

NYFOSA

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2024

PERIODEN

Januari–september 2024

- Intäkterna ökade med 3 procent till 2 744 MSEK (2 672).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 1 886 MSEK (1 812).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 955 MSEK (946), motsvarande 4,56 SEK per aktie (4,71), en minskning med 3 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 880 MSEK (968), motsvarande 4,41 SEK per aktie (5,07), en minskning med 13 procent.
- Värdeförändringar från fastigheter uppgick till -661 MSEK (-754).
- Värdeförändringar från finansiella instrument uppgick till -299 MSEK (-46).
- Periodens resultat uppgick till -154 MSEK (49). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till -0,99 SEK efter utspädning (0,01).

KVARTALET

Juli–september 2024

- Intäkterna ökade med 4 procent till 920 MSEK (886).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 678 MSEK (651).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 388 MSEK (324), motsvarande 1,80 SEK per aktie (1,61), en ökning med 12 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 240 MSEK (264), motsvarande 1,15 SEK per aktie (1,38), en minskning med 17 procent.
- Värdeförändringar från fastigheter uppgick till -151 MSEK (-33).
- Värdeförändringar från finansiella instrument uppgick till -301 MSEK (-63).
- Kvartalets resultat uppgick till -123 MSEK (140). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till -0,65 SEK efter utspädning (0,65).

OFÖRÄNDRAD PROGNOS

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt balansdagens valutakurser uppgå till 1 300 MSEK efter ränta på hybridobligationer. Prognosen lämnades i delårsrapporten för perioden januari–juni 2024.

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	30
Avstämning av nyckeltal	33
Definitioner	36

3 %

INTÄKTER
JAN–SEP 2024

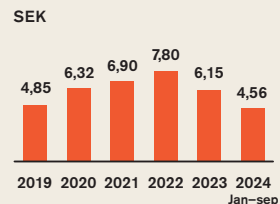
4 %

DRIFTNETTO
JAN–SEP 2024

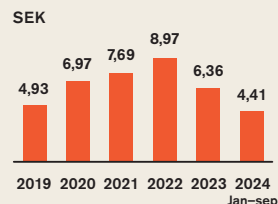
-3 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE
JAN–SEP 2024

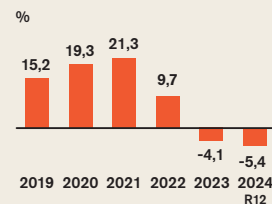
FÖRVALTNINGSRESULTAT
PER AKTIE



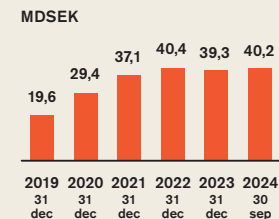
OPERATIVT KASSAFLÖDE
PER AKTIE



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHETSBESTÅNDETS
UTVECKLING



NYCKELTAL I SAMMANDRAG

MSEK	Jan–sep		Jul–sep		Rullande	Helår
	2024	2023	2024	2023	12 mån	2023
Driftnetto	1 886	1 812	678	651	2 518	2 445
Överskottsgrad, %	68,7	67,8	73,7	73,5	69,4	68,8
Förvaltningsresultat	955	946	388	324	1 248	1 239
Operativt kassaflöde	880	968	240	264	1 127	1 215
Periodens resultat	-154	49	-123	140	-842	-639
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	1,9	1,8	2,0	2,0
Nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	8,6	9,5	8,6	9,5	8,6	9,4
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	55,1	58,4	55,1	58,4	55,1	58,3
Fastighetsvärde på balansdagen	40 168	41 006	40 168	41 006	40 168	39 278
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	19 984	18 601	19 984	18 601	19 984	18 093
Nyckeltal per aktie, SEK						
Förvaltningsresultat	4,56	4,71	1,80	1,61	6,01	6,15
Operativt kassaflöde	4,41	5,07	1,15	1,38	5,71	6,36
Resultat efter utspädning	-0,99	0,01	-0,65	0,65	-4,57	-3,67
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	96,04	97,38	96,04	97,38	96,04	94,72
Antal utestående aktier på balansdagen	208 070 817	191 022 813	208 070 817	191 022 813	208 070 817	191 022 813
Genomsnittligt antal utestående aktier	199 671 469	191 022 813	208 069 093	191 022 813	197 420 449	191 022 813

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- I maj genomförde Nyfosa en riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier som tillförde bolaget cirka 1,7 MDSEK. Emissionen genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 23 april 2024.
- I juli meddelades att VD Stina Lindh Hök lämnar Nyfosa. För att säkerställa en välordnad överlämning arbetar Stina kvar som VD tills en ersättare tillträtt, dock senast till den 1 februari 2025.
- I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Det helägda dotterbolaget utgör ett nytt segment under namnet Bratsberg.

- I september emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK med förfall i januari 2028.
- I september återköptes obligationer om nominellt 314 MSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- I oktober förtidsinlöstes obligationer om nominellt 418 MSEK.
- I oktober tecknades avtal om avyttring av sex kontorsfastigheter i Luleå och Gävle till ett försäljningspris om 940 MSEK. Frånträde är planerat till den 15 november 2024.

INVESTERING I KLOSTERØYA NÆRINGS-PARK

I Klosterøya Næringspark i Skien, Norge, genomförs en investering som avser om- och tillbyggnation av totalt 7 tusen kvm kontorsyta. Investeringen uppgår till 149 MSEK och beräknas vara slutförd i det andra kvartalet 2026. Det beräknade hyresvärdet efter investeringen uppgår till 16 MSEK, varav 69 procent är uthyrt i nya hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd på 10,7 år.

Klosterøya är ett före detta industriområde för pappersproduktion som under de senaste åren utvecklats till en levande stadsdel som erbjuder restauranger, kultur och träningsmöjligheter, med gångavstånd till Skien centrum.



KOMMENTAR FRÅN VD

Tredje kvartalet präglades av en snabb förbättring i kapitalmarknaden som vi kunde nyttja för att stärka Nyfosas finansiella ställning genom att emittera gröna obligationer. Driftnettot var det högsta under ett enskilt kvartal någonsin och förvaltningsresultatet steg under kvartalet jämfört med 2023. Med en minskad nettobelåningsgrad och förbättrad likviditet står Nyfosa redo att ta vara på nya investeringsmöjligheter.

Transaktioner

I juli tecknade Nyfosa avtal om att förvärva resterande 50 procent av aktierna i vårt norska joint venture. Efter tillträde i september äger därmed Nyfosa, genom sitt dotterbolag Bratsberg, ett fastighetsbestånd i Grenlandsregionen söder om Oslo om 1 405 MSEK med ett årligt hyresvärde om 134 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,2 procent. Genom transaktionen stärker vi Nyfosas kassaflöde samtidigt som vi skapar större handlingsfrihet i Norge. Bratsberg är en väletablerad och aktiv aktör i regionen. Nyligen startades ett nytt projekt i beståndet med om- och tillbyggnation av kontor centralt i Skien.

Efter periodens utgång avyttrade vi sex kontorsfastigheter i Gävle och Luleå för 940 MSEK där försäljningspriset understeg det bokförda värdet med 4 MSEK, motsvarande 0,4 procent, inkluderat avdrag för latent skatt. Genom avyttringen frigör vi kapital för nya investeringar i syfte att stärka Nyfosas kassaflöde.

Förvaltning

Driftnettot var det högsta under ett enskilt kvartal någonsin. I jämförbart bestånd steg driftnettot med 7 procent i Sverige medan det var oförändrat i finska Kiello. Vi noterar fortsatt viss tröghet i uthyrningen med anledning av lågkonjunkturen med något fler diskussioner om minskning av ytor, vilket märks i synnerhet för kontorshyresgäster i Finland. Vi arbetar som vanligt aktivt ute i regionerna med många pågående diskussioner som vi bedömer har förutsättningar att resultera i uthyrningar. Uthyrningsgraden ökade marginellt under kvartalet från 90,9 procent till 91,0 procent.

Fastighetsvärderingar

Nedgångarna i fastighetsvärderingarna fortsätter att plana ut. För fastighetsbeståndet i Sverige var direktavkastnings-

kraven under det tredje kvartalet oförändrade jämfört med föregående kvartal medan vi i Finland noterade en mindre justering uppåt inom kontorssegmentet, vilket sammantaget innebar värdeförändringar om minus 0,4 procent, motsvarande -151 MSEK. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 6,84 procent för hela beståndet.

Finansiering

Under tredje kvartalet fortsatte vi arbetet med att förbättra den finansiella ställningen och sänka finansieringskostnaderna. Genom att emittera nya gröna obligationer om 500 MSEK och efter periodens utgång lösa in befintliga obligationer med förfall 2025 går vi från en marginal om 400 räntepunkter till 250 räntepunkter. Vidare har vi återköpt för 200 MSEK i obligationer med förfall 2026 och påbörjat bankrefinansieringen för 2025. Samtidigt fick första sänkningen av styrräntan genomslag i kvartalet. Snitträntan har minskat och uppgick på balansdagen till 5,0 procent.

Trots avyttringen i oktober kvarstår prognosen för förvaltningsresultatet 2024 om 1 300 MSEK efter ränta på hybridobligationer.

Detta är min sista rapportkommentar som VD för Nyfosa. Jag är stolt över det jag lämnar efter mig. Nyfosa står starkt och har goda förutsättningar att kunna fortsätta utvecklas. Med bolagets opportunistiska inriktning borde det finnas affärsmöjligheter i marknaden att ta tillvara under det närmaste året. Jag vill även passa på att tacka alla kollegor och affärspartners för de fantastiska år vi har haft tillsammans. Lycka till Nyfosa!

Stina Lindh Hök, VD

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

STRATEGI

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

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

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

REGIONAL NÄRVARO

Förvaltningen sker genom nio regionkontor i Sverige, två i Finland och ett i Norge, samt flera lokalkontor. Nyckelroller som hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning hanteras av egen personal. Nyfosa har 90 anställda som tillsammans med tjänsteleverantörer förvaltar fastighetsbeståndet.

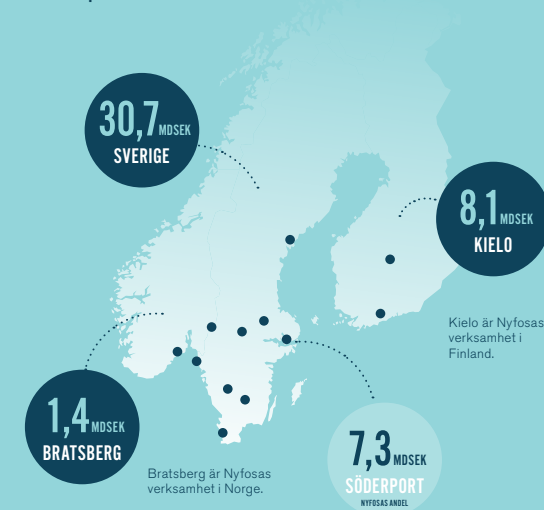
I Kielo ansvarar Brunswicks förvaltningsorganisation för verksamheten.

Drift och fastighetsskötsel köps in från lokala tjänsteleverantörer i Sverige och Finland, men drivs av egen personal i Norge.

FASTIGHETSBESTÅND OCH REGIONKONTOR

● Regionkontor

30 september 2024



FINANSIELLT MÅL

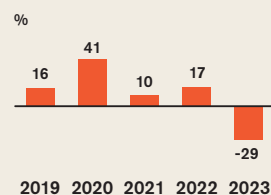
Tillväxt i kassaflöde per aktie

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

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2023

+7 %

Tillväxt operativt kassaflöde per aktie

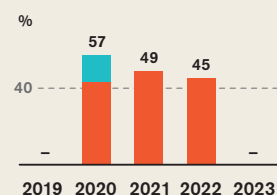


UTDELNING PER AKTIE

Utdelningspolicy

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

Utdelning – andel av operativt kassaflöde



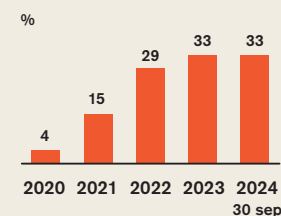
■ Extrautdelning

HÅLLBARHETSMÅL

Miljöcertifiering

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

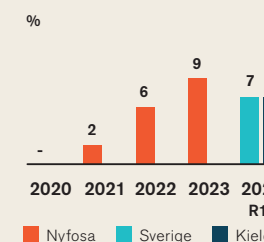
Andel av fastighetsvärdet med en miljöcertifiering



Förbrukningseffektivisering

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

Minskning av energiförbrukningen per kvm¹⁾



Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

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

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

RESULTAT

JANUARI–SEPTEMBER 2024

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår gällande resultat- och kassaflödesposter och 31 december 2023 gällande uppgifter om balansposter.

I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Det helägda dotterbolaget utgör ett eget segment under namnet Bratsberg.

Intäkter

Intäkterna ökade med 3 procent till 2 744 MSEK (2 672) efter avdrag för hyresrabatter om 27 MSEK (41). Förändringen förklaras främst av indexuppräknning av hyror samt genomförda fastighetstransaktioner.

Av Nyfosas hyresintäkter omfattas 94 procent (91) av årlig indexjustering. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index. Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, ökade med 94 MSEK, motsvarande 4 procent.

MSEK	Jan–sep		Förändring %
	2024	2023	
Totala intäkter	2 744	2 672	3
Förvärv och avyttringar	-123	-140	
Valutajustering ¹⁾	4	-	
Intäkter jämförbart bestånd	2 625	2 531	4
- varav Sverige	1 948	1 864	5
- varav Kielo	676	667	1
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

RESULTAT PER SEGMENT

	Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Nyfosa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Januari–september, MSEK										
Hysesintäkter	1 898	1 871	574	559	25	-	-	-	2 497	2 429
Serviceintäkter	126	126	113	116	8	-	-	-	246	242
Intäkter	2 023	1 997	687	675	33	-	-	-	2 744	2 672
Fastighetskostnader	-562	-573	-190	-187	-6	-	-	-	-758	-760
Fastighetsadministration	-54	-59	-45	-41	-2	-	-	-	-101	-99
Driftnetto	1 408	1 365	452	447	26	-	-	-	1 886	1 812
Centraladministration	-96	-98	-40	-39	-5	-	-	-	-142	-136
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	-	-	5	8	5	8
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	96	113	96	113
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-963	-909	-963	-909
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	882	888
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	955	946
Värdeförändring på fastigheter	-367	-505	-284	-249	-10	-	-	-	-661	-754
Värdeförändring på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-299	-46	-299	-46
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-78	-89
Skatt	-	-	-	-	-	-	-76	-39	-76	-39
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-154	49

Uthyrningsgrad

Den 1 oktober 2024 uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 91,0 procent (91,5). För Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,8 procent (92,2), för Kielo till 88,1 procent (89,4) och för Bratsberg till 94,2 procent. Vakansvärdet uppgick till 384 MSEK (347). Sedan årsskiftet har vakanserna ökat med 37 MSEK, varav 13 MSEK i Sverige och 16 MSEK i Kielo. Tillträdd vakans för fastighetsbeståndet i Bratsberg uppgick till 8 MSEK. Ökningen inkluderar högre lämnade hyresrabatter om 4 MSEK.

Hyresvärdet hänförligt till ännu ej tillträdda nyuthyrningar eller omförhandlingar uppgick den 1 oktober 2024 till 65 MSEK. Hyresavtal med ett hyresvärde om 152 MSEK hade sagts upp för framtida avflyttning eller upphör i samband med konkurs. Beloppet inkluderar även hyresavtal uppsagda för omförhandling om det nya avtalet redovisas inom tecknade hyresavtal. Uppsägning för avflyttning uppgick till 126 MSEK.

Startår för tecknade avtal samt förfalloår för uppsagda avtal framgår i tabeller nedan.

Vakansvärde, MSEK	Jan-sep 2024	Helår 2023
Ingående vakansvärde	347	280
Inflyttade lokaler	-22	-52
Avflyttade lokaler	50	108
Förändring hyresrabatter	4	-3
Justering av vakanshyror	1	21
Vakans i tillträdda fastigheter	8	2
Vakans i frånträdda fastigheter	-6	-10
Valutakurseffekt	2	0
Utgående vakansvärde¹⁾	384	347
- varav Sverige	258	245
- varav Kielo	118	102
- varav Bratsberg	8	-

1) Varav hyresrabatter utgör 22 MSEK (17).

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, MSEK	1 okt 2024
Uppsagda avtal inkl. konkurser, ej avflyttade	152
Tecknade hyresavtal, ej inflyttade	65

Förfalloår för uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2024	176	58
2025	122	85
2026-	54	9
Total	352	152

Startår tecknade hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2024	13	8
2025	28	49
2026-	2	8
Total	43	65

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 515 MSEK (525), underhållskostnader 118 MSEK (111) och fastighets-skatt 125 MSEK (125).

Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd ökade marginellt med 4 MSEK.

MSEK	Jan-sep		Förändring %
	2024	2023	
Fastighetskostnader	-758	-760	-0
Förvärv och avyttringar	24	29	
Valutajustering ¹⁾	-1	-	
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	-735	-731	0
- varav Sverige	-546	-546	0
- varav Kielo	-189	-186	2
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 101 MSEK (99). Ökningen förklaras av det förvärvade fastighetsbeståndet i Bratsberg. Posten inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 4 procent till 1 886 MSEK (1 812). Överskottsgraden uppgick till 68,7 procent (67,8). Direktavkastningen uppgick till 6,3 procent (5,9).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 5 procent till 1 790 MSEK (1 703) justerat för valutakurs-effekter. Beståndet i Sverige hade en positiv utveckling främst drivet av högre intäkter. Överskottsgraden i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 68,2 procent (67,3).

MSEK	Jan-sep		Förändring %
	2024	2023	
Driftnetto	1 886	1 812	4
Förvärv och avyttringar	-98	-110	
Valutajustering ¹⁾	2	-	
Driftnetto jämförbart bestånd	1 790	1 703	5
- varav Sverige	1 349	1 261	7
- varav Kielo	442	441	0
- 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 142 MSEK (136), motsvarande 5,2 procent (5,1) av intäkterna.

Andel i joint ventures resultat

Andelen i joint ventures resultat uppgick till 96 MSEK (113). Resultatandelen utgörs av förvaltningsresultat om 169 MSEK (171), värdeförändringar om -38 MSEK (-30) och skatt om -35 MSEK (-31). Förvaltningsresultatet påverkades främst av högre räntekostnader jämfört med föregående år, som till viss del vägdes upp av högre hyresintäkter.

I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Det helägda dotterbolaget utgör ett eget segment under namnet Bratsberg.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto –963 MSEK (–909). Kostnadsökningen förklaras av högre räntnivåer. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 5,1 procent (4,4).

Beräkning av genomsnittlig ränta beaktar inte kostnad för löftesprovision, periodiserade uppläggningsavgifter, eventuellt nyttjande av checkräkningskredit samt tomträttsavgäld, vilka totalt uppgick till 54 MSEK (63).

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,1 gånger (2,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 955 MSEK (946), motsvarande 4,56 SEK per aktie (4,71).

Högre räntnivåer vägdes till stor del upp av ett starkt driftnetto, främst påverkat av indexuppräknningar i hyresavtalen.

Värdeförändringar

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

Per 30 september 2024 värderades fastigheter motsvarande 96,5 procent (99,8) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –661 MSEK (–754), motsvarande –2 procent (–2) av fastighetsvärdet. Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 6,84 procent, en ökning med 8 baspunkter sedan årsskiftet och 2 baspunkter sedan föregående kvartal.

Ökningen under kvartalet avser främst kontorsfastigheter i Kielo.

Effekt på värdeförändring, MSEK	Jan–sep	
	2024	2023
Förändrade avkastningskrav	-412	-1 698
Förändrat kassaflöde	-247	784
Förvärv	-10	84
Avyttringar	8	75
Värdeförändring	-661	-754

Omvärderingseffekten hänförlig till finansiella instrument uppgick till –299 MSEK (–46) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till –76 MSEK (–39), varav –32 MSEK (–65) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 procent uppgick teoretisk skattekostnad till 16 MSEK (–18). Skillnaden om –92 MSEK (21) beror främst på ej avdragsgilla räntekostnader, skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar, redan beskattad resultatandel från joint venture samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. Effekt från begränsningsregeln uppkommer främst när redovisade fastighetsvärden understiger koncernens anskaffningsvärde på fastigheten.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till –154 MSEK (49), motsvarande –0,99 SEK per aktie (0,01) efter utspädning och efter avdrag för ränta på hybridobligationer.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade övrigt totalresultat med 49 MSEK (114). Posten är hänförlig till Kielos och Bratsbergs verksamheter.

Skatteberäkning jan–sep 2024, MSEK	Underlag för	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	955	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-169	-
Ej avdragsgill ränta	445	-
Skattemässiga värdeminskingsavdrag	-667	667
Avdragsgilla ombyggnationer	-155	155
Avdragsgilla poster i eget kapital	-30	-
Övriga skattemässiga poster	-49	337
Skattepliktigt förvaltningsresultat	331	1 158
Skatt på förvaltningsresultat	-68	-239
Försäljning fastigheter	-	-152
Förvärv fastigheter	-57	58
Värdeförändring fastigheter	-	-661
Värdeförändring derivat	-129	-170
- varav ej skattepliktigt	129	-129
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	274	105
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-1 065	1 065
- Utgående balans	950	-950
Skattepliktigt resultat	159	219
Redovisad skatt	-32	-44

KVARTALET JULI–SEPTEMBER 2024

Intäkterna ökade med 4 procent till 920 MSEK (886). Driftnettot ökade med 4 procent till 678 MSEK (651). Tillväxten är hänförlig till Bratsberg. Överskottsgraden uppgick till 73,7 procent (73,5). Förbättringen är främst hänförlig till indexuppräkning av hyror.

Kostnaden för centraladministration uppgick till 47 MSEK (43). Andelar i joint venture bidrog med en resultatandel om 30 MSEK (4). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -327 MSEK (-337).

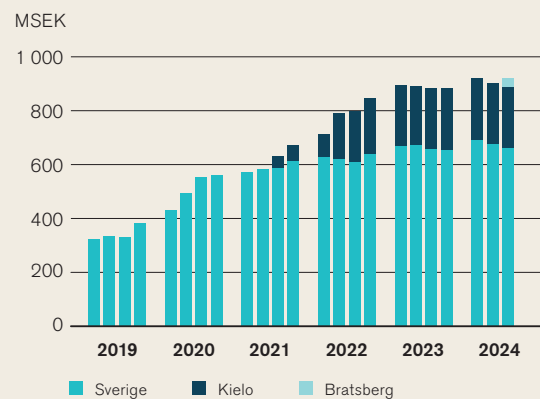
Förvaltningsresultatet uppgick till 388 MSEK (324), motsvarande 1,80 SEK per aktie (1,61), en ökning med 12 procent. Värdeförändring på fastigheter uppgick till -151 MSEK (-33), motsvarande -0,4 procent (-0,1) av fastighetsvärdet, varav realiserad värdeförändring uppgick till 11 MSEK (0).

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -301 MSEK (-63).

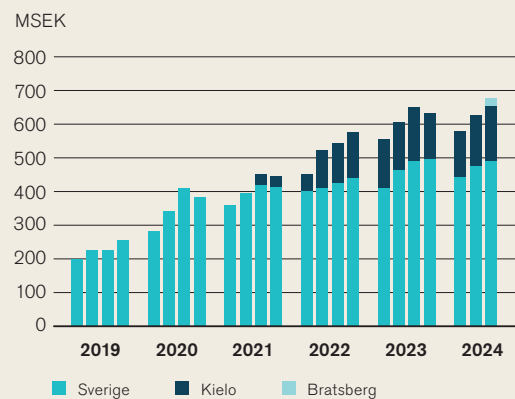
Skattekostnaden uppgick till -4 MSEK (-41). Den effektiva skatten uppgick till 3,8 procent (-22,7).

Kvartalets resultat uppgick till -123 MSEK (140). Resultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer uppgick till -0,65 SEK per aktie (0,65) före och efter utspädning.

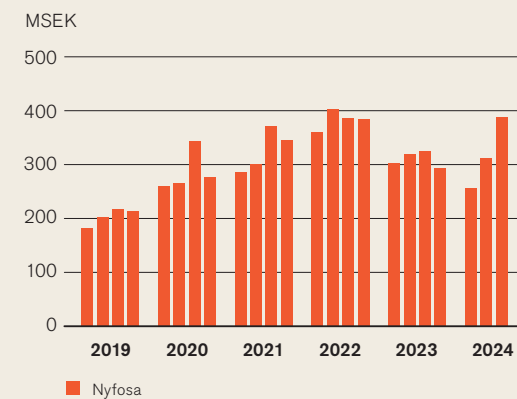
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde

Under perioden uppgick kassaflödet från löpande verksamhet till 731 MSEK (1 257), varav erhållen utdelning från andelar i joint venture utgjorde 250 MSEK (180). Det lägre kassaflödet jämfört med föregående år beror främst på förändring av rörelsekapital om -149 MSEK (289), samt högre räntebetalningar och högre betald inkomstskatt.

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med -1 244 MSEK (-1 089). Till- och frånträden av fastigheter,

MSEK	Jan-sep	
	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	731	1 257
- varav operativt kassaflöde	880	968
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 244	-1 089
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	854	-81
Totalt kassaflöde	342	87

direkt eller indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto -1 073 MSEK (-451). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -360 MSEK (-586). Avyttring av andelar i joint venture samt utlåning till joint venture uppgick till 14 MSEK (-51).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 854 MSEK (-81). Räntebärande skulder förändrades netto med -533 MSEK (480) efter avdrag för upplåningskostnader om 36 MSEK (47). Löpande amortering samt återbetalning av räntebärande skulder uppgick till 5 033 MSEK (6 391). Banklån upptogs samt obligationer emitterades om totalt 4 536 MSEK (6 918). Därutöver påverkades kassaflödet av nyemission av stamaktier 1 710 MSEK (-) efter avdrag för emissionskostnader om 24 MSEK (-), återköp av hybridobligationer -146 MSEK (-) samt utdelning till aktieägare om -191 MSEK (-564).

Totalt kassaflöde för perioden uppgick till 342 MSEK (87).

Tillväxt i kassaflöde per aktie

Bolagets mål är att uppnå en tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år. Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019-2023 uppgick till 7 procent. Operativt kassaflöde för perioden uppgick till 880 MSEK (968) motsvarande 4,41 SEK per aktie (5,07), en minskning med 13 procent.

OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-sep		Jul-sep	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-78	89	-118	182
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 814	1 593	740	427
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	250	180	0	0
Erhållna räntor	5	2	2	1
Erlagda räntor	-987	-805	-370	-330
Utbetald ränta på hybridobligationer	-48	-46	-14	-17
Betald inkomstskatt	-76	-44	0	0
Operativt kassaflöde	880	968	240	264
- per aktie, SEK	4,41	5,07	1,15	1,38

UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-sep						
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Operativt kassaflöde från det helägda fastighetsbeståndet	630	788	1 035	1 379	1 114	967	627
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	250	180	180	335	332	300	200
Operativt kassaflöde	880	968	1 215	1 714	1 446	1 267	827
- per aktie, SEK	4,41	5,07	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

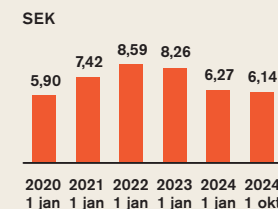
MSEK	1 okt 2024	1 jan 2024
Hyresvärde	4 007	3 897
Vakansvärde	-384	-347
Hyresintäkter	3 623	3 550
Övriga fastighetsintäkter	32	25
Totala intäkter	3 655	3 575
Fastighetskostnader	-1 003	-976
Fastighetsadministration	-138	-133
Driftnetto	2 514	2 466
Centraladministration	-197	-186
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	236	252
Finansiella kostnader	-1 223	-1 267
Förvaltningsresultat	1 331	1 265
Ränta på hybridobligationer	-53	-66
Intjäningsförmåga	1 278	1 199
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	6,14	6,27

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

Underlag till intjäningsförmågan

- Fastigheter som ägdes på balansdagen är beaktade, avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade.
- Hyresvärdet baseras på avtalade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal den 1 oktober 2024 respektive 1 januari 2024.
- I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 22 MSEK (17).
- Övriga fastighetsintäkter avser främst servicetjänster i Kielo-beståndet som hanteras separat från hyresavtalen och baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för central- och fastighetsadministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna.
- Övriga rörelseintäkter och -kostnader i resultaträkningen beaktas inte i intjäningsförmågan.
- Andel i joint ventures förvaltningsresultat beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa.
- I intjäningsförmågan ingår inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån balansdagens genomsnittliga ränta om 5,0 procent (5,2), med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträtsavgälder om 19 MSEK (18).
- Ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån balansdagens ränta om 8,6 procent (8,8).
- Vid omräkning av den utländska verksamheten har balansdagens växelkurs om 11,30 EUR/SEK respektive 0,96 NOK/SEK använts. För intjäningsförmågan per 1 januari 2024 har växelkurs 11,10 EUR/SEK respektive 0,99 NOK/SEK använts.
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 208 070 817 (191 022 813).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 sep 2024	31 dec 2023
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	40 168	39 278
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 979	2 930
Antal fastigheter på balansdagen	498	497

	1 okt 2024	1 jan 2024
Hyresvärde, MSEK	4 007	3 897
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	91,5
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,4	3,6
Överskottsgrad, %	68,8	69,0
Framåtriktad direktavkastning, %	6,2	6,2

	Jan-sep 2024	Jan-dec 2023
Förändring hyresintäkter, MSEK		
Ingående årsvärde	3 550	3 459
Förvärvat/avytttrat årsvärde	96	-78
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	-38	172
Omräkningseffekt valuta	15	-2
Utgående årsvärde	3 623	3 550

	Jan-sep 2024	Jan-dec 2023
Förändring vakansvärde, MSEK		
Ingående årsvärde	347	280
Förvärvat/avytttrat årsvärde	2	-7
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	33	74
Omräkningseffekt valuta	2	0
Utgående årsvärde	384	347

FINANSIERING

Belopp inom parentes avser 31 december 2023.

Finansieringskällor

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

Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 18 267 MSEK (16 883), varav hybridobligationer utgjorde 611 MSEK (758). I maj genomfördes en nyemission om 1 734 MSEK i syfte att upprätta en mer flexibel

och balanserad kapitalstruktur och därmed skapa beredskap för nya investeringsmöjligheter.

Vidare återköptes hybridobligationer om 146 MSEK (–) för nominellt värde. Hybridobligationer beskrivs närmare i not 6 på sidan 29.

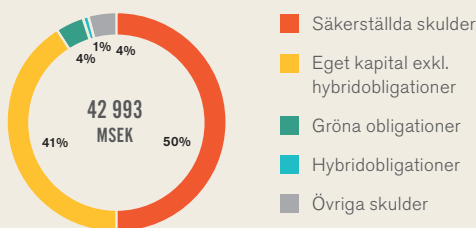
Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 23 010 MSEK (23 343), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 93 procent (94). Icke säkerställda obligationer uppgick till 1 536 MSEK (1 350), motsvarade 7 procent (6) av totala räntebärande skulder.

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 5,0 procent (5,2). Beräkningen beaktar inte kostnad för löftesprovision, periodiserad uppläggningsavgift, eventuellt nyttjande av checkräkningskredit samt tomträttsavgäld. Nettobelåningsgraden i förhållande till fastigheternas redovisade värde uppgick till 55,1 procent (58,3).

FINANSIERINGSKÄLLOR



NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
Säkerställda skulder	21 473	23 203	21 993
- varav skulder i EUR	4 324	4 855	4 688
- varav skulder i NOK	846	-	-
Obligationer	1 536	1 625	1 350
Belåningsgrad fastigheter, %	57,0	60,3	59,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	55,1	58,4	58,3
Genomsnittlig ränta ¹⁾ , %	5,0	5,1	5,2
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	0,9	1,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,6	2,8	2,9
Räntesäkrad andel av skulderna, %	65	53	52
Verkligt värde derivat med positivt värde	48	362	225
Verkligt värde derivat med negativt värde	-267	-8	-148

1) Räntekostnad exklusive kostnad för löftesprovision, uppläggningskostnader, eventuellt nyttjande av checkräkningskredit och tomträttsavgälder.

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Jan–sep		Helår
	2024	2023	2023
Periodens ingång	23 340	24 033	24 033
Upptagna banklån	4 036	6 068	8 241
Amortering av banklån	-4 720	-5 567	-8 689
Emitterade obligationer	500	850	850
Återköp obligationer	-314	-825	-1 100
Förändring upplåningsavgifter	-5	17	20
Omräkningseffekt valuta	69	152	-15
Periodens utgång	22 908	24 728	23 340

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget tre i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 2 348 MSEK (2 332). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till förutbestämda villkor för att till exempel finansiera förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå outnyttjad andel av låneutrymmet ökar. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 1 441 MSEK (1 260) varav 0 MSEK (790) var utnyttjat. För att nyttja resterande 907 MSEK (1 072) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i förvärvade fastigheter.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 434 MSEK (350) hos tre banker. Av dessa var 0 MSEK (94) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Under perioden upptogs nya säkerställda skulder om 4 036 MSEK, varav 2 212 MSEK var hänförligt till refinansiering av befintliga skulder, 1 125 MSEK var hänförligt till förvärvad skuld i Bratsberg och 699 MSEK var hänförligt till nyttjande av revolverande krediter. Löpande amortering samt återbetalning uppgick till 4 720 MSEK, varav 2 091 MSEK var hänförligt till refinansiering av befintliga skulder och 1 498 MSEK var hänförligt till revolverande krediter som till största del återbetalades i samband med nyemission i maj. Säkerställda skulder minskade netto med 520 MSEK under perioden. Nästa förfall av säkerställda skulder infaller i juni 2025 om 1 873 MSEK. Förberedelser för refinansiering har initierats.

I september återköptes obligationer om 314 MSEK i samband med att gröna obligationer om 500 MSEK emitterades. De huvudsakliga villkoren för de emitterade gröna icke säkerställda obligationerna är en löptid om 3,25 år och en ränta om STIBOR 3M + 2,50 procent. På balansdagen uppgick utestående obligationer till 1 536 MSEK, varav 418 MSEK förtidsinlöstes i oktober 2024 i enlighet med obligationsvillkoren.

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

MSEK	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
Låneutrymme/ram	2 348	2 492	2 332
Beviljat belopp	1 441	1 402	1 260
– varav utnyttjat belopp	-	1 223	790
– varav outnyttjat belopp	1 441	179	470

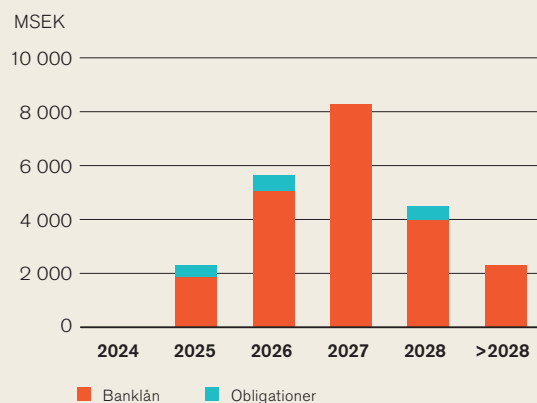
KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING¹⁾

MSEK	Kapitalbindning						Räntebindning					
	Säkerställda skulder	Obligationer	Totala räntebärande skulder		Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränteswappar	Räntetak	STIBOR 3M/6M		Andel, %	Aktuell ränta ²⁾ , %
			Räntebindning	Räntebindning								
År												
2024	-	-	-	-	-	-	500	703	7 306	8 509	37	5,0
2025	1 873	418	2 290	10	1 436	3 726	-	2 342	-	2 342	10	5,2
2026	5 043	619	5 662	25	439	6 101	1 411	1 103	-	2 513	11	5,3
2027	8 280	-	8 280	36	-	8 280	2 324	-	-	2 324	10	5,4
2028	3 978	500	4 478	19	-	4 478	4 547	-	-	4 547	20	4,9
>2028	2 299	0	2 299	10	-	2 299	2 774	-	-	2 774	12	4,7
Totalt	21 473	1 536	23 010	100	1 875	24 884	11 556	4 148	7 306	23 010	100	5,0

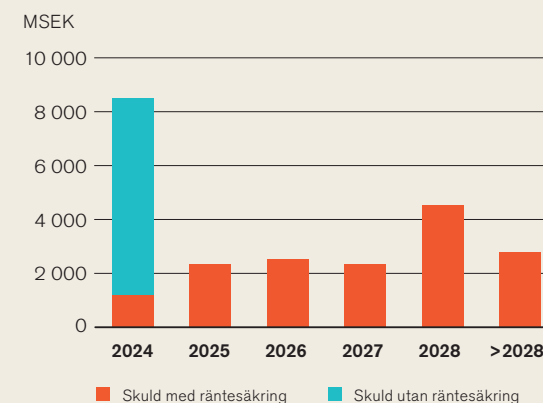
1) Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avvikelser mellan tabell och balansräkning.

2) Genomsnittlig aktuell ränta inklusive derivat. Räntekostnad exklusive löftesprovision, uppläggningskostnader, eventuellt nyttjande av checkräkningskredit och tomträtsavgälder.

KAPITALBINDNING
30 sep 2024



RÄNTEBINDNING
30 sep 2024



Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Den 30 september 2024 var 65 procent (52) av låneportföljen säkrad med derivat, ej beaktat en framtidsstartad swap om 703 MSEK som är inkluderad i tabellen på sidan 13.

Räntetak ger bolaget en maximal påverkan på total räntekostnad i det fall STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger. En ränta som inte når upp till räntetakets får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 4 148 MSEK (6 150) och strikenivåerna till 1,5–2,0 procent (1,5–2,0) med ett genomsnitt om 1,6 procent (1,6).

Ränteswappar ger bolaget en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 11 556 MSEK (7 921), varav 10 853 MSEK (5 947) hade trätt i kraft på balansdagen. För ränteswapparna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,7 procent (2,6). Återstående löptid på ingångna räntederivat var på balansdagen 2,7 år (2,5).

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 80 MSEK respektive –87 MSEK.

Finansiella riskbegränsningar

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

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

Uppfylletandet av relevanta riskbegränsningar är presenterat i tabellen nedan.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

MSEK	Förändring	30 sep 2024
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta¹⁾		
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 2 %-enheter	+160/-185
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 1 %-enhet	+80/-87
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³⁾	+/- 1 %-enhet	+230/-230
Effekt på värdeförändring finansiella instrument		
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+400/-400

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

FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	30 sep 2024
Finansieringsrisk		
Nettobelåningsgrad, %	<60	55,1
Icke-säkerställd skuld, %	<15	6,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	<12,0	8,6
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	>2,0	2,0

FASTIGHETSBESTÅNDET

Belopp inom parentes avser 31 december 2023.

Fastighetsbeståndet i Sverige

Fastigheterna i Sverige utgjorde på balansdagen 76 procent (79) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 72 procent (75) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 395 fastigheter (404) med ett redovisat värde om 30 652 MSEK (31 192), ett hyresvärde om 2 899 MSEK (2 937) samt en uthyrningsbar yta om 2 351 tusen kvm (2 398).

Fastighetskategorier i Sverige

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

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

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

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

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

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

Fastighetsbeståndet i Finland, Kiolo

Fastigheterna i Finland utgjorde på balansdagen 20 procent (21) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 24 procent (25) av hyresvärdet. Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kiolo, vars fastighetsbestånd på balansdagen bestod av 94 fastigheter (93) med ett redovisat värde om 8 111 MSEK (8 087), ett hyresvärde om 974 MSEK (960) samt en uthyrningsbar yta om 536 tusen kvm (532).

Fastighetskategorier i Kielos bestånd

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

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

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

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

Fastighetsbeståndet i Norge, Bratsberg

I september 2024 förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag samt ett segment under namnet Bratsberg. Fastigheterna utgjorde 3 procent av Nyfosas totala fastighetsvärde och 3 procent av hyresvärdet. På balansdagen bestod fastighetsbeståndet av 9 fastigheter med ett redovisat värde om 1 405 MSEK, ett hyresvärde om 134 MSEK samt en uthyrningsbar yta om 92 tusen kvm.

Fastighetskategorier i Bratsbergs bestånd

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 där Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till 7 280 MSEK (7 199). Söderports fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Joint ventures bestånd presenteras separat på sidan 21.

498 ST

ANTAL
FASTIGHETER

2 979 TKVM

UTHYRINGSBAR
YTA

13 485 SEK

FASTIGHETSVÄRDE
PER KVM

1 345 SEK

HYRESVÄRDE
PER KVM

91,0 %

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

Hyresgästsstruktur

Nyfosa hade 4 290 hyresavtal (4 181) samt 2 283 avtal (2 258) som avser garage och p-platser per 1 oktober 2024. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,4 år (3,6). I det svenska beståndet var återstående avtalslängd 3,5 år (3,7), i Kielos bestånd 3,1 år (3,2) och i Bratsbergs bestånd 4,5 år.

En stor del av hyresintäkterna i Kielobeståndet är hänförliga till hyresavtal som löper på 12-månadersbasis, vilket är en vanlig avtalsform i Finland. Den faktiska genomsnittliga hyrestiden för dessa hyresgäster uppgick till 6,8 år (6,4) vid periodens utgång.

Hyresvärdet uppgick till 4 007 MSEK (3 897), varav vakanshyra och hyresrabatter uppgick till 384 MSEK (347).

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgäststruktur med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 procent (12) av hyresintäkterna och är fördelade på 175 hyresavtal (172). Bland de största hyresgästerna finns Arbetsförmedlingen, City Gross, Försäkringskassan, Hedin Automotive, Helsingfors Stad, K-Bygg Sverige, Polismyndigheten, Saab, Telia och Transportstyrelsen.

Av totala hyresintäkter utgör 24 procent (27) hyror hänförligt till hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet.

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 okt 2024

Förfalloår	Antal	Yta, tkvm	Hyresintäkt, MSEK	Andel, %
2024	657	70	106	3
2025	1 513	521	812	22
2026	792	485	666	18
2027	626	423	600	17
2028	334	336	462	13
>2028	368	669	936	26
Delsumma	4 290	2 504	3 582	99
P-platser och garage	2 283	14	41	1
Summa	6 573	2 518	3 623	100

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

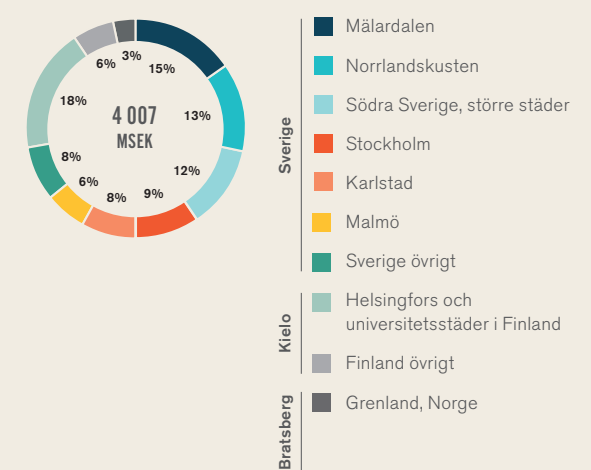
1 okt 2024

	Hyresintäkt, MSEK	Andel av hyresintäkter, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	417	12	175	4,9
Övriga, 3 413 st	3 206	88	6 398	3,2
Total	3 623	100	6 573	3,4

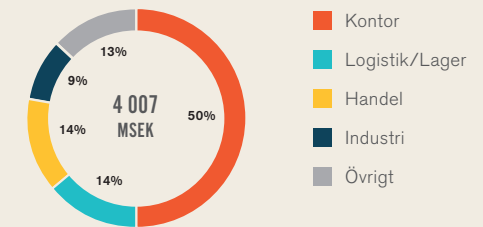
10 största hyresgästerna, i bokstavsordning

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

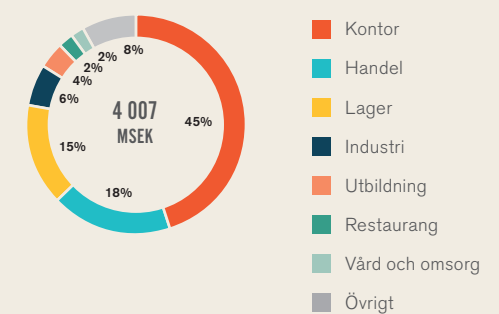
HYRESVÄRDE PER REGION



HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING JANUARI–SEPTEMBER 2024

Belopp för balansposter inom parentes avser 31 december 2023. Övriga belopp inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Avkastning från fastighetsbeståndet

Driftnettot för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 6,3 procent (5,9).

Förvärvade fastigheter

Under perioden tillträdde fastigheter motsvarande en investering om 1 594 MSEK (1 006).

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

fastighet i Värnamo med genomsnittlig återstående avtalstid om 9,4 år och årligt hyresvärde om 3 MSEK.

I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Samfosa AS. Fastighetsvärdet uppgick per 30 september 2024 till 1 405 MSEK och bestod av nio fastigheter med ett årligt hyresvärde om 134 MSEK och en genomsnittlig återstående avtalstid om 4,5 år. En negativ värdeförändring om 10 MSEK är redovisad för Bratsberg, vilket främst är hänförligt till en tilläggsköpskilling som inte bedöms påverka verkligt värde per balansdagen.

Avyttrade fastigheter

Under perioden frånträdde fastigheter om 518 MSEK (545).

I april och i maj frånträdde totalt fem fastigheter i fyra olika transaktioner. Fastigheterna, huvudsakligen bestående av lokaler för handel, lager och lätt industri, är belägna i Uppsala, Linköping, Nybro, Eskilstuna och Oskarshamn. Årligt

hyresvärde för de frånträdde fastigheterna beräknades vid frånträdet uppgå till totalt 32 MSEK. Totalt försäljningspris uppgick till 380 MSEK efter avdrag för uppskjuten skatt och försäljningsomkostnader om 16 MSEK. Försäljningspriset översteg senast redovisade värden med totalt 2 MSEK.

I juli och augusti frånträdde totalt fem fastigheter i två olika transaktioner. Fastigheterna, huvudsakligen bestående av handel, kontor, lager och lätt industri, är belägna i Kotka, Malmö, Sigtuna och Sollentuna. Årligt hyresvärde för de frånträdde fastigheterna beräknades vid frånträdet uppgå till totalt 15 MSEK. Totalt försäljningspris uppgick till 138 MSEK efter avdrag för uppskjuten skatt och försäljningsomkostnader om 5 MSEK. Försäljningspriset översteg senast redovisade värden med totalt 14 MSEK.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Jan–sep, MSEK	Sverige		Kielo		Bratsberg		Nyfosa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Periodens ingång	31 192	32 301	8 087	8 145	-	-	39 278	40 446
Förvärvade fastigheter	46	923	100	83	1 448	-	1 594	1 006
Investeringar i befintliga fastigheter	271	424	87	162	2	-	360	586
Avyttrade fastigheter	-490	-543	-28	-2	-	-	-518	-545
Realiserad värdeförändring	17	74	-9	2	-	-	8	75
Orealiserad värdeförändring	-383	-578	-275	-251	-10	-	-668	-829
Omräkningseffekt valuta	-	-	150	266	-35	-	115	266
Periodens utgång	30 652	32 600	8 111	8 406	1 405	-	40 168	41 006

Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 360 MSEK (586). En stor del av investeringarna avsåg hyresgästanpassningar. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan.

I Klosterøya Næringspark i Skien genomförs en investering om 149 MSEK som avser om- och tillbyggnation av totalt 7 tusen kvm. Det beräknade hyresvärdet efter investeringen uppgår till 16 MSEK, varav 69 procent är uthyrt i nya hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd på 10,7 år.

I Rydaslätt 1 i Borås genomförs ett större projekt avseende hyresgästanpassning av lokaler för vilka ett 12-årigt hyresavtal har tecknats. I fastigheten Kauppakaari i Kerava genomförs en investering på 86 MSEK som avser en totalrenovering av den helt vakanta fastigheten. Hyresavtal omfattande 29 procent av den uthyrningsbara ytan är tecknade och fler hyresavtal avses tecknas successivt utifrån investeringens genomförande. I Barkassen 9 i Karlstad pågår ett större projekt avseende ombyggnation och anpassning till en ny vårdcentral. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med beräknad inflyttning sommaren 2025. I Försäljaren 9 i Kungälv pågår ett större projekt avseende anpassning till

textiltvätterier för en ny hyresgäst. I Holmögadd 3 i Malmö pågår en anpassning av ytor för vilka ett 7-årigt hyresavtal har tecknats. I Skepparen 15 i Karlstad pågår ett energi-effektiviseringsprojekt, där beräknad årlig kostnadsbesparing uppgår till 1 MSEK.

Färdigställda projekt

Under perioden färdigställdes en större om- och tillbyggnation med anpassning åt en befintlig hyresgäst i fastigheten Plogen 4 i Luleå. Investeringen uppgick till 24 MSEK och ett hyresavtal har tecknats med en årlig hyresintäkt om 3 MSEK. En renovering och anpassning av en butik i Hyvinge färdigställdes. Investeringen uppgick till 25 MSEK och ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med årlig hyresintäkt om 5 MSEK. I Laserkatu 6 i Villmanstrand färdigställdes en hyresgästanpassning avseende skolverksamhet. Investeringen uppgick till 11 MSEK och årlig hyresintäkt uppgår till 10 MSEK. I Ohjelmakaari 2 och 10 i Jyväskylä färdigställdes en hyresgästanpassning avseende kontor. Investeringen uppgick till 9 MSEK och ett 5-årigt hyresavtal har tecknats med årlig hyresintäkt om 6 MSEK.

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	13	2	149	Q2 2026
Sverige	Borås	Rydaslätt 1	Logistik/Lager	14	19	7	90	Q4 2025
Kielo	Kerava	Kauppakaari	Handel/Vårdlokal	4	4	15	86	Q2 2025
Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	2	4	7	36	Q4 2025
Sverige	Kungälv	Försäljaren 9	Lager	3	2	10	25	Q1 2025
Sverige	Malmö	Holmögadd 3	Kontor/Lager	11	3	23	23	Q4 2024
Sverige	Karlstad	Skepparen 15	Övrigt	20	-	9	11	Q4 2024
Sverige	Kristianstad	Södra Kasern 2	Kontor	1	2	1	9	Q1 2025

FASTIGHETSVÄRDERING

Nyfosa använder sig av tre oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används 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. Den interna granskningen resulterade i en nedjustering i förhållande till de externa värderingarna om totalt -0,09 procent (-) per balansdagen. Per 30 september 2024 värderades fastigheter motsvarande 96,5 procent (99,8) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. För resterande fastigheter har verkligt värde fastställts till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris.

Under perioden höjdes direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna, vilket förklarar merparten av den negativa omvärderingseffekten.

Det vägda direktavkastningskravet per 30 september 2024 uppgick till 6,84 procent (6,76). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,76 procent (8,68) respektive 8,94 procent (8,86).

Värderingsteknik

Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortspris- och avkastningsmetod. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en kassaflödeskalkyl i vilken simulerade framtida intäkter och kostnader samt marknadens förväntningar på värderingsobjektet analyseras. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent.

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

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

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

Risker kopplade till värdeförändringar

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

30 sep 2024

Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK ¹⁾	Förändring	Resultateffekt
Förändring driftnetto ²⁾ , %	+/- 5,00	+/- 1 450
Förändring driftnetto ²⁾ , %	+/- 2,00	+/- 580
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 470
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 575
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 139
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 448
Förändring vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	-/+ 404

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 sep	Driftnetto, MSEK		Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för kassaflöde, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för restvärde, %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	1 187	1 257	6,7	6,4	8,5	8,5	8,8	8,7
Logistik/Lager	369	427	6,9	6,7	8,9	8,9	9,0	9,0
Handel	381	389	7,1	7,0	9,2	9,2	9,2	9,2
Industri	255	268	7,5	7,4	9,6	9,6	9,6	9,6
Övrigt	349	344	6,7	6,6	8,6	8,5	8,8	8,8
Totalt	2 541	2 684	6,8	6,7	8,8	8,8	8,9	8,9

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Antagandena per 30 september 2024 i ovan tabell är exklusive de nio fastigheterna i Bratsberg som förvärvades i det tredje kvartalet och värderades 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 16,36 SEK per aktie (18,87) 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 2 587 MSEK (2 728). Därtill hade Nyfosa ett utställt lån till Söderport om 175 MSEK (-). Villkoren för lånet är marknadsmässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna.

NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyres-intäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtals-längd, år
Stockholm	511	10 997	21 541	862	1 688	809	95,2	4,0
Göteborg	201	3 206	15 918	270	1 338	266	99,2	3,6
Övrigt	66	356	5 405	33	499	33	100,0	3,7
Total/Genomsnitt	778	14 560	18 717	1 164	1 497	1 107	96,2	3,9

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 är den norska verksamheten fortsättningsvis ett eget segment under namnet Bratsberg.

30 sep, MSEK	Samfosa	
	2024	2023
Periodens ingång	94	137
Andel i joint ventures resultat	-14	-2
Omräkningseffekt	9	-5
Omklassificering till dotterföretag	-90	-
Periodens utgång	-	130

NYCKELTAL JOINT VENTURE

Jan-sep, MSEK	Söderport	
	2024	2023
Hyresintäkter	822	766
Förvaltningsresultat	355	342
Värdeförändringar	-62	-38
Periodens resultat	219	239
- varav Nyfosas andel	109	120

30 sep, MSEK	Söderport	
	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	14 560	14 398
Derivat, netto	-133	140
Likvida medel	265	291
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 174	5 640
- varav Nyfosas andel	2 587	2 820
Räntebärande skulder	7 325	7 377
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 500	1 471

REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I JOINT VENTURE

30 sep, MSEK	Söderport	
	2024	2023
Periodens ingång	2 728	2 881
Erhållen utdelning	-250	-180
Andel i joint ventures resultat	109	120
Periodens utgång	2 587	2 820

HÅLLBARHET

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

Miljöcertifiering

Fastigheter motsvarande 33 procent av det totala fastighetsbeståndet hade på balansdagen en miljöcertifiering. De miljöcertifieringar som Nyfosa använder är främst BREEAM In-Use, LEED samt Miljöbyggnad. Syftet med miljöcertifieringar är att skapa en konkurrensfördel i framtida uthyrningsverksamhet samt att bibehålla Nyfosas kreditvärdighet. Utvärderingsprocessen inför en certifiering resulterar i en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden.

Förbrukningseffektiviseringar

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

Sedan 2020 har förvaltningen i Sverige arbetat mot målet att minska energianvändningen med 10 procent från startvärdet år 2020. Utfallet i Sverige uppgick till 109,0 kWh/kvm, vilket är en minskning med 7 procent jämfört med startvärdet. Förvaltningen i Kielo har arbetat med att nå målet om en minskad energianvändning sedan 2023. Utfallet i Finland uppgick till 167,9 kWh/kvm, vilket är en minskning med 7 procent jämfört med startvärdet på 180 kWh/kvm. För den norska verksamheten Bratsberg som ingår i Nyfosakoncernen sedan september 2024 kommer utfallet år 2024 att utgöra startvärde.

I samband med större nya- och omförhandlade hyresavtal har 19 gröna bilagor tillkommit under perioden och totalt hade Nyfosa 230 gröna bilagor (226) per 1 oktober 2024, mot-

svarande ett årligt hyresvärde om 417 MSEK (417). De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning/kyla, belysning och vattenanvändning.

Koldioxidutsläpp

Nyfosa har sedan 2022 upphandlat förnybar fjärrvärme på de orter där så erbjuds. Den förnybara fjärrvärmerna är miljödeklarerad enligt EPD eller märkt med Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningen miljökrav. Syftet med valet är att minska koldioxidavtrycket samt att ge leverantörerna incitament att fortsätta utveckla sina miljövänliga produkter.

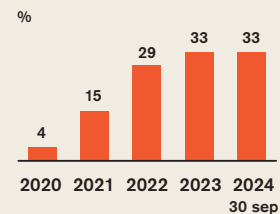
På balansdagen hade bolaget solcellsanläggningar med en total installerad effekt om 3 MW.

HÅLLBARHETSMÅL

Miljöcertifiering

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

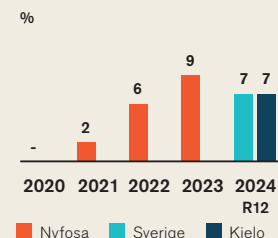
Andel av fastighetsvärdet med en miljöcertifiering



Förbrukningseffektivisering

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

Minskning av energiförbrukningen per kvm¹⁾



Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

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

NYCKELTAL¹⁾

	Rullande 12 mån 2024	2023	2022	2021	2020
Energianvändning i Sverige, kWh/kvm	109,0	107,6	110,9	115,5	117,6
- förändring sedan 2020 ²⁾ , %	-7	-9	-6	-2	-
Energianvändning i Kielo, kWh/kvm	166,9	180,0	-	-	-
- förändring sedan 2023 ²⁾ , %	-7	-	-	-	-
Energianvändning total, GWh	296	304	281	137	133
Solceller, installerad effekt på balansdagen, MW	3	2	2	1	ET.
Miljöcertifiering fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	13 291	12 928	11 813	5 614	1 123
Miljöcertifiering fastighetsvärde andel på balansdagen, %	33	33	29	15	4

1) Redovisningsprinciper för hållbarhetsdata återfinns i bolagets årsredovisning 2023.

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

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

NYCKELTAL

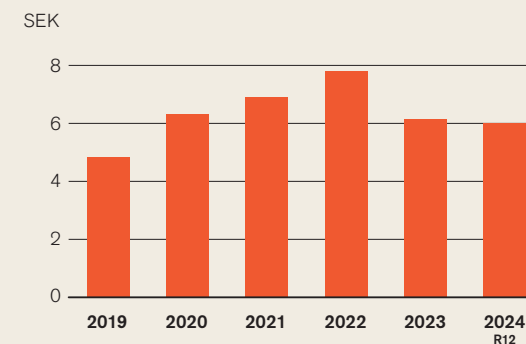
Fastighetsbeståndets utveckling, MSEK	Jan-sep		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	2 744	2 672	3 625	3 553	3 151	2 459	2 035	1 370
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	91,0	91,6	91,0	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9
Fastighetskostnader	-758	-760	-974	-976	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration	-101	-99	-134	-133	-129	-91	-63	-50
Driftnetto	1 886	1 812	2 518	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	68,7	67,8	69,4	68,8	66,4	67,1	69,5	66,0
Direktavkastning, %	6,3	5,9	6,3	6,0	5,4	5,0	5,4	5,5
Förvaltningsresultat	955	946	1 248	1 239	1 533	1 302	1 147	814
Fastighetsvärde på balansdagen	40 168	41 006	40 168	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Framåtriktad direktavkastning på balansdagen, %	6,2	5,8	6,2	6,2	5,9	5,4	5,3	5,5

Nyckeltal per aktie, SEK	Jan-sep		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto	9,44	9,49	12,75	12,80	10,95	8,64	7,67	5,40
Förvaltningsresultat	4,56	4,71	6,01	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85
Operativt kassaflöde	4,41	5,07	5,71	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Resultat före utspädning	-0,99	0,01	-4,57	-3,67	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat efter utspädning	-0,99	0,01	-4,57	-3,67	8,61	16,49	12,25	8,24
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	96,04	97,38	96,04	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37
Aktuellt substansvärde på balansdagen	92,70	90,39	92,70	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital på balansdagen	84,85	88,79	84,85	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32

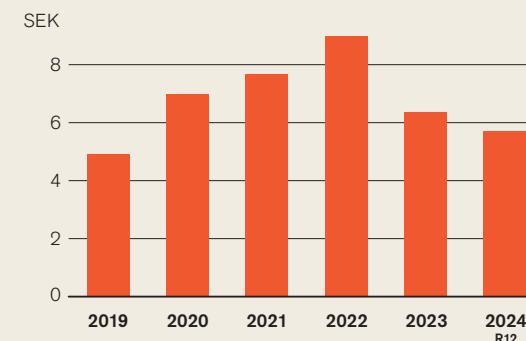
Finansiella nyckeltal	Jan-sep		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	-5,4	-5,1	-5,4	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2
Belåningsgrad fastigheter, %	57,0	60,3	57,0	59,4	59,4	56,7	58,0	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	55,1	58,4	55,1	58,3	57,7	55,2	56,9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

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

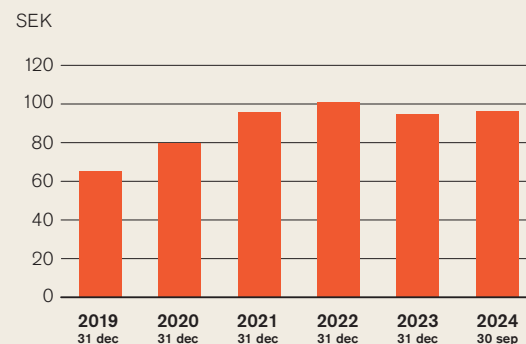
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



FINANSIELL UTVECKLING

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Helår
	2024	2023	2024	2023	12 mån	2023
Hysesintäkter	2 497	2 429	839	812	3 310	3 242
Serviceintäkter	246	242	81	73	316	311
Intäkter	2 744	2 672	920	886	3 625	3 553
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-515	-525	-130	-130	-651	-661
Underhållskostnader	-118	-111	-37	-31	-156	-149
Fastighetskatt	-125	-125	-42	-43	-166	-166
Fastighetsadministration	-101	-99	-33	-31	-134	-133
Driftnetto	1 886	1 812	678	651	2 518	2 445
Centraladministration	-142	-136	-47	-43	-192	-186
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	5	8	-1	1	3	6
Andel i joint ventures resultat	96	113	30	4	-26	-8
- Varav förvaltningsresultat	169	171	85	51	218	221
- Varav värdeförändringar	-38	-30	-45	-64	-205	-197
- Varav skatt	-35	-31	-9	17	-39	-35
- Varav övrigt	0	3	-	-	0	3
Finansiella intäkter och kostnader	-963	-909	-327	-337	-1 300	-1 246
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	882	888	334	277	1 004	1 010
- Varav Förvaltningsresultat	955	946	388	324	1 248	1 239
Värdeförändring fastigheter	-661	-754	-151	-33	-1 259	-1 352
Värdeförändring finansiella instrument	-299	-46	-301	-63	-573	-320
Resultat före skatt	-78	89	-118	182	-828	-661
Aktuell skatt	-32	-65	-6	-41	-15	-48
Uppskjuten skatt	-44	26	1	0	1	70
Periodens/årets resultat	-154	49	-123	140	-842	-639
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	-153	49	-122	140	-840	-639
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	0	-1	0	-2	-1
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-0,22	-0,24	-0,06	-0,09	-0,31	-0,33
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,99	0,01	-0,65	0,65	-4,57	-3,67
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,99	0,01	-0,65	0,65	-4,57	-3,67

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Helår
	2024	2023	2024	2023	12 mån	2023
Periodens resultat	-154	49	-123	140	-842	-639
Omräkning utländska verksamheter	49	114	-34	-100	-84	-19
Periodens/årets totalresultat	-105	163	-156	40	-925	-658
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	-104	162	-156	42	-923	-657
Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	-1	-1	-2	0
Periodens/årets totalresultat	-105	163	-156	40	-925	-658

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	40 168	41 006	39 278
Tillgångar med nyttjanderätt	550	534	529
Andelar i joint venture	2 587	2 947	2 822
Derivat	29	300	167
Övriga anläggningstillgångar	15	93	118
Summa anläggningstillgångar	43 350	44 880	42 915
Derivat	18	53	58
Kortfristiga fordringar	439	233	269
Likvida medel	782	786	435
Summa omsättningstillgångar	1 239	1 073	762
SUMMA TILLGÅNGAR	44 589	45 953	43 676
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹	18 267	17 724	16 883
Innehav utan bestämmande inflytande	37	39	38
Summa eget kapital	18 304	17 764	16 921
Långfristiga räntebärande skulder	20 389	23 977	22 860
Skulder avseende nyttjanderätt	533	517	512
Övriga långfristiga skulder	122	64	64
Derivat	267	0	148
Uppskjutna skatteskulder	1 291	1 309	1 263
Summa långfristiga skulder	22 602	25 867	24 847
Kortfristiga räntebärande skulder	2 519	751	480
Övriga kortfristiga skulder	1 164	1 571	1 429
Summa kortfristiga skulder	3 682	2 322	1 908
Summa skulder	26 284	28 189	26 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 589	45 953	43 676

1) Varav hybridobligationer om 611 MSEK (758).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	18 378	39	18 416
Emission/återköp av teckningsoptioner	-4	-	-4
Utdelning till aktieägare	-764	-	-764
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-46	-	-46
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-1
Totalresultat jan-sep 2023	162	1	163
Utgående eget kapital 2023-09-30	17 724	39	17 764
Återköp av hybridobligationer	-5	-	-5
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-17	-	-17
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Totalresultat okt-dec 2023	-819	-1	-821
Utgående eget kapital 2023-12-31	16 883	38	16 921
Ingående eget kapital 2024-01-01	16 883	38	16 921
Emission/återköp av teckningsoptioner	2	-	2
Nyemission av aktier	1 715	-	1 715
Återköp av hybridobligationer	-146	-	-146
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-44	-	-44
Optionsskuld ¹	-39	-	-39
Värdeförändring optionsskuld ¹	1	-	1
Totalresultat jan-sep 2024	-104	0	-105
Utgående eget kapital 2024-09-30	18 267	37	18 304

1) Avser värdet och värdeförändringen på säljoptioner som Nyfosa har ställt ut till minoritetsägaren i Kielo, Nyfosas finska koncern. Säljoptionerna beskrivs närmare i not 6 på sidan 29.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

MSEK	Jan–sep		Jul–sep		Rullande 12 mån	Helår 2023
	2024	2023	2024	2023		
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-78	89	-118	182	-828	-661
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 814	1 593	740	427	3 139	2 918
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	250	180	-	-	250	180
Erhållna räntor	5	2	2	1	9	6
Erlagda räntor	-987	-805	-370	-330	-1 286	-1 104
Utbetald ränta på hybridobligationer	-48	-46	-14	-17	-61	-60
Betald inkomstskatt	-76	-44	-	-	-97	-65
Operativt kassaflöde	880	968	240	264	1 127	1 215
– per aktie, SEK	4,41	5,07	1,15	1,38	5,71	6,36
Förändring rörelsefordringar	-157	76	-166	22	-184	49
Förändring rörelseskulder	8	213	-90	-18	72	277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	731	1 257	-16	268	1 015	1 541
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 585	-994	-1 440	-49	-1 580	-989
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	511	543	135	-2	1 512	1 544
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-360	-586	-124	-165	-536	-762
Avyttring andelar i joint venture	77	-	77	-	78	-
Långfristiga fordringar joint venture	112	-51	161	-13	88	-75
Övrigt	0	0	0	0	-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 244	-1 089	-1 192	-229	-439	-284

MSEK	Jan–sep		Jul–sep		Rullande 12 mån	Helår 2023
	2024	2023	2024	2023		
Finansieringsverksamheten						
Nyemission av aktier/teckningsoptioner	1 712	2	-	-	1 712	2
Återköp av aktier/teckningsoptioner	0	-7	0	-	0	-7
Återköp hybridobligationer	-146	-	-26	-	-151	-5
Utdelning till aktieägare	-191	-564	-	-191	-382	-755
Upptagna räntebärande skulder	4 500	6 871	3 806	3 351	6 569	9 034
Amortering räntebärande skulder	-5 033	-6 391	-3 013	-3 206	-8 337	-9 789
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-	0	-	-1
Övrigt	13	8	12	0	13	8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	854	-81	778	-46	-576	-1 512
Periodens kassaflöde	342	87	-430	-7	0	-255
Likvida medel vid periodens början	435	691	1 212	801	786	691
Kursdifferens i likvida medel	7	9	0	-7	-4	-1
Likvida medel vid periodens slut	782	786	782	786	782	435

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Jan–sep		Jul–sep		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning	104	100	33	30	132
Personalkostnader	-78	-76	-23	-22	-98
Övriga externa kostnader	-45	-43	-16	-13	-59
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-19	-18	-6	-5	-25
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	699
Ränteintäkter och liknande resultatposter	222	224	58	80	307
Räntekostnader och liknande resultatposter	-99	-109	-31	-42	-144
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-97	-	-105	-	-71
Resultat före bokslutsdispositioner	7	96	-83	33	766
Bokslutsdispositioner					
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	20
Resultat före skatt	7	96	-83	33	786
Skatt	15	0	21	0	14
Resultat	22	96	-62	33	800

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 40,2 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport, som indirekt äger fastigheter för 14,6 MDSEK. Under perioden förvärvade Nyfosa, via dotterbolag, resterande 50 procent av andelarna i Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag med fastigheter för 1,4 MDSEK.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	3 376	4 875	4 875
Derivat	-	6	-
Uppskjuten skattefordran	34	-	14
Summa anläggningstillgångar	3 409	4 881	4 889
Derivat	1	-	7
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	22 392	19 111	20 153
Övriga kortfristiga fordringar	64	31	39
Kassa och bank	433	315	71
Summa omsättningstillgångar	22 889	19 457	20 270
SUMMA TILLGÅNGAR	26 298	24 337	25 159
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	104	96	96
Fritt eget kapital ¹⁾	13 331	11 110	11 792
Eget kapital	13 435	11 206	11 887
Obligationer	1 099	1 341	1 343
Övriga långfristiga skulder	1	3	3
Derivat	160	-	70
Summa långfristiga skulder	1 261	1 344	1 416
Obligationer	418	275	-
Skulder till koncernföretag	11 061	11 027	11 505
Övriga kortfristiga skulder	124	486	351
Summa kortfristiga skulder	11 602	11 788	11 856
Summa skulder	12 863	13 132	13 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 298	24 337	25 159

1) Varav hybridobligationer om 611 MSEK (758).

NOTER

NOT 1

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Samfosa AS. Det helägda dotterbolaget utgör ett eget segment under namnet Bratsberg. Förvärvet har bedömts utgöra ett tillgångsförvärv då förvärvets primära syfte är att förvärva bolagets fastigheter och innefattar inte väsentliga processer. Klassificeringen som tillgångsförvärv innebär att anskaffningskostnaden har fördelats på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

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

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För bedömningar och uppskattningar hänförliga till värdering av förvaltningsfastigheter, se sidan 20. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2023.

NOT 3

RESULTAT PER AKTIE

	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	-153	49
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-45	-46
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljonals	200	191
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljonals	200	191
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,99	0,01
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,99	0,01

Under perioden genomfördes en riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier. Teckningskursen uppgick till 102,00 SEK, motsvarande 96 procent av den aktuella börskursen på aktien. Utspädningseffekten blev därmed låg och omräkning av historiska nyckeltal har ej gjorts. Effekten skulle bli 1,0 procent per aktie.

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

Under perioden påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. I samband med den andra av tre möjliga lösenperioder för LTIP2021 nyttjades 248 tusen optioner. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP2024, vilket innebar att 151 tusen optioner tecknades.

Beftintliga optionsprogram medförde ingen utspädning under perioden.

Avstämning optioner, 30 sep 2024	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2022	LTIP2023	LTIP2024	Totalt
Periodens ingång	318 241	318 241	393 150	383 342	-	1 412 974
Tecknade optioner	-	-	-	-	151 100	151 100
Återköp optioner	-11 500	-11 500	-15 500	-500	-	-39 000
Nyttjade optioner	-	-247 996	-	-	-	-247 996
Periodens utgång	306 741	58 745	377 650	382 842	151 100	1 277 078

NOT 4

EXPONERING MOT VALUTAFÖRÄNDRINGAR

Nyfosa har investerat i fastigheter i Finland och Norge. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på 49 MSEK (114), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat.

Exponeringen mot valutaförändringar hanteras genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras genom upplåning i samma valuta. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 310 MEUR respektive 578 MNOK per 30 september 2024 hänförligt Kielo respektive Bratsberg. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om -406 MSEK.

Känslighetsanalys valutaexponering

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	30 sep 2024
EUR/SEK	+/-10	350
NOK/SEK	+/-10	56

NOT 5

VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

NOT 6

EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 30 september 2024 till 104 MSEK fördelat på 208 070 817 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

Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om 611 MSEK (758), där totalt emitterade hybridobligationer uppgår till 800 MSEK (800). Under perioden återköptes hybridobligationer om nominellt 146 MSEK (-). Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa har möjlighet att ställa in eller skjuta upp betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett eget kapitalinstrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital. Räntan är rörlig, STIBOR 3M +475 baspunkter, till och med den 18 november 2025.

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Minoritetsägaren i Kielo förvaltar det finska fastighetsbeståndet och tillhandahåller bland annat VD, ekonomichef, finansfunktion, controllingfunktion, rådgivning avseende fastighetsinvesteringar samt hållbarhet. För perioden betalade Nyfosa ett arvode för dessa tjänster om 2,7 MEUR (2,7). Arvodet regleras i ett förvaltningsavtal som förfaller 2028. Avtalet ger motparten ensamrätt till Nyfosas investeringar i kommersiella fastigheter, exklusive bostadsfastigheter, i Finland.

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 14 599 MSEK (14 859) i koncernen.

Temporära skillnader i fastighetsbeståndet

30 sep, MSEK	2024	2023
Skattemässigt restvärde	18 676	19 355
Verkligt värde	40 168	41 006
Temporär skillnad	21 492	21 651
I koncernen beaktad temporär skillnad	6 893	6 792
I koncernen ej beaktad temporär skillnad	14 599	14 859

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 2023.

AKTIEN

Aktien

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

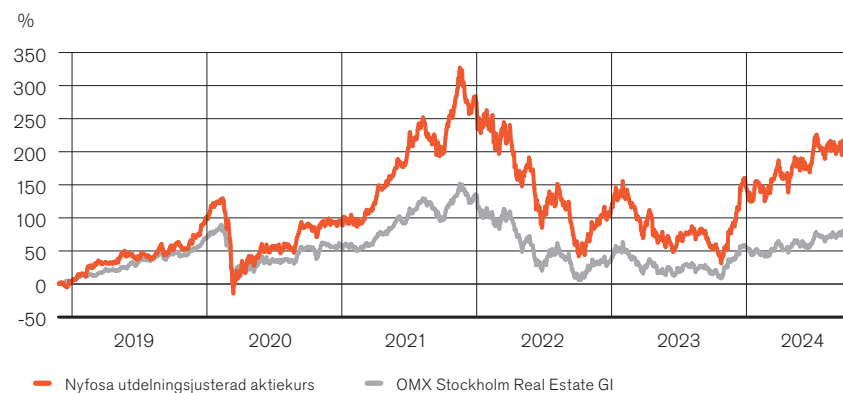
På periodens sista handelsdag, den 30 september 2024, uppgick aktiens stängningskurs till 120,40 SEK (58,80), vilket motsvarade ett börsvärde om 25 052 MSEK (11 232).

Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 15 724 aktieägare (17 337), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 72 procent (72) av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

De 20 största ägarna kontrollerade tillsammans 73,6 procent (74,6) av aktiekapital och röster.

AKTIENS UTVECKLING



Källa: Nasdaq Stockholm

HANDELN MED AKTIEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

	Jan–sep	
	2024	2023
Genomsnittlig volym per handelsdag, MSEK	63	54
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	920	971
Omsättningshastighet, %	37	43
Stängningskurs 30 sep, SEK	120,40	58,80

ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
Sagax	45 000 000	21,6	21,6
Swedbank Robur Fonder	19 407 966	9,3	9,3
Länsförsäkringar Fonder	14 593 301	7,0	7,0
Lannebo Kapitalförvaltning	10 521 274	5,1	5,1
Vanguard	7 699 668	3,7	3,7
SEB Fonder	6 899 935	3,3	3,3
BlackRock	6 652 935	3,2	3,2
Första AP-fonden	6 011 845	2,9	2,9
Norges Bank	4 184 631	2,0	2,0
APG Asset Management	4 062 387	2,0	2,0
Cliens Fonder	4 010 000	1,9	1,9
Handelsbanken Fonder	3 980 578	1,9	1,9
Carnegie Fonder	2 818 153	1,4	1,4
Jens Engwall	2 817 309	1,4	1,4
Nordea Funds	2 525 810	1,2	1,2
Dimensional Fund Advisors	2 519 385	1,2	1,2
ODIN Fonder	2 488 522	1,2	1,2
American Century Investment Management	2 308 797	1,1	1,1
Fjärde AP-fonden	2 212 988	1,1	1,1
Tredje AP-fonden	2 108 674	1,0	1,0
Summa 20 största ägare	152 824 158	73,6	73,6
Övriga aktieägare	55 246 659	26,4	26,4
Summa	208 070 817	100,0	100,0

Källa: Modular Finance Monitor

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Årsstämma 2025

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

Verkställande direktörens försäkran

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

Nacka den 23 oktober 2024
Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Stina Lindh Hök
Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké Januari–december 2024	20 februari 2025
Delårsrapport Januari–mars 2025	5 maj 2025
Årsstämma 2025	6 maj 2025

KONTAKTINFORMATION

Nyfosa AB
Telefon 08 406 64 00
Besöksadress Hästholmsvägen 28
Postadress Box 4044, 131 04 Nacka
www.nyfosa.se

Stina Lindh Hök, VD
Tel: 070 577 18 85
E-post: stina.lindh.hok@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, CFO
Tel: 070 574 59 25
E-post: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2024 kl. 12:00 CEST.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Nyfosa AB (publ)
Org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nyfosa AB (publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd

av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 oktober 2024
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	30 sep		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 267	17 724	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-611	-763	-758	-763	-800	-	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt ¹	746	577	705	576	541	341	98
Derivat	220	-354	-77	-372	-22	-3	-2
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel ¹	601	151	579	142	126	119	100
Derivat i JV, Nyfosas andel	66	-70	36	-76	62	110	104
Aktuellt substansvärde	19 289	17 266	17 368	17 885	17 144	13 900	10 082
Antal aktier, miljoner	208	191	191	191	191	185	168
Aktuellt substansvärde per aktie, SEK	92,70	90,39	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MSEK	30 sep		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	-840	-832	-639	1 689	3 112	2 225	1 382
Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden	-62	-59	-63	-43	-4	-	-
Justerat resultat	-902	-891	-702	1 646	3 107	2 225	1 382
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 528	18 220	17 749	17 807	14 679	11 557	9 087
Genomsnittligt hybridkapital	-717	-764	-762	-781	-96	-	-
Justerat eget kapital	16 811	17 456	16 988	17 026	14 582	11 557	9 087
Avkastning på eget kapital, %	-5,4	-5,1	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2

BELÄNINGSGRAD OCH NETTOBELÄNINGSGRAD

MSEK	30 sep		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Räntebärande skulder	22 908	24 728	23 340	24 033	21 045	17 055	11 282
Fastighetsvärde	40 168	41 006	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Belåningsgrad, %	57,0	60,3	59,4	59,4	56,7	58,0	57,6
Likvida medel	782	786	435	691	534	312	588
Netto räntebärande skulder	22 126	23 942	22 905	23 342	20 511	29 099	10 694
Fastighetsvärde	40 168	41 006	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Nettobelåningsgrad, %	55,1	58,4	58,3	57,7	55,2	56,9	54,6

DIREKTAVKASTNING

MSEK	30 sep		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnettot rullande 12 månader	2 518	2 388	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Tomträttsavgäld	-20	-18	-18	-16	-8	-5	-5
Förvärv och avyttringar	56	23	-31	87	218	180	168
Valutajustering	-7	9	-19	20	1	-	-
Justerat driftnetto	2 547	2 402	2 376	2 183	1 860	1 591	1 069
Fastighetsvärde	40 168	41 006	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Direktavkastning, %	6,3	5,9	6,0	5,4	5,0	5,4	5,5

EBITDA

MSEK	Rullande 12 mån 30 sep		2023	2022	2021	2020	2019
	2024	2023					
Driftnetto	2 518	2 388	2 445	2 092	1 650	1 415	905
Centraladministration	-192	-183	-186	-161	-128	-132	-89
Avskrivningar på inventarier	2	2	1	2	1	1	0
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	3	15	6	14	6	-26	-1
Erhållen utdelning från joint venture	250	290	180	335	332	300	200
EBITDA	2 581	2 511	2 445	2 282	1 861	1 558	1 016

EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	30 sep		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	18 267	17 724	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-611	-763	-758	-763	-800	-	-
Justerat eget kapital	17 656	16 962	16 125	17 615	16 436	13 333	9 781
Antal aktier, miljoner	208	191	191	191	191	185	168
Eget kapital per aktie, SEK	84,85	88,79	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

MSEK	30 sep		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter enligt intjäningsförmågan	3 623	3 540	3 550	3 459	2 827	2 233	1 563
Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan	22	16	17	22	26	36	24
Intäkter före hyresrabatter	3 645	3 556	3 567	3 480	2 853	2 269	1 587
Hyresvärde enligt intjäningsförmågan	4 007	3 881	3 897	3 739	3 017	2 437	1 746
Ekonomisk uthyringsgrad, %	91,0	91,6	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9

FRAMÅTRIKTAD DIREKTAVKASTNING

MSEK	30 sep		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 514	2 401	2 466	2 416	2 002	1 575	1 088
Tomträttsavgäld	-19	-18	-18	-16	-8	-5	-5
Fastighetsvärde	40 168	41 006	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Framåtriktad direktavkastning, %	6,2	5,8	6,2	5,9	5,4	5,3	5,5

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

MSEK	Jan-sep		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	-78	89	-828	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Återläggning:								
- Värdeförändring fastigheter	661	754	1 259	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
- Värdeförändring finansiella instrument	299	46	573	320	-345	-19	-1	7
- Värdeförändring, skatt och övrigt i resultatandel från joint venture	73	58	244	229	-420	-670	-187	-298
Förvaltningsresultat	955	946	1 248	1 239	1 533	1 302	1 147	814
Ränta på hybridobligationer	-45	-46	-62	-63	-43	-4	-	-
Justerat förvaltningsresultat	911	900	1 187	1 176	1 490	1 298	1 147	814
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	200	191	197	191	191	188	182	168
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	4,56	4,71	6,01	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	30 sep		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 267	17 724	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-611	-763	-758	-763	-800	-	-
Uppskjuten skatt	1 291	1 309	1 263	1 333	1 252	760	627
Derivat	220	-354	-77	-372	-22	-3	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, 50 %	751	754	746	751	596	544	454
Derivat i joint venture, 50 %	66	-70	36	-76	62	110	104
Långsiktigt substansvärde	19 984	18 601	18 093	19 250	18 325	14 744	10 965
Antal aktier, miljoner	208	191	191	191	191	185	168
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	96,04	97,38	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37

NETTOSKULD/EBITDA

MSEK	30 sep		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
EBITDA rullande 12 mån	2 581	2 511	2 445	2 282	1 861	1 558	1 016
Räntebärande skulder	22 908	24 728	23 340	24 033	21 045	17 055	11 282
Likvida medel	782	786	435	691	534	312	588
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,6	9,5	9,4	10,2	11,0	10,7	10,5

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

MSEK	Jan-sep		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	-78	89	-828	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Återläggning:								
- Värdeförändring fastigheter	661	754	1 259	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
- Värdeförändring finansiella instrument	299	46	573	320	-345	-19	-1	7
- Resultatandel joint venture	-96	-113	26	8	-672	-888	-404	-491
- Avskrivningar på inventarier	1	1	2	1	2	1	1	0
- Ränteintäkter och räntekostnader	916	865	1 235	1 183	596	383	318	173
- Periodiserad uppläggningsavgift för lån	32	41	45	54	69	48	35	0
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	250	180	250	180	335	332	300	200
Erhållna räntor	5	2	9	6	5	0	0	0
Erlagda räntor	-987	-805	-1 286	-1 104	-483	-373	-306	-140
Ränta på hybridobligationer	-48	-46	-61	-60	-37	-	-	-
Betald inkomstskatt	-76	-44	-97	-65	-54	-29	-11	-27
Operativt kassaflöde	880	968	1 127	1 215	1 714	1 446	1 267	827
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	200	191	197	191	191	188	182	168
Operativt kassaflöde per aktie, SEK	4,41	5,07	5,71	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MSEK	Jan-sep		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	-78	89	-828	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	250	180	250	180	335	332	300	200
Återläggning:								
- Värdeförändring fastigheter	661	754	1 259	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
- Värdeförändring finansiella instrument	299	46	573	320	-345	-19	-1	7
- Resultatandel från joint venture	-96	-113	26	8	-672	-888	-404	-491
- Avskrivningar på inventarier	1	1	2	1	2	1	1	0
- Finansiella kostnader	965	916	1 310	1 261	678	446	357	195
Justerat resultat före skatt	2 003	1 872	2 591	2 460	2 296	1 864	1 587	1 016
Finansiella kostnader	965	916	1 310	1 261	678	446	357	195
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,0	2,0	3,4	4,2	4,5	5,2

SOLIDITET

MSEK	30 sep		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital	18 304	17 764	16 921	18 416	17 268	13 333	9 781
Totala tillgångar	44 589	45 953	43 676	45 335	40 626	31 907	22 201
Soliditet, %	41,1	38,7	38,7	40,6	42,5	41,8	44,1

DEFINITIONER

Aktuellt substansvärde¹⁾

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

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

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

Belåningsgrad fastigheter¹⁾

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Driftskostnader

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

Direktavkastning¹⁾

Driftnettot för en rullande tolv månadersperiod justerat för tomträttsavgälder, förvärv och avyttringar under tolv månadersperioden 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.

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

Driftnetto¹⁾

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

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

EBITDA

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

Eget kapital per aktie¹⁾

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾

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

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

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetsvärde

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

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

Framåtriktad direktavkastning¹⁾

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

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

Förvaltningsresultat¹⁾

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

Förvaltningsresultat¹⁾ per aktie

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

Hyresintäkt

Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt.

Hyresvärde

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

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

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.

Nettoskuld/EBITDA

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

Operativt kassaflöde¹⁾

Resultat före skatt exklusive poster inom resultatmättet som inte utgör ett kassaflöde, såsom värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument, resultatandel från joint venture, avskrivningar på inventarier, periodiserade uppläggningskostnader för lån, räntesintäkter 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 genererar under bolagets förvaltning.

Resultat per aktie

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

Revolverande kreditfacilitet

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

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad¹⁾

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

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

Serviceintäkt

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

Soliditet¹⁾

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

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

Uthyrningsbar yta

Lokalarea som är möjlig att hyra ut.

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

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

Vakansvärde

Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

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

Överskottsgrad¹⁾

Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.

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

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

NYFOSA

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

www.nyfosa.se