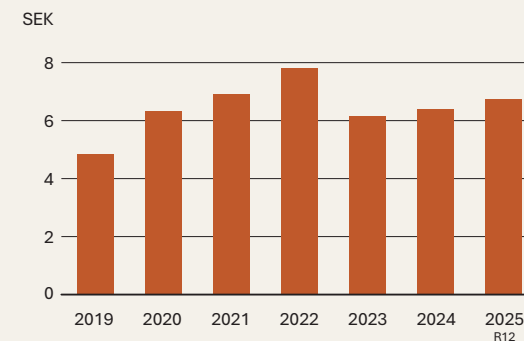
3) Rapportering sker från och med 31 december 2023.

Nyckeltal

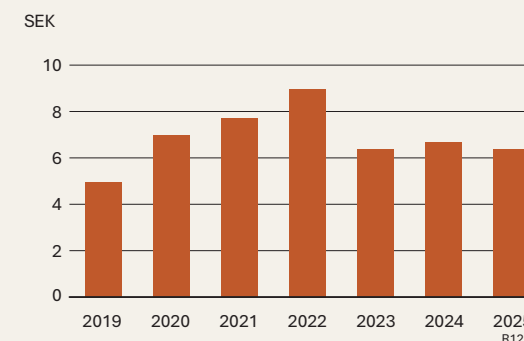
	Jan-jun		Rullande	Jan-dec					
	2025	2024	12 mån	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsbeståndet, MSEK									
Intäkter	1 798	1 824	3 644	3 670	3 553	3 151	2 459	2 035	1 370
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	89,8	90,9	89,8	90,5	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9
Fastighetskostnader	-520	-548	-971	-1 000	-976	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration	-60	-68	-122	-129	-133	-129	-91	-63	-50
Driftnetto	1 218	1 208	2 551	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	67,7	66,2	70,0	69,2	68,8	66,4	67,1	69,5	66,0
Direktavkastning, %	6,4	6,3	6,4	6,4	6,0	5,4	5,0	5,4	5,5
EBITDA, rullande 12 månader	2 616	2 560	2 616	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558	1 016
Förvaltningsresultat	667	567	1 451	1 350	1 239	1 533	1 302	1 147	814
Operativt kassaflöde	620	640	1 325	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267	827
Periodens resultat	44	-31	187	112	-639	1 694	3 112	2 225	1 382
Fastighetsvärde på balansdagen	39 027	38 962	39 027	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	19 748	19 822	19 748	20 186	18 093	19 250	18 325	14 744	10 965
Nyckeltal per aktie, SEK									
Driftnetto	5,85	6,18	12,26	12,59	12,80	10,95	8,64	7,67	5,40
Förvaltningsresultat	3,10	2,74	6,75	6,41	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85
Operativt kassaflöde	2,98	3,28	6,37	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Resultat före utspädning	0,11	-0,31	0,68	0,28	-3,67	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat efter utspädning	0,11	-0,31	0,68	0,28	-3,67	8,61	16,49	12,25	8,24
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	94,90	95,27	94,90	97,00	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37
Aktuellt substansvärde på balansdagen	91,41	91,70	91,41	93,49	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital på balansdagen	83,25	85,67	83,25	86,36	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32
Antal utestående aktier på balansdagen, miljoner	208,1	208,1	208,1	208,1	191,0	191,0	191,0	184,5	167,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	208,1	195,3	208,1	201,7	191,0	191,0	188,1	181,8	167,7
Finansiella nyckeltal									
Avkastning på eget kapital, %	0,8	-3,8	0,8	0,3	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2
Belåningsgrad, %	50,2	51,8	50,2	50,7	55,2	54,7	53,8	53,5	50,8
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,3	53,7	53,3	53,1	58,3	57,7	55,2	56,9	54,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	7,9	8,2	7,9	7,7	9,4	10,2	11,0	10,7	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,2	2,2	2,0	3,4	4,2	4,5	5,2
Soliditet, %	41,8	42,0	41,8	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.

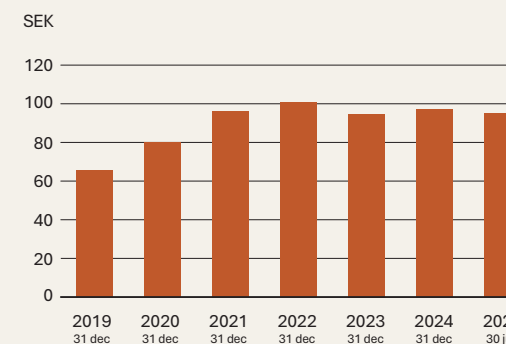
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



Finansiell utveckling

Resultaträkning i sammandrag

MSEK	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Hysesintäkter	1 634	1 658	810	825	3 317	3 341
Serviceintäkter	164	166	74	77	327	328
Intäkter	1 798	1 824	884	902	3 644	3 670
Fastighetskostnader						
Driftnkostnader	-361	-385	-150	-154	-649	-673
Underhållskostnader	-78	-81	-41	-42	-156	-160
Fastighetsskatt	-81	-82	-40	-42	-166	-167
Fastighetsadministration	-60	-68	-32	-35	-122	-129
Driftnetto	1 218	1 208	621	629	2 551	2 541
Centraladministration	-112	-95	-61	-45	-202	-185
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	6	6	3	6	15	15
Andel i joint ventures resultat	36	66	-64	25	181	210
- Varav förvaltningsresultat	119	84	62	36	261	226
- Varav värdeförändringar	-72	8	-139	2	-33	47
- Varav skatt	-11	-26	13	-13	-48	-62
- Varav övrigt	0	0	0	-	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-564	-637	-277	-315	-1 174	-1 247
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	584	548	222	300	1 371	1 335
- Varav Förvaltningsresultat	667	567	348	311	1 451	1 350
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-107	-	1	-	-107	-
Värdeförändringar på fastigheter	-205	-509	-72	-243	-632	-936
Värdeförändringar på finansiella instrument	-152	2	-189	-74	-300	-146
Resultat före skatt	120	41	-38	-17	332	253
Aktuell skatt	-37	-27	-21	-7	-57	-47
Uppskjuten skatt	-39	-45	1	-11	-87	-94
Periodens resultat	44	-31	-58	-34	187	112
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	44	-30	-58	-34	188	114
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	-1	-1
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-0,10	-0,16	-0,05	-0,07	-0,23	-0,28
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,11	-0,31	-0,33	-0,24	0,68	0,28
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,11	-0,31	-0,33	-0,24	0,68	0,28

Rapport över resultat och övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Periodens resultat	44	-31	-58	-34	187	112
Omräkning utländska verksamheter	-130	83	81	-52	-102	111
Periodens totalresultat	-86	52	23	-86	86	223
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	-82	52	23	-86	90	223
Innehav utan bestämmande inflytande	-4	0	0	-1	-5	0
Periodens totalresultat	-86	52	23	-86	86	223

Balansräkning i sammandrag

MSEK	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	39 027	38 962	39 370
Tillgångar med nyttjanderätt	551	567	558
Andelar i joint venture	2 503	2 638	2 615
Derivat	10	134	67
Övriga anläggningstillgångar	14	169	18
Summa anläggningstillgångar	42 106	42 470	42 627
Derivat	-	59	-
Hysesfordringar	29	27	30
Övriga kortfristiga fordringar	4	23	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222	218	177
Likvida medel	117	1 212	451
Summa omsättningstillgångar	372	1 540	700
SUMMA TILLGÅNGAR	42 478	44 010	43 326
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹⁾	17 754	18 462	18 582
Innehav utan bestämmande inflytande	1	38	37
Summa eget kapital	17 754	18 500	18 620
Långfristiga räntebärande skulder	19 388	17 338	21 139
Skulder avseende nyttjanderätt	534	548	540
Övriga långfristiga skulder	76	104	121
Derivat	239	112	143
Uppskjutna skatteskulder	1 379	1 304	1 342
Summa långfristiga skulder	21 614	19 406	23 285
Kortfristiga räntebärande skulder	1 513	4 808	227
Skulder avseende nyttjanderätt	18	18	18
Övriga kortfristiga skulder	572	258	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 006	1 018	1 009
Summa kortfristiga skulder	3 109	6 103	1 422
Summa skulder	24 724	25 509	24 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 478	44 010	43 326

1) Varav hybridobligationer om 429 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
Emission av teckningsoptioner	2	-	2
Nyemission av aktier	1 714	-	1 714
Återköp av hybridobligationer	-120	-	-120
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-31	-	-31
Optionsskuld ¹⁾	-39	-	-39
Värdeförändring optionsskuld ¹⁾	1	-	1
Totalresultat jan-jun 2024	52	0	52
Utgående eget kapital 2024-06-30	18 462	38	18 500
Emission av teckningsoptioner	1	-	1
Återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Återköp av hybridobligationer	-26	-	-26
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-26	-	-26
Värdeförändring optionsskuld ¹⁾	0	-	0
Totalresultat jul-dec 2024	171	0	171
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	1	-	1
Återköp av hybridobligationer	-183	-	-183
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-23	-	-23
Utdelning till aktieägare	-583	-	-583
Optionsskuld ¹⁾	38	-	38
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	2	-32	-31
Totalresultat jan-jun 2025	-82	-4	-86
Utgående eget kapital 2025-06-30	17 754	1²⁾	17 754

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 30.

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

Rapport över kassaflöden i sammandrag

MSEK	Jan–jun		Apr–jun		Rullande	Jan–dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	120	41	-38	-17	332	253
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	963	1 073	587	601	2 001	2 111
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	250	150	150	250	350
Erhållna räntor	5	3	3	2	12	11
Erlagda räntor	-546	-617	-228	-275	-1 171	-1 242
Utbetald ränta på hybridobligationer	-25	-33	-13	-15	-53	-61
Betald inkomstskatt	-45	-76	-	-	-47	-78
Operativt kassaflöde	620	640	461	446	1 325	1 345
– per aktie, SEK	2,98	3,28	2,21	2,24	6,37	6,67
Förändring rörelsefordringar	-29	9	38	54	-15	24
Förändring rörelseskulder	163	98	137	236	85	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	754	748	637	735	1 396	1 390
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-273	-144	-272	-89	-1 787	-1 659
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	482	377	395	377	1 531	1 426
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-366	-236	-206	-115	-674	-543
Förvärv av rörelse	-139	-	2	-	-139	-
Investeringar i immateriella tillgångar	-2	-	-1	-	-6	-3
Investeringar andelar i joint venture	-2	-	0	-	-15	-13
Avyttring andelar i joint venture	-	-	-	-	77	77
Långfristiga fordringar joint venture	-	-49	-	-15	163	114
Övrigt	0	0	0	0	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-302	-52	-83	158	-852	-602

MSEK	Jan–jun		Apr–jun		Rullande	Jan–dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Finansieringsverksamheten						
Nyemission av aktier	0	1 710	0	1 710	0	1 709
Emission av teckningsoptioner	1	2	2	2	2	3
Återköp av teckningsoptioner	0	0	0	0	0	0
Återköp hybridobligationer	-185	-120	-185	-29	-211	-146
Utdelning till aktieägare	-291	-191	-291	-	-291	-191
Upptagna räntebärande skulder	2 968	694	2 457	200	8 556	6 282
Amortering räntebärande skulder	-3 299	-2 020	-2 539	-1 823	-9 730	-8 451
Avyttring räntederivat	-	-	-	-	10	10
Övrigt	23	1	-7	1	27	5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-782	76	-564	61	-1 638	-779
Periodens kassaflöde	-330	772	-11	954	-1 094	8
Likvida medel vid periodens början	451	435	127	257	1 212	435
Kursdifferens i likvida medel	-4	7	1	1	-2	9
Likvida medel vid periodens slut	117	1 212	117	1 212	117	451

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Jan–jun		Apr–jun		Jan–dec
	2025	2024	2025	2024	2024
Nettoomsättning	70	71	42	40	142
Personalkostnader	-65	-56	-34	-29	-102
Övriga externa kostnader	-28	-29	-14	-14	-62
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-23	-14	-6	-2	-23
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	751
Räntintäkter och liknande resultatposter	102	164	51	82	278
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74	-68	-47	-33	-124
Värdeförändringar på finansiella instrument	-69	8	-86	-25	-17
Resultat före bokslutsdispositioner	-64	91	-89	22	866
Bokslutsdispositioner					
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	51
Resultat före skatt	-64	91	-89	22	917
Skatt	14	-6	18	1	-2
Resultat	-50	84	-71	23	914

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Nyfosa AB:s verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger indirekt fastigheter för 39,0 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport, som indirekt äger fastigheter för 14,7 MDSEK.

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6	-	3
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	3 726	4 875	3 376
Uppskjuten skattefordran	31	12	17
Summa anläggningstillgångar	3 763	4 887	3 395
Derivat	-	4	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	24 695	20 845	23 330
Övriga kortfristiga fordringar	57	44	54
Kassa och bank	7	709	172
Summa omsättningstillgångar	24 759	21 602	23 556
SUMMA TILLGÅNGAR	28 522	26 489	26 951
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	104	104	104
Fritt eget kapital ¹⁾	13 374	13 433	14 211
Eget kapital	13 478	13 537	14 315
Obligationer	942	845	1 034
Övriga långfristiga skulder	1	1	1
Derivat	148	59	79
Summa långfristiga skulder	1 092	905	1 115
Obligationer	239	500	-
Skulder till koncernföretag	12 950	11 417	11 399
Övriga kortfristiga skulder	764	130	122
Summa kortfristiga skulder	13 952	12 047	11 521
Summa skulder	15 044	12 952	12 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 522	26 489	26 951

1) Varav hybridobligationer om 429 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. Upplysningar 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 30.

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 20. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2024.

NOT 3

RESULTAT PER AKTIE

	Jan–jun	
	2025	2024
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	44	-30
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-21	-31
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	208	195
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	208	195
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,11	-0,31
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,11	-0,31

Nyfosa har fyra 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 2025.

Under perioden påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. I samband med den första av tre möjliga lösenperioder för LTIP2022 nyttjades 15 000 teckningsoptioner och därmed emitterades 805 nya aktier. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP2025, vilket innebar att 152 000 teckningsoptioner tecknades.

Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick till 0,09 procent (-).

Avstämning optioner, 30 jun 2025	LTIP2022	LTIP2023	LTIP2024	LTIP2025	Totalt
Periodens ingång	377 650	382 842	151 100	-	911 592
Tecknade optioner	-	-	-	152 000	152 000
Återköp optioner	-11 650	-10 000	-	-	-21 650
Ej nyttjade, förfallna optioner	-	-	-	-	-
Nyttjade optioner	-15 000	-	-	-	-15 000
Periodens utgång	351 000	372 842	151 100	152 000	1 026 942

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 –130 MSEK (83), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat.

Exponeringen mot valutaförändringar hanteras genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras med upplåning i samma valuta. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 322 MEUR respektive 625 MNOK per 30 juni 2025 hänförligt till Kiolo respektive Bratsberg. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om –418 MSEK.

Känslighetsanalys valutaexponering

Effekt på eget kapital vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	30 jun 2025
EUR/SEK	+/- 10	359
NOK/SEK	+/- 10	59

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 reverssskulder, 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.

EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 30 juni 2025 till 104 MSEK fördelat på 208 097 598 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	12 988,00	25 976	104 048 396,50	208 096 793
25 maj 2025	402,50	805	104 048 799,00	208 097 598

Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om 429 MSEK (611), där totalt emitterade hybridobligationer uppgår till 800 MSEK (800) och återköpta hybridobligationer uppgår till 371 MSEK (189). Under perioden återköptes hybridobligationer om nominellt 183 MSEK (120). 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 Kiolo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kiolo och efter förvärvet utgör Kiolo 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 14 129 MSEK (14 352) i koncernen.

Temporära skillnader i fastighetsbeståndet, MSEK	30 jun 2025	31 dec 2024
Verkligt värde	39 027	39 370
Skattemässigt restvärde	17 694	18 042
Temporär skillnad	21 333	21 328
I koncernen beaktad temporär skillnad	7 205	6 976
I koncernen ej beaktad temporär skillnad	14 129	14 352

NOT 8 NÄRSTÅENDE

För information om närståendetransaktioner, se sidan 21 avseende transaktioner med joint venture och not 3 på sidan 28 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 107 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	107
Omräkningseffekt valuta	4
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.

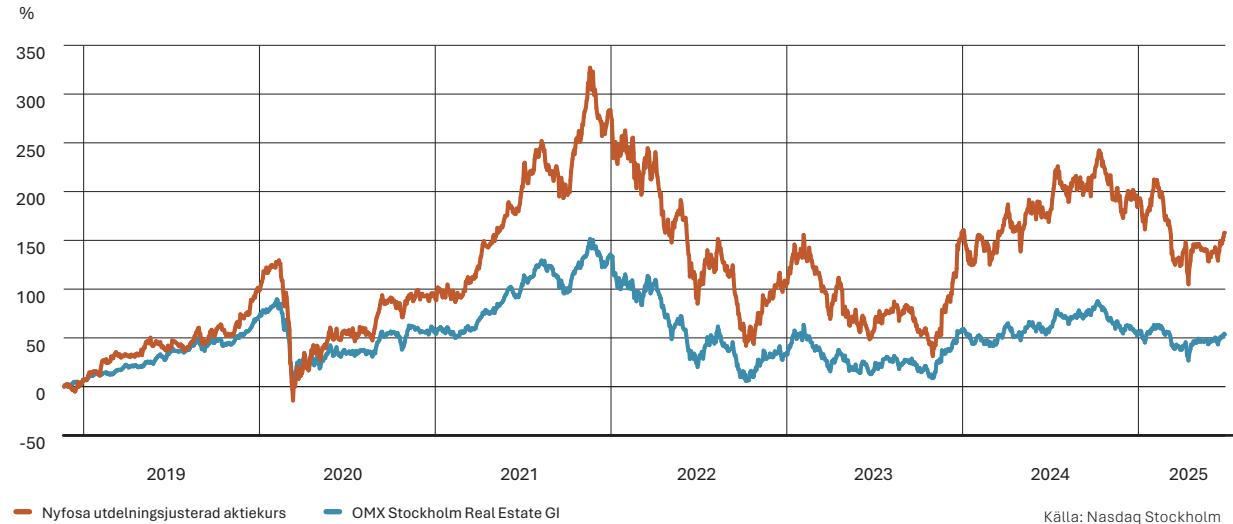
På kvartalets sista handelsdag, den 30 juni 2025, var aktiens stängningskurs 94,20 SEK (107,90), vilket motsvarade ett börsvärde om 19 603 MSEK (22 454).

Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 14 909 aktieägare (15 465), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 70 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-jun		Jan-dec
	2025	2024	2024
Genomsnittlig volym per handelsdag, MSEK	29	28	69
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	1 131	981	945
Omsättningshastighet, %	18	19	35
Stängningskurs på balansdagen, SEK	94,20	102,70	107,90

ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
Sagax	45 000 000	21,6	21,6
Länsförsäkringar Fonder	12 454 741	6,0	6,0
Swedbank Robur Fonder	12 069 639	5,8	5,8
Lannebo Kapitalförvaltning	9 708 379	4,7	4,7
Handelsbanken Fonder	9 389 626	4,5	4,5
Första AP-fonden	9 300 000	4,5	4,5
Vanguard	7 016 251	3,4	3,4
SEB Fonder	7 006 225	3,4	3,4
BlackRock	6 301 538	3,0	3,0
Clients Fonder	6 284 287	3,0	3,0
APG Asset Management	4 622 343	2,2	2,2
Nordea Fonder	3 668 349	1,8	1,8
Norges Bank Investment Management	3 524 841	1,7	1,7
Carnegie Fonder	3 176 598	1,5	1,5
Jens Engwall	2 789 838	1,3	1,3
Dimensional Fund Advisors	2 414 430	1,2	1,2
American Century Investment Management	2 272 450	1,1	1,1
Cohen & Steers	2 051 325	1,0	1,0
Livförsäkringsbolaget Skandia	1 818 916	0,9	0,9
Andra AP-fonden	1 735 514	0,8	0,8
Summa 20 största ägare	152 605 290	73,3	73,3
Övriga aktieägare	55 492 308	26,7	26,7
Summa	208 097 598	100,0	100,0

Källa: Modular Finance Monitor

Övriga upplysningar

Årsstämma 2025

Nyfosas årsstämma för 2025 hölls i Stockholm den 6 maj 2025. För mer information om årsstämman, besök www.nyfosa.se.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

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

Nacka den 10 juli 2025
Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

David Mindus
Styrelseordförande

Maria Björklund
Styrelseledamot

Marie Bucht Toresäter
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Per Lindblad
Styrelseledamot

Claes Magnus Åkesson
Styrelseledamot

Carl-Johan Hugner
Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport

Januari–september 2025 22 oktober 2025

Bokslutskommuniké

Januari–december 2025 9 februari 2026

Delårsrapport

Januari–mars 2026 4 maj 2026

Årsstämma

2026 5 maj 2026

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 och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 10 juli 2025 kl. 13:30 CEST.

Avstämning av nyckeltal

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	30 jun		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 754	18 462	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
Hybridobligationer	-429	-638	-611	-758	-763	-800	–
Bedömd verklig uppskjuten skatt ¹⁾	812	730	775	705	576	541	341
Derivat	229	-81	77	-77	-372	-22	-3
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel ¹⁾	604	588	606	579	142	126	119
Derivat i JV, Nyfosas andel	52	17	27	36	-76	62	110
A Aktuellt substansvärde	19 022	19 078	19 456	17 368	17 885	17 144	13 900
B Antal aktier, miljoner	208	208	208	191	191	191	185
A/B Aktuellt substansvärde per aktie, SEK	91,41	91,70	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 8 procent (9).

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MSEK	30 jun		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	188	-578	114	-639	1 689	3 112	2 225
B Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden	-47	-65	-57	-63	-43	-4	–
A+B Justerat resultat	141	-642	57	-702	1 646	3 107	2 225
C Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 314	17 528	17 814	17 749	17 807	14 679	11 557
D Genomsnittligt hybridkapital	-580	-717	-657	-762	-781	-96	–
C+D Justerat eget kapital	17 734	16 811	17 157	16 988	17 026	14 582	11 557
(A+B)/(C+D) Avkastning på eget kapital, %	0,8	-3,8	0,3	-4,1	9,7	21,3	19,3

BELÄNINGSGRAD

MSEK	30 jun		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Räntebärande skulder	20 901	22 146	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
B Hybridobligationer	429	638	611	758	763	800	–
C Totala tillgångar	42 478	44 010	43 326	43 676	45 335	40 626	31 907
(A+B)/C Belåningsgrad, %	50,2	51,8	50,7	55,2	54,7	53,8	53,5

DIREKTAVKASTNING

MSEK	30 jun		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Driftnettot rullande 12 månader	2 551	2 491	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415
Tomträttsavgäld	-19	-19	-19	-18	-16	-8	-5
Förvärv och avyttringar	-22	-20	-9	-31	87	218	180
Valutajustering	-10	-7	2	-19	20	1	–
A Justerat driftnetto	2 500	2 444	2 514	2 376	2 183	1 860	1 591
B Fastighetsvärde	39 027	38 962	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
A/B Direktavkastning, %	6,4	6,3	6,4	6,0	5,4	5,0	5,4

EBITDA

MSEK	Rullande 12 mån 30 jun		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Driftnetto	2 551	2 491	2 541	2 445	2 092	1 650	1 415
B Centraladministration	-202	-188	-185	-186	-161	-128	-132
C Återläggning avskrivningar på inventarier	2	1	2	1	2	1	1
D Övriga rörelseintäkter och -kostnader	15	5	15	6	14	6	-26
E Erhållen utdelning från joint venture	250	250	350	180	335	332	300
A+B+C+D+E EBITDA	2 616	2 560	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558

EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	30 jun		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17 754	18 462	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
B Hybridobligationer	-429	-638	-611	-758	-763	-800	–
A+B Justerat eget kapital	17 325	17 825	17 971	16 125	17 615	16 436	13 333
C Antal aktier, miljoner	208	208	208	191	191	191	185
(A+B)/C Eget kapital per aktie, SEK	83,25	85,67	86,36	84,42	92,22	86,04	72,27

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

MSEK	1 jul		1 jan				
	2025	2024	2025	2024	2023	2022	2021
A Intäkter enligt intjäningsförmågan	3 444	3 523	3 562	3 550	3 459	2 827	2 233
B Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan	36	22	24	17	22	26	36
A+B Intäkter före hyresrabatter	3 480	3 546	3 586	3 567	3 480	2 853	2 269
C Hyresvärde enligt intjäningsförmågan	3 876	3 899	3 963	3 897	3 739	3 017	2 437
(A+B)/C Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	90,9	90,5	91,5	93,1	94,6	93,1

FRAMÅTRIKTAD DIREKTAVKASTNING

MSEK	1 jul		1 jan				
	2025	2024	2025	2024	2023	2022	2021
A Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 426	2 451	2 484	2 466	2 416	2 002	1 575
B Tomträttsavgäld	-19	-19	-19	-18	-16	-8	-5
C Fastighetsvärde	39 027	38 962	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-jun		Rullande	Jan-dec				
	2025	2024	12 mån	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	120	41	332	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:								
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	107	-	107	-	-	-	-	-
- Värdeförändringar på fastigheter	205	509	632	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument	152	-2	300	146	320	-345	-19	-1
- Värdeförändringar, skatt och övrigt i resultat från joint venture	83	18	81	16	229	-420	-670	-187
A Förvaltningsresultat	667	567	1 451	1 350	1 239	1 533	1 302	1 147
B Ränta på hybridobligationer	-21	-31	-47	-57	-63	-43	-4	-
A+B Justerat förvaltningsresultat	646	536	1 404	1 294	1 176	1 490	1 298	1 147
C Genomsnittligt antal aktier, miljoner	208	195	208	202	191	191	188	182
(A+B)/C Förvaltningsresultat per aktie, SEK	3,10	2,74	6,75	6,41	6,15	7,80	6,90	6,32

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	30 jun		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 754	18 462	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
Hybridobligationer	-429	-638	-611	-758	-763	-800	-
Uppskjuten skatt	1 379	1 304	1 342	1 263	1 333	1 252	760
Derivat	229	-81	77	-77	-372	-22	-3
Uppskjuten skatt i joint venture, 50 %	763	757	769	746	751	596	544
Derivat i joint venture, 50 %	52	17	27	36	-76	62	110
A Långsiktigt substansvärde	19 748	19 822	20 186	18 093	19 250	18 325	14 744
B Antal aktier, miljoner	208	208	208	191	191	191	185
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	94,90	95,27	97,00	94,72	100,78	95,93	79,91

NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

MSEK	30 jun		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Räntebärande skulder	20 901	22 146	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
B Likvida medel	117	1 212	451	435	691	534	312
C Fastighetsvärde	39 027	38 962	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
(A-B)/C Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,3	53,7	53,1	58,3	57,7	55,2	56,9

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

MSEK	Jan-jun		Rullande	Jan-dec				
	2025	2024	12 mån	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	120	41	332	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:								
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	107	-	107	-	-	-	-	-
- Värdeförändring fastigheter	205	509	632	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändring finansiella instrument	152	-2	300	146	320	-345	-19	-1
- Resultatandel joint venture	-36	-66	-181	-210	8	-672	-888	-404
- Avskrivningar på inventarier	1	1	2	2	1	2	1	1
- Ränteutgifter/-kostnader	514	611	1 096	1 193	1 183	596	383	318
- Periodiserad uppl.avg. lån	20	20	45	44	54	69	48	35
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	250	250	350	180	335	332	300
Erhållna räntor	5	3	12	11	6	5	0	0
Ertagda räntor	-546	-617	-1 171	-1 242	-1 104	-483	-373	-306
Ränta på hybridobligationer	-25	-33	-53	-61	-60	-37	-	-
Betald inkomstskatt	-45	-76	-47	-78	-65	-54	-29	-11
A Operativt kassaflöde	620	640	1 325	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267
B Genomsnittligt antal aktier, miljoner	208	195	208	202	191	191	188	182
A/B Operativt kassaflöde per aktie, SEK	2,98	3,28	6,37	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/EBITDA

MSEK	30 jun		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A EBITDA rullande 12 mån	2 616	2 560	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558
B Räntebärande skulder	20 901	22 146	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
C Likvida medel	117	1 212	451	435	691	534	312
(B-C)/A Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	7,9	8,2	7,7	9,4	10,2	11,0	10,7

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MSEK	Jan-jun		Rullande	Jan-dec				
	2025	2024	12 mån	2024	2023	2022	2021	2020
A Resultat före skatt	120	41	332	253	-661	1 859	3 644	2 399
B Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	250	250	350	180	335	332	300
Återläggning:								
C - Värdering av samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	107	-	107	-	-	-	-	-
D - Värdeförändringar på fastigheter	205	509	632	936	1 352	439	-1 652	-1 063
E - Värdeförändringar på finansiella instrument	152	-2	300	146	320	-345	-19	-1
F - Resultatandel från joint venture	-36	-66	-181	-210	8	-672	-888	-404
G - Avskrivningar på inventarier	1	1	2	2	1	2	1	1
H - Finansiella kostnader	570	645	1 190	1 264	1 261	678	446	357
A+B+C+D+E+F+G+H	1 269	1 378	2 632	2 741	2 460	2 296	1 864	1 587
Justerat resultat före skatt								
(A+B+C+D+E+F+G+H)/H	2,2	2,1	2,2	2,2	2,0	3,4	4,2	4,5
Räntetäckningsgrad, ggr								

SOLIDITET

MSEK	30 jun		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Eget kapital	17 754	18 500	18 620	16 921	18 416	17 268	13 333
B Totala tillgångar	42 478	44 010	43 326	43 676	45 335	40 626	31 907
A/B Soliditet, %	41,8	42,0	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.

Nettouthyrning

Hyresvärdet för under perioden tecknade hyresavtal och effekter av omförhandlade hyresavtal, minskat med uppsägningar för avflyttning och konkurser.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA¹⁾

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

Syfte: Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.

Operativt kassaflöde¹⁾

Resultat före skatt exklusive effekt från värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv samt poster inom resultatmålet 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 koncernen, samt resultatandel från joint venture, med tillägg för erhållen utdelning från andelar i joint venture, i relation till finansiella kostnader.

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

Serviceintäkt

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

Soliditet¹⁾

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

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

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).

The background of the entire image is a dark, textured brick wall. The bricks are dark brown or black, with some lighter, weathered areas visible. The mortar is a lighter, greyish-brown color. The lighting is somewhat uneven, with a slightly brighter area towards the top and darker areas towards the bottom.

NYFOSA

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

www.nyfosa.se