

NYFOSA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2023

HELÅRET

Januari–december 2023

- Intäkterna ökade med 13 procent till 3 553 MSEK (3 151).
- Driftnettot ökade med 17 procent till 2 445 MSEK (2 092), motsvarande 12,80 SEK per aktie (10,95).
- Förvaltningsresultatet minskade med 19 procent till 1 239 MSEK (1 533), motsvarande 6,15 SEK per aktie (7,80).
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med -1 352 MSEK (-439).
- Årets resultat uppgick till -639 MSEK (1 694). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till -3,67 SEK per aktie efter utspädning (8,61).
- Operativt kassaflöde minskade med 29 procent till 1 215 MSEK (1 714), motsvarande 6,36 SEK per aktie (8,97).
- Nettouthyrningen uppgick till -8 MSEK (5).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå avseende verksamhetsåret 2023. Föregående år uppgick utdelningen till 4,00 SEK per aktie med kvartalsvis utbetalning om 1,00 SEK per aktie, motsvarande 764 MSEK.

KVARTALET

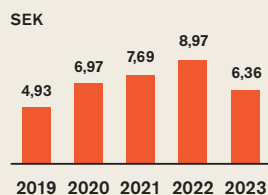
Oktober–december 2023

- Intäkterna ökade med 4 procent till 882 MSEK (848).
- Driftnettot ökade med 10 procent till 632 MSEK (576), motsvarande 3,31 SEK per aktie (3,01).
- Förvaltningsresultatet minskade med 24 procent till 293 MSEK (384), motsvarande 1,45 SEK per aktie (1,95).
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med -598 MSEK (-1 491).
- Kvartalets resultat uppgick till -688 MSEK (-882). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till -3,69 SEK per aktie efter utspädning (-4,68).
- Operativt kassaflöde minskade med 49 procent till 247 MSEK (487), motsvarande 1,29 SEK per aktie (2,55).
- Nettouthyrningen uppgick till 10 MSEK (-4).

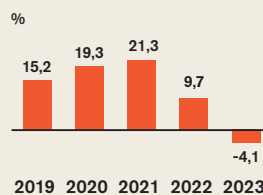
PROGNOS

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt valutakurser på balansdagen uppgå till 1 200 MSEK efter ränta på hybridobligationer.

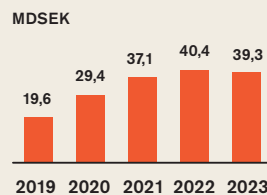
OPERATIVT
KASSAFLÖDE PER AKTIE



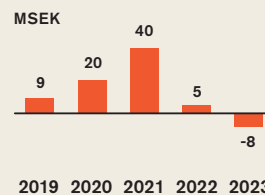
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



NETTOUTHYRNING



INNEHÅLL

| | |
|-------------------------|----|
| VD-kommentar | 4 |
| Detta är Nyfosa | 6 |
| Resultat | 7 |
| Kassaflöde | 10 |
| Intjäningsförmåga | 11 |
| Finansiering | 12 |
| Fastighetsbeståndet | 15 |
| Joint venture | 21 |
| Hållbarhet | 22 |
| Nyckeltal | 23 |
| Finansiell utveckling | 24 |
| Aktien | 30 |
| Avstämning av nyckeltal | 32 |
| Definitioner | 34 |

+13 %

TILLVÄXT INTÄKTER
JAN-DEC 2023

+17 %

TILLVÄXT DRIFNETTO
JAN-DEC 2023

-8 MSEK

NETTOUTHYRNING
JAN-DEC 2023

NYCKELTAL I SAMMANDRAG

| | Jan–dec | | Okt–dec | |
|--|---------|--------|---------|--------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Intäkter, MSEK | 3 553 | 3 151 | 882 | 848 |
| Driftnetto, MSEK | 2 445 | 2 092 | 632 | 576 |
| Överskottsgrad, % | 68,8 | 66,4 | 71,7 | 67,9 |
| Förvaltningsresultat, MSEK | 1 239 | 1 533 | 293 | 384 |
| Periodens resultat, MSEK | -639 | 1 694 | -688 | -882 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,0 | 3,4 | 1,7 | 2,9 |
| Nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr | 9,4 | 10,2 | 9,4 | 10,2 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, % | 58,3 | 57,7 | 58,3 | 57,7 |
| Operativt kassaflöde ¹ , MSEK | 1 215 | 1 714 | 247 | 487 |
| Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK | 39 278 | 40 446 | 39 278 | 40 446 |
| Långsiktigt substansvärde på balansdagen, MSEK | 18 093 | 19 250 | 18 093 | 19 250 |
| Nyckeltal per aktie | | | | |
| Förvaltningsresultat, SEK | 6,15 | 7,80 | 1,45 | 1,95 |
| Operativt kassaflöde, SEK | 6,36 | 8,97 | 1,29 | 2,55 |
| Resultat efter utspädning, SEK | -3,67 | 8,61 | -3,69 | -4,68 |
| Långsiktigt substansvärde på balansdagen, SEK | 94,72 | 100,78 | 94,72 | 100,78 |

1) Från och med bokslutskommunikén 2023 benämns det tidigare nyckeltalet utdelningsgrundande kassaflöde för operativt kassaflöde.

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidorna 34–35. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns sidorna 32–33.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Nio fastigheter med lokaler för lager och lätt industri i Sverige avyttrades för 761 MSEK. Årligt hyresvärde beräknades uppgå till 55 MSEK, varav 25 procent var vakant.
- Förtida inlösen genomfördes av obligationer med nominellt belopp om 275 MSEK och förfall 2024. Efter transaktionen har bolaget inga obligationer som förfaller under 2024.
- Sju fastigheter med lokaler för lager, industri, handel och kontor i Sverige avyttrades för 299 MSEK. Årligt hyresvärde uppgick till 27 MSEK, varav 4 procent var vakant.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET

- Nyfosas styrelseordförande Johan Ericsson har avböjt omval. Valberedningen i Nyfosa föreslog enhälligt att den nuvarande styrelseledamoten David Mindus väljs till ny ordförande i Nyfosas styrelse vid årsstämman.

NYFOSA BLIR KIELO I FINLAND

Nyfosa har sedan 2021 ett bestånd av kommersiella fastigheter i Finland med koncentration till större städer med tillväxt såsom Helsingfors, Jyväskylä, Tammerfors, Uleåborg och Åbo. Vid årets utgång hade beståndet i Finland ett marknadsvärde om 8 087 MSEK fördelat på 532 tusen kvm.

Nyfosas verksamhet i Finland kommer under 2024 övergå till att verka under varumärket Kielo som på finska betyder liljekonvalj – Finlands nationalblomma. Varumärket, som ingick i ett av förvärven 2021, är sedan tidigare etablerat på den finska marknaden.

I Nyfosas finansiella rapportering är den finska verksamheten fortsättningsvis ett eget segment med benämningen Kielo.



KOMMENTAR FRÅN VD

Vi summerar ett avvaktande år på fastighetsmarknaden som präglats av de snabba räntehöjningarna. Nyfosas hyresintäkter och driftnetto stärktes medan ränteutvecklingen påverkade resultatet negativt. Under fjärde kvartalet genomförde vi ett antal transaktioner, refinansierade bankskuld samt återköpte obligationer, allt i syfte att stärka vår finansiella stabilitet och därmed kunna öka kassaflödet per aktie. Med anledning av de kraftiga räntehöjningarna under året samt för att säkerhetsställa Nyfosas finansiella styrka och öka handlingsfriheten i bolaget under 2024, föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

Förvaltning

Förvaltningen fortsatte att utvecklas väl under fjärde kvartalet och driftnettot ökade med 10 procent jämfört med samma kvartal förra året. Vi tecknade nya avtal om 43 MSEK och erhöll uppsägningar om 31 MSEK samt konkurser om 2 MSEK, vilket gett en positiv nettouthyrning om 10 MSEK för kvartalet. Vi ser fortsatt stabil efterfrågan på våra lokaler, bland annat har vi tecknat hyresavtal med myndigheter och vårdcentraler med löptider upp till 15 år.

Fastighetsvärderingar

Fastigheternas marknadsvärde fortsatte ned i kvartalet som en följd av höjda direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för beståndet steg till 6,76 procent jämfört med 6,39 procent föregående år. Liksom tidigare har ökat driftnetto och projektutveckling minskat effekten av de höjda direktavkastningskraven. Vi redovisar värdeförändringar om -598 MSEK för fjärde kvartalet och -1 352 MSEK totalt för 2023, vilket motsvarar -3,3 procent för året.

Finansiering

Under fjärde kvartalet minskade vi bankskulden med 1 MDSEK och därutöver förtidsinlöstes obligationer om 275 MSEK. Under 2024 har vi inte några ytterligare låneförfall. Vi har under kvartalet även fortsatt arbetet med att successivt öka andelen räntesäkrad skuld som på balansdagen uppgick till 52 procent. Genomsnittsräntan på swapparna som genomfördes under kvartalet uppgår till 2,42 procent och har en genomsnittlig löptid om 4,5 år. Ovanstående åtgärder i kombination med att STIBOR i princip varit oförändrad sedan tredje kvartalet har gjort att räntekostnaden minskat, vilket i sin tur lett till att intjäningsförmågan har ökat med 15 procent jämfört med närmast föregående kvartal.

En effekt av stigande räntor under året är en nedgång i räntetäckningsgraden för helåret 2023 till 2,0 ggr. Med anledning av vår nya räntestrategi och mot bakgrund av att räntehöjningarna nu tycks ha avstannat bedömer vi att räntetäckningsgraden kommer att uppgå till 2,1 ggr för 2024.

Under kvartalet gjorde vi ytterligare en justering i vår finansieringspolicy vilket innebar att begränsningen om en belåningsgrad på maximalt 65 procent ersattes med en nettobelåningsgrad på maximalt 60 procent.

Prognos

För att skapa ökad transparens och tydlighet om bolagets förutsättningar framåt har styrelsen beslutat att lämna en prognos för förvaltningsresultatet med kvartalsvis uppföljning. För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt valutakurser på balansdagen uppgå till 1 200 MSEK efter ränta på hybridobligationer.

Kielo i Finland

Nyfosa har sedan 2021 byggt upp ett fastighetsbestånd i Finland som idag består av fastigheter med kontor, lager, lätt industri och lågprishandel, primärt belägna i tillväxtregioner. Under 2024 kommer Nyfosa Finland successivt övergå till att verka under varumärket Kielo. Varumärket, som ingick i ett av förvärven 2021, är sedan tidigare etablerat på den finska marknaden och vi ser det som en bra bas för den fortsatta utvecklingen i Finland.

Marknaden

Nyfosa utvärderar ständigt intressanta affärer och jag är nöjd att vi under året kunde genomföra ett antal transaktioner. Totalt förvärvade vi för 1 002 MSEK och sålde för 1 558 MSEK. I fjärde kvartalet avyttrade vi fastigheter för 1 060 MSEK, vilket var 6,4 procent över det redovisade värdet.

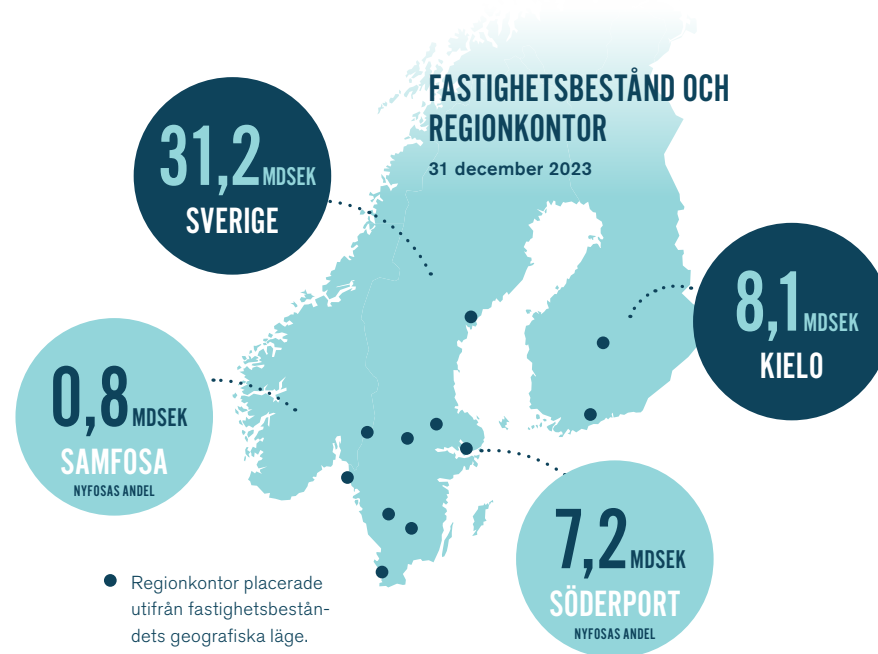
Min uppfattning är att det under 2024 kommer att finnas bättre förutsättningar för köpare och säljare att mötas och jag bedömer att transaktionsmarknaden kommer att ta fart. Som transaktionsinriktat bolag kommer Nyfosa fortsätta att agera offensivt på fastighetsmarknaden på både köp- och säljsidan, med fokus på att stärka vårt operativa kassaflöde per aktie. Jag ser fram emot 2024!

Stina Lindh Hök, VD

”Som transaktionsinriktat bolag kommer Nyfosa fortsätta att agera offensivt på fastighetsmarknaden, med fokus på att stärka vårt operativa kassaflöde per aktie.”

NYFOSA SKA VARA DET SVENSKA FASTIGHETS- BOLAG SOM ÄR BÄST PÅ ATT SKAPA VÄRDE

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



REGIONAL NÄRVARO

Fastigheterna i Sverige är belägna i eller nära större städer i mellersta och södra delen av landet. I Norrland är beståndet beläget längs E4:an. Det finska beståndet är fokuserat i den södra delen av landet.

Nio regionkontor i Sverige och två i Finland förvaltar beståndet. Utöver dessa finns lokal-kontor på ett antal orter, med uppdrag från regionkontoren. Förvaltningen bedrivs främst med egen personal i nyckelroller såsom hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning. I Kielo bedrivs verksamheten av en förvaltningsorganisation som leds av en landschef.

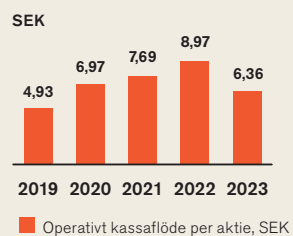
Med erfarna medarbetare, välkända tjäns-televerantörer och ett strukturerat arbetssätt finns förmågan att effektivt hantera ett fastighetsbestånd i många orter. Antal anställda vid årsskiftet var 82.

FINANSIELLT MÅL

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

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2023

+7 %

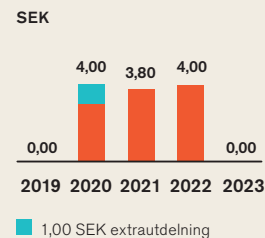


UTDELNING PER AKTIE

Utdelningspolicy

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

Styrelsen förlår att **ingen utdelning avseende verksamhetsåret 2023 ska utgå.**



HÅLLBARHETSMÅL

Miljöcertifiering

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

Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ha minskat med 10 procent jämfört med år 2020.

Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

För information om bolagets hållbarhetsarbete, se sid 22.

RESULTAT

JANUARI–DECEMBER 2023

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår.

Intäkter

Intäkterna ökade med 13 procent till 3 553 MSEK (3 151). Tillväxten beror främst på indexuppräkning av hyresintäkter och en svagare genomsnittlig kronkurs i förhållande till EUR. Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, ökade med 169 MSEK, motsvarande 6 procent.

| Intäkter jämförbart bestånd, MSEK | Jan–dec | |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Totala intäkter | 3 553 | 3 151 |
| Förvärv och avyttringar | -690 | -484 |
| Valutajustering ¹ | -28 | – |
| Intäkter jämförbart bestånd | 2 836 | 2 667 |

1) Innevarande år omräknad till samma valutakurs som jämförelseåret.

Intäkter består av kategorierna hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter genereras av de hyresavtal som teknats med hyresgäster och inkluderar indexjusteringar samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt.

91 procent av hyresintäkterna indexjusteras årligen och majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index. Serviceintäkter består av tillägg för el, värme, kyla, vatten, avfallshantering och andra driftskostnader.

Uthyrningsgrad och nettouthyrning

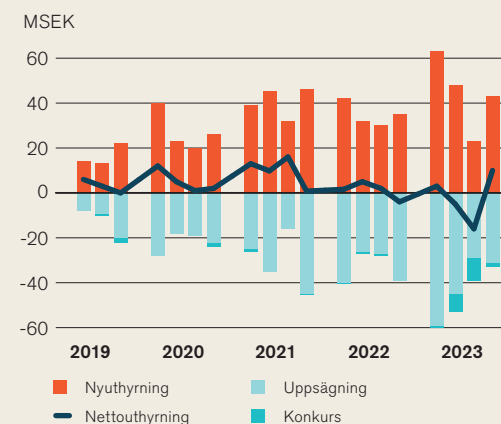
Vid årets slut uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,5 procent (93,1). Vakansvärdet uppgick till 347 MSEK (280).

Nettouthyrningen var under det fjärde kvartalet positiv och uppgick till 10 MSEK (–4), men för helåret negativ och uppgick till –8 MSEK (5) med nyuthyrningar om 177 MSEK

RESULTAT PER SEGMENT

| Januari–december, MSEK | Sverige | | Kielo | | Ej fördelade poster | | Nyfosa | |
|--|--------------|--------------|------------|------------|---------------------|----------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Intäkter | 2 652 | 2 491 | 902 | 660 | – | – | 3 553 | 3 151 |
| Fastighetskostnader | -714 | -744 | -262 | -187 | – | – | -976 | -930 |
| Fastighetsadministration | -77 | -74 | -56 | -54 | – | – | -133 | -129 |
| Driftnetto | 1 861 | 1 673 | 584 | 419 | – | – | 2 445 | 2 092 |
| Centraladministration | – | – | – | – | -186 | -161 | -186 | -161 |
| Övriga rörelseintäkter | – | – | – | – | 6 | 14 | 6 | 14 |
| Andel i joint ventures resultat | – | – | – | – | -8 | 672 | -8 | 672 |
| Finansiella intäkter och kostnader | – | – | – | – | -1 246 | -664 | -1 246 | -664 |
| Resultat efter finansiella intäkter och kostnader | – | – | – | – | – | – | 1 010 | 1 953 |
| - varav Förvaltningsresultat | – | – | – | – | – | – | 1 239 | 1 533 |
| Värdeförändring på fastigheter | -1 046 | -514 | -306 | 74 | – | – | -1 352 | -439 |
| Värdeförändring på finansiella instrument | – | – | – | – | -320 | 345 | -320 | 345 |
| Resultat före skatt | – | – | – | – | – | – | -661 | 1 859 |
| Skatt | – | – | – | – | 22 | -165 | 22 | -165 |
| Årets resultat | – | – | – | – | – | – | -639 | 1 694 |

NETTOUTHYRNING



(139), uppsägningar för avflytt om 164 MSEK (132) och konkurser om 21 MSEK (2). Uppsägningar på grund av hyresgästers konkurser var främst hänförligt till en större konkurs under det tredje kvartalet som omfattade 9 MSEK i årshyra. Lokalen är nu uthyrd till en ny hyresgäst. Generellt var efterfrågan på bolagets lokaler fortsatt stabil.

| | Jan-dec | |
|----------------------------------|-----------|----------|
| Nettouthyrning, MSEK | 2023 | 2022 |
| Nytecknade hyresavtal | 177 | 139 |
| Uppsagda hyresavtal för avflytt | -164 | -132 |
| Konkurser | -21 | -2 |
| Nettouthyrning under året | -8 | 5 |

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 661 MSEK (635), underhållskostnader 149 MSEK (143) och fastighetsskatt 166 MSEK (153). Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 133 MSEK (129).

Driftskostnaderna ökade med 4 procent. I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. I enlighet med villkoren i en del av hyresavtalen debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen. Debiteringen sker som regel löpande efter en schablon med en senare avräkning mot faktisk förbrukning. Av totala taxebundna kostnader för perioden debiterades cirka 50 procent till hyresgästerna.

Underhållskostnaderna ökade med 4 procent jämfört med föregående år, främst drivet av inflation.

Kostnaderna för fastighetsadministration, som inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen ökade med 3 procent, jämfört med föregående år.

Driftnetto

Driftnettet ökade med 17 procent till 2 445 MSEK (2 092). Överskottsgraden uppgick till 68,8 procent (66,4).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 10 procent till 1 914 MSEK (1 746) justerat för valutaeffekter. Överskottsgraden uppgick till 67,5 procent (65,5).

| | Jan-dec | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Driftnetto jämförbart bestånd, MSEK | 2023 | 2022 |
| Driftnetto | 2 445 | 2 092 |
| Förvärv och avyttringar | -512 | -346 |
| Valutajusterings ¹ | -18 | - |
| Driftnetto jämförbart bestånd | 1 914 | 1 746 |

1) Innevarande år omräknad till samma valutakurs som jämförelseåret.

Centraladministration

Centraladministration innefattar kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 186 MSEK (161), motsvarande 5 procent (5) av intäkterna.

Resultatandel i joint venture

Andel i joint ventures resultat var -8 MSEK (672), bestående av förvaltningsresultat 221 MSEK (252), värdeförändringar och skatt -232 MSEK (381) och övrigt 3 MSEK (38).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -1 246 MSEK (-664). Kostnadsökningen förklaras av högre räntenivåer. Nettoskulden uppgick till 22 905 MSEK (23 342) på balansdagen. Den genomsnittliga räntan, exklusive uppläggningskostnader, uppgick på balansdagen till 5,2 procent (3,5).

På balansdagen var 52 procent (42) av skuldportföljen säkrad med räntetak eller ränteswappar. Det genomsnittliga räntetaket var 1,6 procent (1,6) och den genomsnittliga ränteswappen var 2,6 procent (1,6). Genomsnittlig återstående löptid på ingångna derivatavtal var på balansdagen 2,5 år (2,2).

Räntetäckningsgraden för året uppgick till 2,0 gånger (3,4).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade med 19 procent till 1 239 MSEK (1 533), motsvarande 6,15 SEK per aktie (7,80).

Förändringen beror främst på årets högre räntenivåer som till viss del vägts upp av indexuppräknings av hyror.

Värdeförändringar

Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts eller avyttrats under kvartalet. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 352 MSEK (-439).

Under året höjde värderingsföretagen det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 6,76 procent. Vid föregående värderingstillfälle, den 30 september 2023, uppgick det vägda direktavkastningskravet till 6,65 procent. Den 31 december 2022 uppgick det vägda direktavkastningskravet till 6,39 procent.

Den negativa värderingseffekten hänförlig till högre direktavkastningskrav vägs delvis upp av antaganden om förbättrade framtida driftnetton, färdigställda projekt och försäljningar.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -320 MSEK (345) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

Skatt

Årets skatt uppgick till 22 MSEK (-165) motsvarande en effektiv skatt på 3,3 procent (8,9). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 20,6 procent beror bland annat på att ej avdragsgilla räntekostnader resulterade i ett högre skattemässigt resultat än det redovisade resultatet i koncernföretagen, ej skattepliktig försäljning av dotterbolag, samt effekt av begränsningsregel avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader.

| Avstämning effektiv skatt, MSEK | % | Jan-dec |
|--|-------------|-----------|
| | | 2023 |
| Resultat före skatt | | -661 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | -20,6 | 136 |
| Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter | 18,1 | -120 |
| Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag | -10,5 | 70 |
| Effekt av begränsningsregel i temporära skillnader | 9,9 | -66 |
| Resultat från andelar i joint venture | 0,3 | -2 |
| Övrigt | -0,5 | 3 |
| Redovisad effektiv skatt | -3,3 | 22 |

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -639 MSEK (1 694). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till -3,67 SEK per aktie (8,61) efter utspädning.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade övrigt totalresultat med -19 MSEK (269). Posten är hänförlig till Kielos verksamhet i Finland.

OKTOBER-DECEMBER 2023

Kvartalets intäkter ökade med 4 procent till 882 MSEK (848). Driftnettot ökade med 10 procent till 632 MSEK (576). Överskottsgraden under kvartalet var 71,7 procent (67,9). Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 10 MSEK (-4), där nyuthyrningar gjordes för 43 MSEK (35), uppsägningar för avflytt uppgick till 31 MSEK (39) samt konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 2 MSEK (0).

Kostnaden för centraladministration uppgick till 50 MSEK (47). Andelar i joint venture bidrog med en resultatandel om -121 MSEK (57). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -336 MSEK (-217).

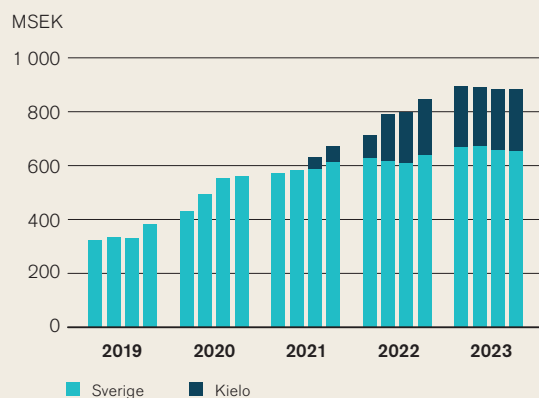
Förvaltningsresultatet minskade med 24 procent till 293 MSEK (384), motsvarande 1,45 SEK per aktie (1,95). Effekten från omvärdering av fastigheter uppgick till -598 MSEK (-1 491).

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -274 MSEK (6).

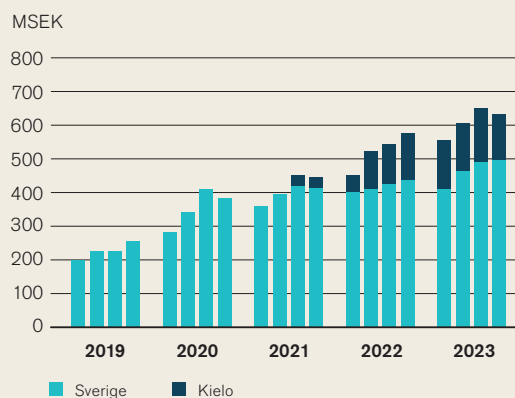
Skatten uppgick till 62 MSEK (228). Den effektiva skatten uppgick till 8,2 procent (20,5).

Kvartalets resultat uppgick till -688 MSEK (-882). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till -3,69 SEK per aktie (-4,68) efter utspädning.

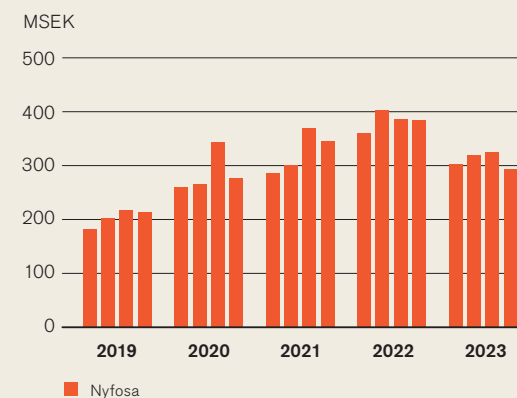
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde

Under året uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 541 MSEK (1 638), varav erhållen utdelning från andelar i joint venture om 180 MSEK (335).

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med -284 MSEK (-3 387). Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto 554 MSEK (-2 586). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -762 MSEK (-577). Investeringar i andelar i samt utlåning till joint venture uppgick till -75 MSEK (-216).

| Totalt kassaflöde, MSEK | Jan-dec | |
|---|-------------|------------|
| | 2023 | 2022 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 541 | 1 638 |
| - varav operativt kassaflöde | 1 215 | 1 714 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -284 | -3 387 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 512 | 1 889 |
| Totalt kassaflöde | -255 | 140 |

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 512 MSEK (1 889) och är hänförligt till nettominskning av räntebärande skulder om -849 MSEK (2 628) efter avdrag för upplåningskostnader, återköp och nyemission av teckningsoptioner -4 MSEK (-11), återköp av hybridobligationer -5 MSEK (-34), nyttjande av checkkrediter 94 MSEK (-) samt utdelning till aktieägare om -755 MSEK (-688).

Totalt kassaflöde för året uppgick till -255 MSEK (140).

Operativt kassaflöde

Det operativa kassaflödet motsvarar kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital och utgår ifrån resultat före skatt justerat för poster som inte är kassaflödespåverkande såsom omvärderingseffekter och resultatandel i joint venture.

Erhållen utdelning från andelar i joint venture, erhållna räntor och erlagda räntor, utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare samt betald skatt inkluderas i det operativa kassaflödet.

Från och med bokslutskommunikén 2023 benämns det tidigare begreppet Utdelningsgrundande kassaflöde för Operativt kassaflöde. Operativt kassaflöde har anpassats till uppställningen enligt IAS 7, där erhållna och betalda räntor inkluderas istället för bokförda räntor. Jämförelsetalen har omräknats.

Tillväxt i kassaflöde per aktie

Bolagets mål är att uppnå en tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år. Årets operativa kassaflöde uppgick till 6,36 SEK per aktie (8,97).

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019-2023 uppgår till 7 procent.

OPERATIVT KASSAFLÖDE

| MSEK | Jan-dec | | Okt-dec | |
|---|--------------|--------------|------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Resultat före skatt | -661 | 1 859 | -750 | -1 110 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 2 918 | 89 | 1 325 | 1 646 |
| Erhållen utdelning från andelar i joint venture | 180 | 335 | - | 110 |
| Erhållna räntor | 6 | 5 | 4 | 5 |
| Erlagda räntor | -1 104 | -483 | -299 | -152 |
| Utbetald ränta på hybridobligationer | -60 | -37 | -13 | -12 |
| Betald inkomstskatt | -65 | -54 | -21 | 0 |
| Operativt kassaflöde | 1 215 | 1 714 | 247 | 487 |
| - per aktie, SEK | 6,36 | 8,97 | 1,29 | 2,55 |

UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

| MSEK | Jan-dec | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Operativt kassaflöde från det helägda fastighetsbeståndet | 1 035 | 1 379 | 1 114 | 967 | 627 |
| Erhållen utdelning från andelar i joint venture | 180 | 335 | 332 | 300 | 200 |
| Operativt kassaflöde | 1 215 | 1 714 | 1 446 | 1 267 | 827 |
| - per aktie, SEK | 6,36 | 8,97 | 7,69 | 6,97 | 4,93 |
| Under perioden utbetald utdelning per aktie, SEK | 3,95 | 3,60 | 3,24 | - | - |
| Andel av operativt kassaflöde som delats ut under året, % | 62 | 40 | 42 | - | - |

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

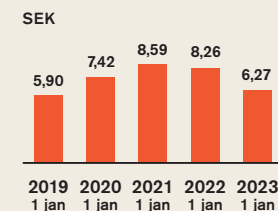
| MSEK | 1 jan 2024 | 1 jan 2023 |
|---|---------------|---------------|
| Hyresvärde | 3 897 | 3 739 |
| Vakansvärde | -347 | -280 |
| Hyresintäkter | 3 550 | 3 459 |
| Övriga fastighetsintäkter | 25 | 0 |
| Total intäkter | 3 575 | 3 459 |
| Fastighetskostnader | -976 | -907 |
| Fastighetsadministration | -133 | -136 |
| Driftnetto | 2 466 | 2 416 |
| Centraladministration | -186 | -133 |
| Andel i joint ventures förvaltningsresultat | 252 | 257 |
| Finansiella kostnader | -1 267 | -913 |
| Förvaltningsresultat | 1 265 | 1 627 |
| Ränta på hybridobligationer | -66 | -50 |
| Intjäningsförmåga | 1 199 | 1 577 |
| Intjäningsförmåga per aktie, SEK | 6,27 | 8,26 |

Intjäningsförmåga presenteras på tolv månadersbasis och är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild vid ett givet datum. 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 bokslutskommunikén.

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 januari 2024 respektive 1 oktober 2023;
- i vakansvärdet ingår även periodiserade hyresrabatter enligt gällande hyresavtal;
- övriga fastighetsintäkter avser servicetjänster i Kielo-beståndet som hanteras separat från hyresavtalen och baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid;
- kostnader för drift (exklusive taxebundna kostnader), underhåll och fastighetskostnader baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid;
- taxebundna kostnader, såsom el, vatten och värme baseras på genomsnittligt utfall de senaste 24 månaderna, justerat för innehavstid;
- kostnader för central- och fastighetsadministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för löneutveckling;
- övriga rörelseintäkter och -kostnader 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 bolagets genomsnittliga ränta på balansdagen om 5,2 procent, med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 18 MSEK;
- ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån bolagets ränta på balansdagen om 8,8 procent samt;
- vid omräkning av den utländska verksamheten har balansdagens växelkurs om 11,10 EUR/SEK respektive 0,99 NOK/SEK använts. För intjäningsförmågan per 1 oktober 2023 har växelkurs 11,13 EUR/SEK respektive 1,06 NOK/SEK använts.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

| | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastigheter | | |
| Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK | 39 278 | 40 466 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 2 930 | 3 012 |
| Antal fastigheter på balansdagen | 497 | 504 |

| | 1 jan 2024 | 1 jan 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Driftnetto | | |
| Hyresvärde, MSEK | 3 897 | 3 739 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 91,5 | 93,1 |
| Hyresavtalens återstående löptid, år | 3,6 | 3,7 |
| Överskottsgrad, % | 69,0 | 69,9 |
| Direktavkastning, % | 6,3 | 6,0 |
| Direktavkastning exkl. fastighetsadmin., % | 6,6 | 6,3 |

| | Jan-dec | |
|---|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Förändring hyresintäkter, MSEK | | |
| Ingående årsvärde | 3 459 | 2 827 |
| Förvärvat/avyttrat årsvärde | -78 | 356 |
| Förändringar i befintligt fastighetsbestånd | 172 | 216 |
| Omräkningseffekt valuta | -2 | 59 |
| Utgående årsvärde | 3 550 | 3 459 |

| | Jan-dec | |
|---|------------|------------|
| | 2023 | 2022 |
| Förändring vakansvärde, MSEK | | |
| Ingående årsvärde | 280 | 190 |
| Förvärvat/avyttrat årsvärde | -7 | 53 |
| Förändringar i befintligt fastighetsbestånd | 74 | 31 |
| Omräkningseffekt valuta | 0 | 7 |
| Utgående årsvärde | 347 | 280 |

FINANSIERING

Finansieringskällor

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, lån från de nordiska bankerna och lånefonder samt till mindre andel med hybridobligationer och obligationer emitterade på den svenska kapitalmarknaden.

Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 16 883 MSEK (18 378), varav hybridobligationer utgjorde 758 MSEK (763). Hybridobligationer beskrivs närmare i Not 6 på sidan 29.

Räntebärande skulder

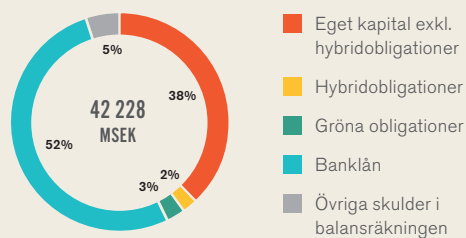
Räntebärande skulder exklusive nyttjade checkkrediter, leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 23 343 MSEK (24 033), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 94 procent (93). Icke säkerställda obligationer uppgick till 1 350 MSEK (1 600) motsvarande 6 procent (7) av totala räntebärande skulder.

Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt Green Bond Principles, framtagna av International Capital Markets Association (ICMA). Ramverket

har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green, med utlåtandet Medium Green.

Nettobelåningsgraden i förhållande till fastigheternas redovisade värde uppgick till 58,3 procent (57,7).

FINANSIERINGSKÄLLOR



NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

| MSEK | 31 dec | |
|---|--------|--------|
| | 2023 | 2022 |
| Säkerställda skulder | 21 993 | 22 433 |
| - varav skulder i EUR | 4 688 | 4 659 |
| Obligationer | 1 350 | 1 600 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 59,4 | 59,4 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 58,3 | 57,7 |
| Genomsnittlig ränta ¹ , % | 5,2 | 3,5 |
| Genomsnittlig räntebindning, år | 1,5 | 1,0 |
| Genomsnittlig kapitalbindning, år | 2,9 | 3,2 |
| Räntesäkrad andel av skulderna, % | 52 | 42 |
| Genomsnittligt räntetak, % | 1,6 | 1,6 |
| Genomsnittlig ränteswap, % | 2,6 | 1,6 |
| Verkligt värde derivat med positivt värde | 225 | 372 |
| Verkligt värde derivat med negativt värde | -148 | - |

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

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

| MSEK | Jan-dec | |
|--|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Räntebärande skulder vid årets ingång | 24 033 | 21 045 |
| Upptagna banklån | 8 147 | 9 751 |
| Amortering av banklån | -8 689 | -6 770 |
| Emitterade obligationer | 850 | 600 |
| Återköp obligationer | -1 100 | -873 |
| Nyttjande av checkkrediter | 94 | - |
| Förändring upplåningsavgifter | 20 | -13 |
| Omräkningseffekt valuta | -15 | 292 |
| Räntebärande skulder vid årets utgång | 23 340 | 24 033 |

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 2 332 MSEK (3 335). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till fasta villkor för att till exempel finansiera förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå den utnyttjade andelen av låneutrymmet ökar. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 1 260 MSEK (1 313), varav 790 MSEK (1 048) var utnyttjat och 470 MSEK (265) var utnyttjat. För att nyttja resterande 1 072 MSEK (2 022) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i förvärvade fastigheter.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 350 MSEK (200) hos tre banker. Av dessa var 94 MSEK (0) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Under året upptogs nya banklån om 8 147 MSEK i samband med tillträden av fastigheter och refinansiering av befintliga lån. Löpande amortering samt återbetalning av lån uppgick till 8 689 MSEK. Det innebar en minskning av säkerställda skulder om 542 MSEK under året. Bolaget har inga skuldförfall under 2024.

Obligationer om 825 MSEK återköptes i samband med att gröna obligationer om 850 MSEK gavs ut. De huvudsakliga villkoren för de emitterade gröna icke-säkerställda obligationerna var en löptid om 3 år och en ränta om STIBOR 3M+550 baspunkter.

Under fjärde kvartalet genomfördes förtida inlösen av obligationer om 275 MSEK med förfall i april 2024. Bolaget har därefter inga obligationsförfall under 2024.

På balansdagen hade bolaget obligationer om 1 350 MSEK som förfaller med 500 MSEK i januari 2025 samt 850 MSEK i april 2026.

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

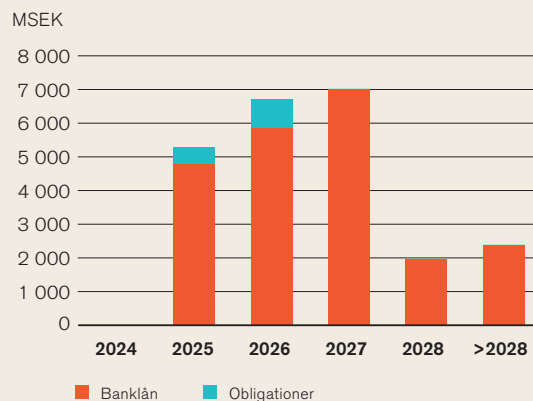
| MSEK | 31 dec | |
|--------------------------|--------|-------|
| | 2023 | 2022 |
| Låneutrymme / ram | 2 332 | 3 335 |
| Beviljat belopp | 1 260 | 1 313 |
| – varav utnyttjat belopp | 790 | 1 048 |
| – varav utnyttjat belopp | 470 | 265 |

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING¹

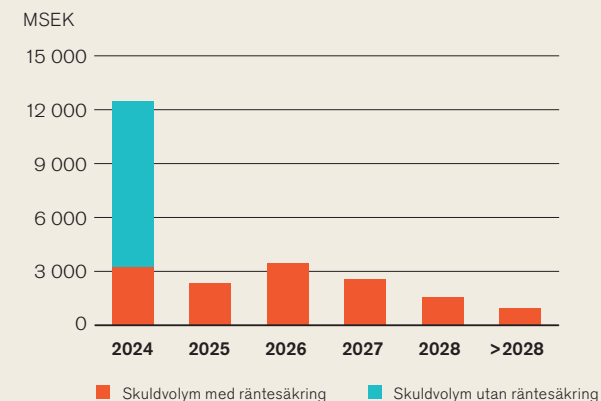
| MSEK | Kapitalbindning | | | | | | Räntebindning | | | | | |
|---------------|-----------------|--------------|---------------|-----------------------------|------------|----------------------|-----------------------------|--------------|--------------|-----------------------|------------|----|
| | År | Banklån | Obligationer | Totala räntebärande skulder | Andel, % | Outnyttjade krediter | Summa tillgängliga krediter | Ränteswappar | Räntetak | STIBOR 3M/ EURIBOR 6M | | |
| | | | | | | | | | | Räntebindning | Andel, % | |
| 2024 | – | – | – | – | – | 256 | 256 | 500 | 2 725 | 9 272 | 12 497 | 54 |
| 2025 | 4 788 | 500 | 5 288 | 23 | 470 | 5 758 | – | 2 342 | – | – | 2 342 | 10 |
| 2026 | 5 849 | 850 | 6 699 | 29 | – | 6 699 | 2 354 | 1 083 | – | – | 3 437 | 15 |
| 2027 | 7 015 | – | 7 015 | 30 | – | 7 015 | 2 584 | – | – | – | 2 584 | 11 |
| 2028 | 1 950 | – | 1 950 | 8 | – | 1 950 | 1 533 | – | – | – | 1 533 | 7 |
| >2028 | 2 390 | – | 2 390 | 10 | – | 2 390 | 950 | – | – | – | 950 | 4 |
| Totalt | 21 993 | 1 350 | 23 343 | 100 | 726 | 24 069 | 7 921 | 6 150 | 9 272 | 23 343 | 100 | |

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

KAPITALBINDNING
31 december 2023



RÄNTEBINDNING
31 december 2023



Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Den 31 december 2023 var 52 procent (42) av låneportföljen säkrad med derivat, ej beaktat en framtidsstartad swap som är inkluderad i tabellen på sidan 13.

Räntetak ger innehavaren en säkerhet i form av en maximal påverkan på den totala räntekostnaden i det fall STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger. En ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 6 150 MSEK (9 012) och strikenivåerna till 1,5–2,0 procent (1,5–2,0), i genomsnitt 1,6 procent (1,6).

Ränteswappar ger innehavaren en säkerhet i form av en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 7 921 MSEK (1 120), varav 5 947 MSEK (1 120) hade trätt i kraft på balansdagen. För de aktiva ränteswap-

parna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,6 procent (1,6). Återstående löptid på ingångna derivatavtal var på balansdagen 2,5 år (2,2).

I känslighetsanalysen nedan framgår att den bedömda effekten på resultatet om STIBOR 3M och EURIBOR 6M ökar med 1,0 procentenhet, är en högre räntekostnad om 107 MSEK (126), givet befintliga derivatavtal. En ökning av marknadsräntorna med 2,0 procentenheter skulle belasta resultatet med 218 MSEK (269), givet befintliga derivatavtal. I båda exemplen medför räntederivat att den höjda räntan inte får fullt genomslag i resultaträkningen.

Finansiella riskbegränsningar

Finansierings- och ränterisken hanteras genom ett antal begränsningar och ramar i bolagets finanspolicy. Arbetet med att skapa en jämnare förfallostruktur för kapital- och

räntebindning fortgår, där andelen räntebärande skuld utan räntesäkring ska minskas till 25 procent för att minska ränteexponeringen vid kraftiga ränterörelser. Arbetet innebär en successiv upphandling av ytterligare derivatinstrument.

Riskbegränsningarna är bolagets egna och utgör inte covenant i koncernens finansieringsavtal.

Bolaget håller sig inom de kommunicerade riskbegränsningarna. Under kvartalet reviderades finanspolicy, vilket innebär att begränsningen om en belåningsgrad på maximalt 65 procent ersattes med en nettobelåningsgrad på maximalt 60 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

| Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta, MSEK ¹ | Förändring | 31 dec 2023 |
|---|-----------------|-------------|
| Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ² | +/- 2 %-enheter | +218/-220 |
| Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ² | +/- 1 %-enhet | +107/-108 |
| Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³ | +/- 1 %-enhet | +233/-233 |
| Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor | +/- 1 %-enhet | +308/-308 |

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

2) Med hänsyn till befintliga derivatavtal.

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

FINANSPOLICY

| | Riskbegränsning | 31 dec 2023 |
|---------------------------|-----------------|-------------|
| Finansieringsrisk | | |
| Nettobelåningsgrad, % | <60 | 58 |
| Icke säkerställd skuld, % | <15 | 6 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | <12,0 | 9,4 |
| Ränterisk | | |
| Räntetäckningsgrad, ggr | >2,0 | 2,0 |

FASTIGHETSBESTÅNDET

Nyfosa har ett diversifierat fastighetsbestånd som en följd av bolagets fokus på kassaflöde snarare än en specifik fastighetskategori, storlek eller region. Bolaget har ingen begränsning i investeringsstrategin men en prioritering av kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland. Där kan bolaget dra nytta av gynnsamma trender såsom tillväxt i befolkning och utvecklingen av det lokala näringslivet.

Fastigheter utanför storstädernas cityområden har relativt låga hyresnivåer och jämn efterfrågan. Med en fastighetsportfölj som innefattar kontor, lager/logistik, industri och handelsfastigheter med inriktning på lågpris och externhandel har Nyfosa en god diversifiering även vad gäller fastighetskategorier.

Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet av 497 fastigheter (504) med ett fastighetsvärde om 39 278 MSEK (40 446), ett hyresvärde om 3 897 MSEK (3 739) och en uthyrningsbar yta om 2 930 tusen kvm (3 012).

Fastighetsbestånd Sverige

Fastigheterna i Sverige utgjorde vid årets slut 79 procent (80) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 75 procent (75) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 404 fastigheter (413) med ett fastighetsvärde om 31 192 MSEK (32 301), ett hyresvärde om 2 937 MSEK (2 812) samt en uthyrningsbar yta om 2 398 tusen kvm (2 489).

Fastighetskategorier Sverige

Kontorsfastigheterna i Sverige är av god kvalitet och belägna i tillväxtregioner, däribland Karlstad, Västerås, Malmö, Örn-sköldsvik och Luleå. Logistik- och lagerfastigheterna är till stor del belägna i lokala och regionala logistiknät i attraktiva lägen på orter såsom Malmö, Haninge, Karlstad, Borås, Örebro och Växjö. Handelsfastigheterna är belägna primärt i expansiva och välbesökta externhandelsplatser i attraktiva lägen nära kommunikationer. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel, bygghandel, trädgård och lågprishandel. Dessa handelsplatser ligger främst i Luleå, Borås, Västerås och Stockholm. Industrifastigheterna med inriktning på lätt industri är belägna på orter såsom Växjö och Värnamo. I Sverige finns även ett mindre antal fastigheter med hotellverksamhet, skolor, restauranger, vård och bostäder. Fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i kommuner och regioner med befolkningstillväxt, såsom Stockholm, Örebro och Malmö.

Fastighetsbestånd Kiello

Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kiello. Kielos fastighetsbestånd i Finland utgjorde vid årets slut 21 procent (20) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 25 procent (25) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 93 fastigheter (91) med ett fastighetsvärde om 8 087 MSEK (8 145), ett hyresvärde om 960 MSEK (927) samt en uthyrningsbar yta om 532 tusen kvm (523).

Fastighetskategorier Kiello

Kontorsfastigheterna i Finland är av hög kvalitet och merparten är centralt belägna i större regionstäder såsom Jyväskylä och Tammerfors. Logistik- och lagerfastigheterna är belägna bland annat i Åbo. Handelsfastigheterna är belägna primärt i expansiva och välbesökta externhandelsplatser i attraktiva lägen nära kommunikationer i Tammerfors, Uleåborg och Helsingfors. Industrifastigheterna med inriktning på lätt industri är belägna i Tammerfors, Kuopio och Uleåborg. Kiello har även ett mindre antal fastigheter med hotellverksamhet, skolor, restauranger och vård. Fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i regioner med befolkningstillväxt såsom Jyväskylä.

Joint venture

Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge där Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till 8,0 MDSEK (7,9). Söderports och Samfosas fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende beståndet utan presenteras separat på sida 21.

497 ST

ANTAL
FASTIGHETER

2 930 TKVM

UTHYRINGSBAR
YTA

13 404 SEK

FASTIGHETSVÄRDE PER
KVM

1 330 SEK

HYRESVÄRDE
PER KVM

91,5 %

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

NYCKELTAL PER FASTIGHETSKATEGORI OCH REGION

| MSEK | Yta, tkvm | Värde | Värde, SEK/kvm | Investeringar | Förvärv /avyttringar | Hysesvärde | Hysesvärde, SEK/kvm | Hysesintäkter | Ekonomisk uthyrningsgrad % | Avtalslängd, år |
|------------------------|------------|--------------|----------------|---------------|----------------------|------------|---------------------|---------------|----------------------------|-----------------|
| Karlstad | | | | | | | | | | |
| Kontor | 128 | 2 371 | 18 525 | 39 | - | 220 | 1 716 | 212 | 96,7 | 2,5 |
| Logistik/Lager | 49 | 416 | 8 563 | 5 | - | 43 | 887 | 43 | 99,9 | 3,5 |
| Handel | 19 | 294 | 15 624 | 7 | -4 | 30 | 1 576 | 28 | 96,2 | 3,6 |
| Industri | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Övrigt | 26 | 419 | 16 307 | 2 | 0 | 38 | 1 489 | 34 | 90,4 | 4,2 |
| Total | 221 | 3 500 | 15 830 | 53 | -4 | 331 | 1 495 | 317 | 96,3 | 2,9 |
| Malmö | | | | | | | | | | |
| Kontor | 85 | 967 | 11 438 | 22 | -54 | 95 | 1 121 | 87 | 92,0 | 3,0 |
| Logistik/Lager | 96 | 843 | 8 789 | 20 | -327 | 84 | 876 | 70 | 84,2 | 4,0 |
| Handel | 15 | 405 | 27 232 | 0 | - | 33 | 2 197 | 31 | 98,8 | 8,7 |
| Industri | 15 | 120 | 7 979 | 1 | - | 13 | 877 | 13 | 95,7 | 2,5 |
| Övrigt | 18 | 342 | 19 493 | 13 | - | 30 | 1 689 | 29 | 98,1 | 5,7 |
| Total | 228 | 2 677 | 11 747 | 56 | -381 | 254 | 1 116 | 230 | 91,2 | 4,4 |
| Mälardalen | | | | | | | | | | |
| Kontor | 203 | 3 206 | 15 777 | 41 | 1 | 282 | 1 386 | 253 | 90,4 | 3,0 |
| Logistik/Lager | 118 | 996 | 8 419 | 9 | 0 | 85 | 718 | 81 | 96,6 | 4,0 |
| Handel | 72 | 921 | 12 726 | 5 | 382 | 93 | 1 280 | 88 | 96,0 | 4,2 |
| Industri | 31 | 332 | 10 665 | 2 | 31 | 29 | 942 | 27 | 92,3 | 3,9 |
| Övrigt | 106 | 1 463 | 13 805 | 12 | 1 | 138 | 1 298 | 129 | 94,6 | 3,9 |
| Total | 531 | 6 917 | 13 029 | 69 | 415 | 626 | 1 179 | 579 | 93,1 | 3,6 |
| Norrlandskusten | | | | | | | | | | |
| Kontor | 238 | 3 861 | 16 223 | 203 | 0 | 358 | 1 503 | 323 | 90,3 | 4,0 |
| Logistik/Lager | 29 | 211 | 7 261 | 2 | - | 24 | 835 | 23 | 96,0 | 2,8 |
| Handel | 64 | 652 | 10 224 | 5 | 57 | 68 | 1 069 | 67 | 98,6 | 5,1 |
| Industri | 64 | 355 | 5 520 | 9 | 89 | 53 | 832 | 52 | 96,8 | 2,6 |
| Övrigt | 20 | 185 | 9 356 | 0 | - | 19 | 968 | 19 | 98,9 | 2,2 |
| Total | 415 | 5 264 | 12 687 | 220 | 146 | 523 | 1 260 | 483 | 92,7 | 3,8 |
| Stockholm | | | | | | | | | | |
| Kontor | 89 | 2 180 | 24 490 | 32 | - | 181 | 2 037 | 162 | 89,5 | 3,0 |
| Logistik/Lager | 61 | 947 | 15 503 | 2 | -271 | 77 | 1 268 | 66 | 86,1 | 4,5 |
| Handel | 24 | 406 | 16 695 | 4 | - | 38 | 1 559 | 30 | 83,7 | 4,3 |
| Industri | 3 | 51 | 16 959 | - | -107 | 5 | 1 588 | 5 | 100,0 | 2,7 |
| Övrigt | 33 | 1 076 | 32 976 | 4 | - | 75 | 2 305 | 71 | 96,5 | 5,7 |
| Total | 210 | 4 660 | 22 184 | 41 | -379 | 377 | 1 793 | 334 | 89,8 | 4,0 |

| MSEK | Yta, tkvm | Värde | Värde, SEK/kvm | Investeringar | Förvärv /avyttringar | Hysesvärde | Hysesvärde, SEK/kvm | Hysesintäkter | Ekonomisk uthyrningsgrad % | Avtalslängd, år |
|---|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------------|--------------|---------------------|---------------|----------------------------|-----------------|
| Södra Sverige, större städer¹ | | | | | | | | | | |
| Kontor | 137 | 2 189 | 15 954 | 47 | 0 | 203 | 1 483 | 192 | 94,4 | 3,9 |
| Logistik/Lager | 211 | 1 576 | 7 479 | 18 | -524 | 163 | 774 | 128 | 79,3 | 3,5 |
| Handel | 31 | 556 | 18 102 | 3 | 74 | 51 | 1 652 | 47 | 93,5 | 6,4 |
| Industri | 72 | 488 | 6 731 | 12 | -19 | 56 | 772 | 54 | 97,5 | 2,7 |
| Övrigt | 19 | 275 | 14 735 | 1 | 0 | 30 | 1 610 | 26 | 87,8 | 4,2 |
| Total | 470 | 5 082 | 10 821 | 82 | -468 | 503 | 1 071 | 446 | 89,4 | 3,9 |
| Sverige övrigt | | | | | | | | | | |
| Kontor | 84 | 1 122 | 13 370 | 9 | 164 | 121 | 1 445 | 114 | 93,8 | 2,6 |
| Logistik/Lager | 105 | 717 | 6 804 | 17 | -241 | 71 | 669 | 64 | 91,7 | 5,8 |
| Handel | 82 | 752 | 9 118 | 9 | 111 | 78 | 941 | 72 | 93,3 | 4,7 |
| Industri | 35 | 228 | 6 563 | 1 | - | 26 | 761 | 25 | 96,3 | 1,7 |
| Övrigt | 17 | 269 | 15 874 | 13 | - | 28 | 1 636 | 27 | 98,8 | 3,5 |
| Total | 324 | 3 089 | 9 547 | 49 | 34 | 324 | 1 000 | 303 | 93,8 | 3,8 |
| Helsingfors och universitetsstäder i Finland | | | | | | | | | | |
| Kontor | 130 | 3 426 | 26 346 | 44 | -15 | 365 | 2 809 | 311 | 85,1 | 2,1 |
| Logistik/Lager | 15 | 132 | 8 688 | 1 | 50 | 13 | 840 | 11 | 89,0 | 4,0 |
| Handel | 36 | 578 | 16 189 | 31 | 0 | 62 | 1 732 | 58 | 94,4 | 3,1 |
| Industri | 131 | 1 469 | 11 181 | 26 | - | 157 | 1 192 | 148 | 94,5 | 5,7 |
| Övrigt | 61 | 747 | 12 231 | 48 | 2 | 109 | 1 793 | 104 | 95,1 | 3,6 |
| Total | 373 | 6 352 | 17 012 | 150 | 37 | 706 | 1 891 | 632 | 89,6 | 3,3 |
| Finland övrigt | | | | | | | | | | |
| Kontor | 56 | 546 | 9 783 | 30 | -4 | 109 | 1 957 | 85 | 78,0 | 1,3 |
| Logistik/Lager | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Handel | 74 | 797 | 10 714 | 7 | - | 100 | 1 348 | 97 | 97,0 | 3,0 |
| Industri | 23 | 223 | 9 615 | 0 | 46 | 25 | 1 099 | 25 | 97,1 | 6,0 |
| Övrigt | 5 | 169 | 31 001 | 7 | -2 | 19 | 3 423 | 18 | 98,5 | 6,2 |
| Total | 159 | 1 734 | 10 921 | 44 | 41 | 254 | 1 597 | 225 | 88,9 | 2,9 |
| Nyfosa | | | | | | | | | | |
| Kontor | 1 150 | 19 868 | 17 281 | 467 | 93 | 1 934 | 1 683 | 1 737 | 90,0 | 2,9 |
| Logistik/Lager | 684 | 5 839 | 8 532 | 74 | -1 312 | 560 | 819 | 487 | 87,7 | 4,1 |
| Handel | 417 | 5 360 | 12 843 | 71 | 620 | 551 | 1 321 | 518 | 95,0 | 4,5 |
| Industri | 375 | 3 266 | 8 703 | 51 | 41 | 365 | 973 | 349 | 95,6 | 4,2 |
| Övrigt | 304 | 4 944 | 16 281 | 99 | 1 | 486 | 1 599 | 459 | 95,0 | 4,3 |
| Total | 2 930 | 39 278 | 13 404 | 762 | -557 | 3 897 | 1 330 | 3 550 | 91,5 | 3,6 |

1) Städer med 50 000 eller fler invånare, bland annat Borås, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Kalmar, Kristianstad, Uddevalla och Växjö.

Hyresgästsstruktur

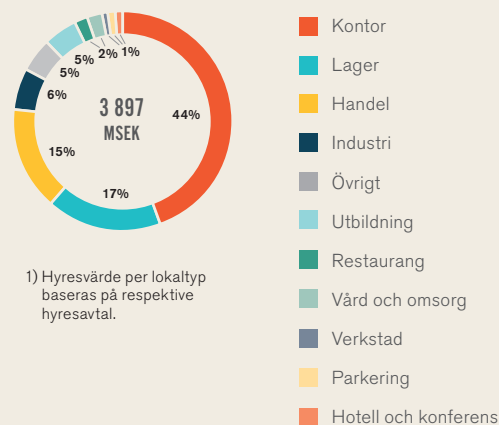
Hyresvärdet den 1 januari 2024 uppgick till 3 897 MSEK (3 739), varav vakanshyra och rabatter uppgick till 347 MSEK (280). 91 procent (92) av Nyfosas hyresintäkter omfattas av indextillägg. Nyfosa hade 6 439 hyresavtal (6 575), varav 2 258 avtal (2 586) avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,6 år (3,7). I det svenska beståndet var den återstående avtalslängden 3,7 år (3,8) och i det finska beståndet 3,2 år (3,3). En stor del av hyresintäkterna i det finska beståndet är hänförliga till hyresavtal som löper på 12-månadersbasis, vilket är en vanlig avtalsform i Finland. Hyresgästerna har i genomsnitt hyrt sina lokaler under en längre period. Den genomsnittliga hyrestiden för dessa löpande hyresavtal uppgick till 6,4 år.

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästsstruktur med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 procent (11) av hyresintäkterna och är fördelade på 172 hyresavtal (171). Bland de största hyresgästerna finns Transportstyrelsen, Hedin Automotive, Saab, City Gross, Telia, Polismyndigheten, Försäkringskassan, K-Bygg Sverige, Arbetsförmedlingen och Helsingfors Stad.

Av de totala hyresintäkterna utgör skattefinansierade hyror 27 procent (26).

I samband med större ny- och omförhandlade hyresavtal har 19 gröna bilagor tillkommit under året och totalt hade Nyfosa 226 gröna bilagor per 1 januari 2024, motsvarande ett årligt hyresvärde om 417 MSEK. 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.

HYRESVÄRDE PER LOKALTYP¹

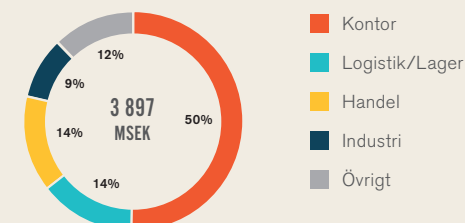


HYRESVÄRDE PER REGION



1) Städer med 50 000 eller fler invånare, bland annat Borås, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Kalmar, Kristianstad, Uddevalla och Växjö.

HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 jan 2024

| Förfalloår | Antal | Yta, tkvm | Hyresintäkt, MSEK | Andel, % |
|----------------------|--------------|--------------|-------------------|------------|
| 2024 | 1 729 | 361 | 540 | 15 |
| 2025 | 916 | 501 | 718 | 20 |
| 2026 | 683 | 506 | 648 | 18 |
| 2027 | 449 | 322 | 493 | 14 |
| 2028 | 156 | 208 | 318 | 9 |
| >2028 | 248 | 575 | 792 | 22 |
| Delsumma | 4 181 | 2 473 | 3 510 | 99 |
| P-platser och garage | 2 258 | 14 | 41 | 1 |
| Summa | 6 439 | 2 487 | 3 550 | 100 |

NYFOSAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

1 jan 2024

| | Hyresintäkt, MSEK | Andel av hyresintäkter, % | Antal avtal | Genomsnittlig återstående löptid, år |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------------|
| Transportstyrelsen | 50 | 1 | 8 | 4,6 |
| Hedin Automotive OY | 50 | 1 | 12 | 9,5 |
| Saab AB | 42 | 1 | 11 | 8,9 |
| City Gross Sverige AB | 42 | 1 | 4 | 7,2 |
| Telia Sverige AB | 42 | 1 | 55 | 3,1 |
| Polismyndigheten | 40 | 1 | 31 | 3,5 |
| Försäkringskassan | 39 | 1 | 9 | 3,4 |
| K-Bygg Sverige AB | 35 | 1 | 10 | 8,3 |
| Arbetsförmedlingen | 35 | 1 | 31 | 2,5 |
| Helsingfors stad | 35 | 1 | 1 | 1,1 |
| Övriga | 3 140 | 88 | 6 267 | 3,4 |
| Total | 3 550 | 100 | 6 439 | 3,6 |

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

JANUARI–DECEMBER 2023

Avkastning från fastighetsbeståndet

Direktavkastningen enligt intjäningsförmågan var på balansdagen 6,3 procent (6,0). Exklusive kostnader för fastighetsadministration var direktavkastningen 6,6 procent (6,3).

Förvärvade fastigheter

Under året tillträdde fastigheter om 1 002 MSEK (4 394).

I januari tillträdde tre kontorsfastigheter med ett hyresvärde om 14 MSEK och en uthyrningsgrad om 100 procent i centrala Västervik.

I slutet av mars tillträdde en portfölj bestående av 13 fastigheter med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri. Förvärvspriset uppgick till 706 MSEK och årligt hyresvärde är 63 MSEK. Fastigheterna är fullt uthyrda och genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 4,4 år. Bland hyresgästerna finns Dagab Logistik, Ahlberg Dollarstore, Rusta och ICA. Fastigheterna är belägna i väletablerade lägen i bland annat Eskilstuna, Gävle, Linköping, Örebro och Örnsköldsvik.

Under året tillträdde även en fullt uthyrd handelsfastighet i Borås med ett hyresvärde om 3 MSEK, en fullt uthyrd industrifastighet i Borgå med ett hyresvärde om 3 MSEK, samt en logistik/lagerfastighet i Helsingfors med ett hyresvärde om 5 MSEK och en uthyrningsgrad på 98 procent.

Frånträdde fastigheter

Under året frånträdde fastigheter om 1 558 MSEK (1 735).

I april frånträdde 10 fastigheter med lager och lätt industri i två olika transaktioner. Fastigheterna är belägna i Helsingborg, Jönköping, Malmö och Österåker. Försäljningspriset uppgick till 543 MSEK och det årliga hyresvärdet till 40 MSEK. Uthyrningsgraden uppgick till 100 procent och den genomsnittliga återstående avtalstiden var 4,2 år.

I oktober frånträdde 9 fastigheter i Burlöv, Göteborg, Haninge, Huddinge och Härryda, huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 761 MSEK. Årligt hyresvärde uppgick till 55 MSEK varav 25 procent var vakant. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 2,8 år.

I november frånträdde sju fastigheter i Falköping, Filipstad, Lidköping och Malmö. Fastigheternas uthyrningsbara yta

bestod av lager, industri, handel och kontor. Försäljningspriset uppgick till 299 MSEK och årligt hyresvärde beräknades uppgå till 27 MSEK, varav 4 procent var vakant. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid var 3,5 år.

Investeringar i befintliga fastigheter

En investering i befintligt bestånd leder ofta till ett hyresavtal med längre avtalstid och högre hyresnivå. Vanligtvis handlar det om att anpassa lokalerna, skapa mer moderna och funktionella ytor i samband med inflyttning eller förlängning av hyreskontrakten. Det ger även möjligheter till mer effektiv och hållbar drift.

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 762 MSEK (577). Majoriteten av investeringarna avsåg hyresgäst Anpassningar.

De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

| Jan–dec , MSEK | Kielo | | Sverige | | Nyfosa | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Fastighetsvärde vid årets ingång | 8 145 | 3 534 | 32 301 | 33 613 | 40 446 | 37 147 |
| Förvärvade fastigheter | 78 | 3 940 | 924 | 454 | 1 002 | 4 394 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 194 | 95 | 569 | 482 | 762 | 577 |
| Avyttrade fastigheter | -2 | -2 | -1 557 | -1 734 | -1 558 | -1 735 |
| Realiserad värdeförändring | 2 | -13 | 27 | 238 | 29 | 225 |
| Orealiserad värdeförändring | -308 | 87 | -1 073 | -751 | -1 381 | -664 |
| Omräkningseffekt valuta | -22 | 503 | 0 | 0 | -22 | 503 |
| Fastighetsvärde vid årets utgång | 8 087 | 8 145 | 31 192 | 32 301 | 39 278 | 40 446 |

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

| Kommun | Fastighet | Typ av lokal | Hyresgäst | Yta, tkvm | Förändrad | Nedlagt | Beräknad | Beräknad |
|---------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------|-------------------|--------------|-------------------|------------------|
| | | | | | hyresintäkt, MSEK | totalt, MSEK | investering, MSEK | färdigställd, år |
| Karlstad | Barkassen 9 | Vårdlokal | Region Värmland | 2 | 4 | 0 | 32 | Q4 2025 |
| Malmö | Holmögadd 3 | Kontor/Lager | Lantmännen | 11 | 3 | 8 | 31 | Q2 2024 |
| Hyvinge | Mäkikumolantie 3 | Handel | Jula | 3 | 4 | 24 | 24 | Q1 2024 |
| Växjö | Plåtslagaren 4 | Industri | LVI AB | 3 | 1 | 16 | 24 | Q3 2024 |
| Luleå | Ploggen 4 | Kontor | Bravida | 2 | 2 | 16 | 22 | Q1 2024 |
| Malmö | Byrådirektören 3 | Vårdlokal | Region Skåne | 1 | 3 | 10 | 20 | Q2 2024 |
| Villmanstrand | Laserkatu 6 | Skola | Lappeenranta stad | 3 | 5 | 10 | 10 | Q1 2024 |
| Jyväskylä | Ohjelmakaari 2&10 | Kontor | Combitech Oy | 1 | 3 | 5 | 9 | Q2 2024 |

I Barkassen 9 i Karlstad har ett större projekt påbörjats avseende ombyggnation och anpassning till ny vårdcentral för Region Värmland. Ett nytt 15-årigt hyresavtal har tecknats med beräknad inflyttning sommaren 2025.

I Holmögadd 3 i Malmö pågår en anpassning av ytorna åt Lantmännen, för vilka ett nytt 7-årigt hyresavtal tecknas.

I Plogen 4 i Luleå utförs en större om- och tillbyggnation med anpassning åt befintliga hyresgästen Bravida, där ett nytt längre hyresavtal är tecknat.

Färdigställda projekt

I slutet av året färdigställdes ett stort projekt i Mården 11 i Luleå avseende en totalrenovering och anpassning av lokalerna till Luleå kommun. Investeringen uppgick totalt till 129 MSEK och ett 10-årigt avtal är tecknat, med årlig hyresintäkt om 22 MSEK, där inflyttning skedde under det fjärde kvartalet.

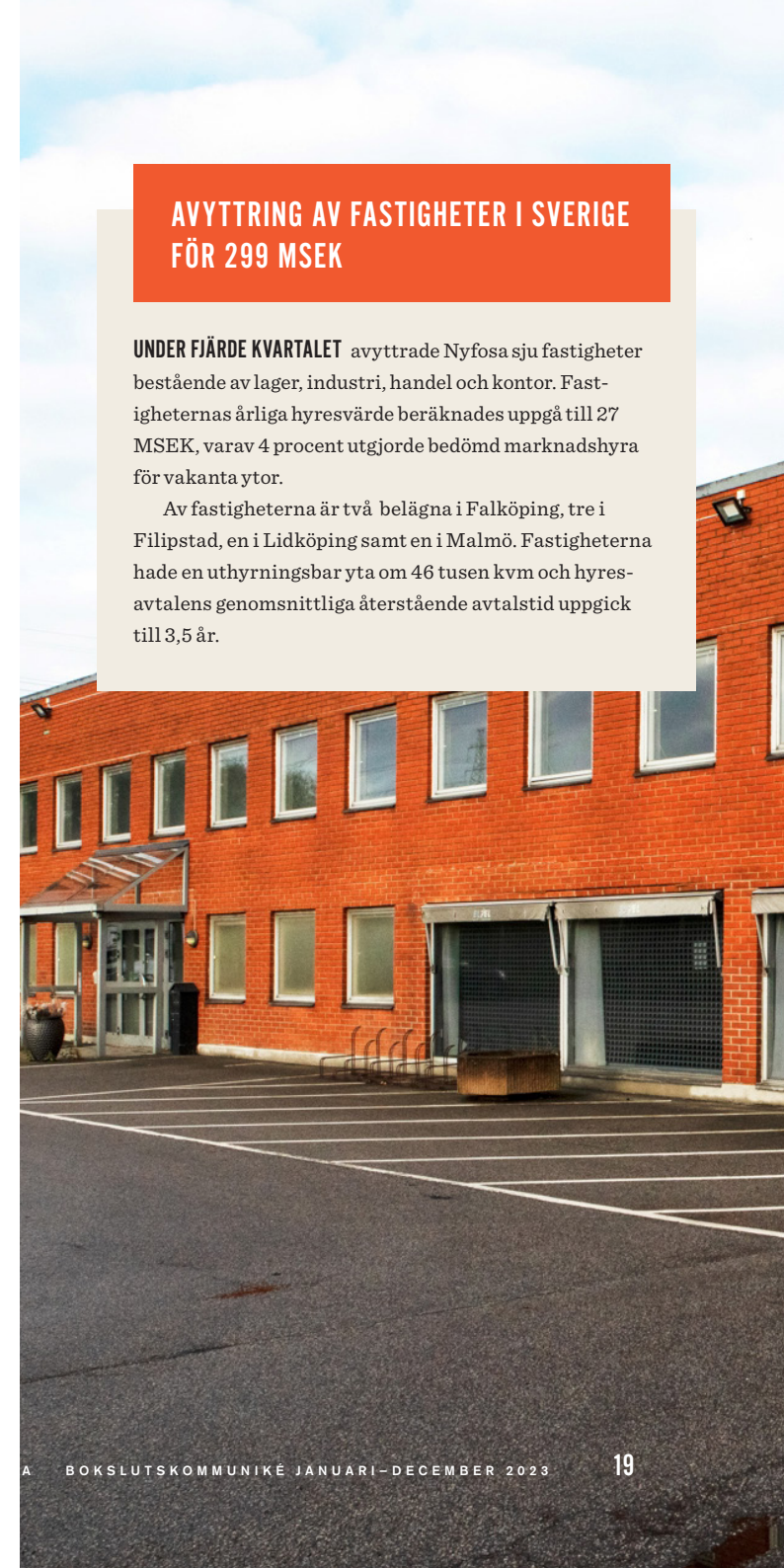
I Vasarakatu 27 i Jyväskylä slutfördes ett stort utbyggnads- och renoveringsprojekt avseende en skola. Total investering uppgick till 89 MSEK och ett 15-årigt hyresavtal är tecknat med Spesia, med årlig hyresintäkt om 12 MSEK, där inflyttning genomfördes under andra kvartalet.

I Norr 12:5 i Gävle färdigställdes en renovering och anpassning av lokalerna till den befintliga hyresgästen Försäkringskassan. Total investering uppgick till 60 MSEK och årlig hyresintäkt uppgår till 13 MSEK.

AVYTTRING AV FASTIGHETER I SVERIGE FÖR 299 MSEK

UNDER FJÄRDE KVARTALET avyttrade Nyfosa sju fastigheter bestående av lager, industri, handel och kontor. Fastigheternas årliga hyresvärde beräknades uppgå till 27 MSEK, varav 4 procent utgjorde bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Av fastigheterna är två belägna i Falköping, tre i Filipstad, en i Lidköping samt en i Malmö. Fastigheterna hade en uthyrningsbar yta om 46 tusen kvm och hyresavtalens genomsnittliga återstående avtalstid uppgick till 3,5 år.



FASTIGHETSVÄRDERING

Under året höjde värderingsföretagen direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Den negativa värderingseffekten hänförlig till detta vägdes delvis upp av högre förväntade framtida driftnetton samt projekt.

Det vägda direktavkastningskravet per 31 december 2023 uppgick till 6,76 procent (6,39). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,68 procent (8,45) procent respektive 8,86 procent (8,66).

Värdeförändringar från fastigheter uppgick till -1 352 MSEK (-439).

Värderingsteknik

Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad orspris- 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.

Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts eller avyttrats under kvartalet. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset. Värderingarna utförs i Sverige enligt IVS och RICS värderingsstandard. Motsvarande gäller för Kielo. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljefekt, 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 värdeförändring-

arna redovisas i resultaträkningen.

För ytterligare information om värderingsmetodiken samt viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter, se Not 10 i Nyfosas årsredovisning 2022 på www.nyfosa.se.

Risker värdeförändringar

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

31 dec 2023

| Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK ¹ | %-enheter | Resultateffekt |
|--|-----------|----------------|
| Förändring driftnetto ² | +/- 5,00 | +/- 1 491 |
| Förändring direktavkastningskrav | +/- 0,25 | -/+ 1 509 |
| Förändring diskonteringsränta | +/- 0,25 | -/+ 1 165 |

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

2) Avser värderingsföretagens estimerade driftnetto i värderingen.

KALKYLANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI¹⁾

| | Driftnetto, MSEK | | Vägt genomsnitt direktavkastningskrav, % | | Vägt genomsnitt diskonteringsränta för kassaflöde, % | | Vägt genomsnitt diskonteringsränta för restvärde, % | |
|----------------|------------------|--------------|--|------------|--|------------|---|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Kontor | 1 224 | 1 176 | 6,5 | 6,1 | 8,4 | 8,2 | 8,6 | 8,4 |
| Logistik/Lager | 374 | 452 | 6,8 | 6,4 | 8,9 | 8,7 | 9,0 | 8,8 |
| Handel | 390 | 334 | 7,1 | 6,9 | 9,1 | 8,9 | 9,2 | 9,1 |
| Industri | 260 | 247 | 7,5 | 7,3 | 9,6 | 9,4 | 9,6 | 9,5 |
| Övrigt | 340 | 315 | 6,7 | 6,3 | 8,5 | 8,2 | 8,7 | 8,6 |
| Totalt | 2 587 | 2 524 | 6,8 | 6,4 | 8,7 | 8,5 | 8,9 | 8,7 |

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Antagandena per 2022-12-31 i ovan tabell är exklusive tre förvärvade fastigheter i Q4 2022, som värderades till förvärvspris.

JOINT VENTURE

Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa 50 procent av Söderport Property Investment AB och Samfosa AS. Inne-
haven klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas
andel av bolagens resultat redovisas inom resultat efter
finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga
substansvärde utgjorde andelarna 18,87 SEK per aktie
(19,33) på balansdagen.

Söderport

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

Fastighetsbeståndet består främst av industri-, lager- och
kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement
till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Fastighetsportföljen
har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdena.
Största hyresgäst är Volvo Personvagnar. Söderport har
ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighets-
förvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre
del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett värde på
2 728 MSEK (2 881).

NYCKELTAL PER REGION

| MSEK | Yta, tkvm | Värde | Värde, SEK/kvm | Hyresvärde | Hyresvärde, SEK/kvm | Hyres- intäkter | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Avtals- längd, år |
|----------------------|--------------|---------------|-------------------|--------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------|
| Söderport, Stockholm | 506 | 10 876 | 21 492 | 861 | 1 702 | 823 | 97,3 | 4,0 |
| Söderport, Göteborg | 201 | 3 189 | 15 849 | 269 | 1 338 | 265 | 98,9 | 3,9 |
| Söderport, Övrigt | 66 | 353 | 5 346 | 33 | 499 | 33 | 100,0 | 4,4 |
| Samfosa, Grenland | 92 | 1 381 | 14 952 | 105 | 1 138 | 96 | 91,9 | 4,7 |
| Samfosa, Övrigt | 7 | 172 | 26 054 | 10 | 1 478 | 10 | 98,8 | 7,6 |
| Total | 872 | 15 970 | 18 311 | 1 278 | 1 466 | 1 227 | 97,3 | 4,1 |

Samfosa

Samfosa är ett norskt fastighetsbolag, som ägs tillsammans
med Samfunnsbyggeren AS.

Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med hyresgäster
inom olika verksamheter samt ett stort antal hyresavtal.
Fastighetsbeståndet har sin tyngdpunkt i Grenlandsregionen,
sydväst om Oslo och förvaltas av en egen förvaltningsorga-
nisation.

Andelarna i Samfosa hade på balansdagen ett värde
på 94 MSEK (137). Därtill hade Nyfosa ett utställt lån till
Samfosa om 109 MSEK (29). Villkoren för lånet är marknads-
mässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna.
Nyfosa har även ett borgensåtagande om 278 MNOK (310)
avseende banklån upptaget av Samfosa.

NYCKELTAL JOINT VENTURE

| Jan–dec, MSEK | Söderport | | Samfosa | |
|----------------------------|-----------|------------|------------|-----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Hyresintäkter | 1 025 | 907 | 105 | 103 |
| Förvaltningsresultat | 449 | 492 | -7 | 15 |
| Värdeförändringar | -305 | 947 | -89 | 142 |
| Årets resultat | 48 | 1 227 | -75 | 124 |
| <i>varav Nyfosas andel</i> | <i>24</i> | <i>611</i> | <i>-38</i> | <i>61</i> |

| 31 dec, MSEK | Söderport | | Samfosa | |
|---|--------------|--------------|-----------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Förvaltningsfastigheter | 14 418 | 14 197 | 1 553 | 1 627 |
| Derivat, netto | -72 | 153 | - | - |
| Likvida medel | 223 | 273 | 28 | 32 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 5 455 | 5 761 | 186 | 273 |
| <i>- varav Nyfosas andel</i> | <i>2 728</i> | <i>2 881</i> | <i>93</i> | <i>137</i> |
| Räntebärande skulder | 7 354 | 6 936 | 1 377 | 1 290 |
| Uppskjuten skatteskuld, netto | 1 473 | 1 465 | 18 | 37 |

ANDELAR I JOINT VENTURE

| 31 dec, MSEK | Söderport | | Samfosa | |
|--|--------------|--------------|-----------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Redovisat värde vid årets ingång | 2 881 | 2 490 | 137 | 0 |
| Erhållen utdelning | -180 | -335 | - | - |
| Andel i joint ventures resultat | 24 | 611 | -38 | 61 |
| Justering av föregående års resultatandel | 3 | - | 3 | - |
| Anskaffning/nedskrivning under året | - | 115 | - | 77 |
| Omräkningseffekt valuta | - | - | -8 | -1 |
| Redovisat värde vid årets utgång | 2 728 | 2 881 | 94 | 137 |

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.

Miljöcertifiering

Under året ökade andelen av Nyfosas fastighetsbestånd som är miljöcertifierat till 33 procent av det totala fastighetsvärdet. Syftet med miljöcertifieringar är att skapa en konkurrensfördel i framtida uthyrningsverksamhet samt att bibehålla fastighetsbeståndets goda kreditvärdighet. Utvärderingsprocessen inför en certifiering resulterar i en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden, synliggör förbättringspotential och utgör ett bra beslutsunderlag för vidare investeringar.

Energieffektivisering

Genom aktiv översyn och styrning av byggnadens tekniska installationer kan energianvändningen sänkas och därmed fastighetens miljöpåverkan i form av lägre koldioxidutsläpp, men även lägre totala driftskostnader. Det är viktigt att installationerna i byggnaden fungerar som avsett för att kunna upprätthålla ett gott inomhusklimat för hyresgäster till en så låg miljöpåverkan som möjligt.

Sedan 2020 har förvaltningen i Sverige arbetat mot målet att uppnå en minskning i energianvändning med 10 procent från startvärdet år 2020. Utfallet i Sverige under 2023 uppgick till 107,6 kWh/kvm, vilket är en minskning med 9 procent jämfört med startvärdet. Förvaltningen i Kielo har sedan etableringen i Finland fokuserat på att ta över förvaltningen

av ett stort antal fastigheter under kort tid. Arbetet med att nå målet om en minskad energianvändning påbörjades 2023, vilket innebär att startvärdet är 180,0 kWh för Kielo.

Koldioxidutsläpp

Under året upphandlades förnybar fjärrvärme till fastigheter på flera orter i landet. Den förnybara fjärrvärmens är miljödeklarerad enligt EPD eller märkt med Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens miljökrav. Genom att köpa mer förnybar energi minskar koldioxidavtrycket och bolaget visar sin efterfrågan på miljöförbättrande produkter vilket ger leverantörerna incitament att fortsätta utveckla sina miljövänliga produkter. Under 2023 minskade det totala koldioxidutsläppet med 21 procent.

HÅLLBARHETSMÅL 2025

Miljöcertifiering

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

Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ha minskat med 10 procent jämfört med 2020.

LÅNGSIKTIGT MÅL

Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

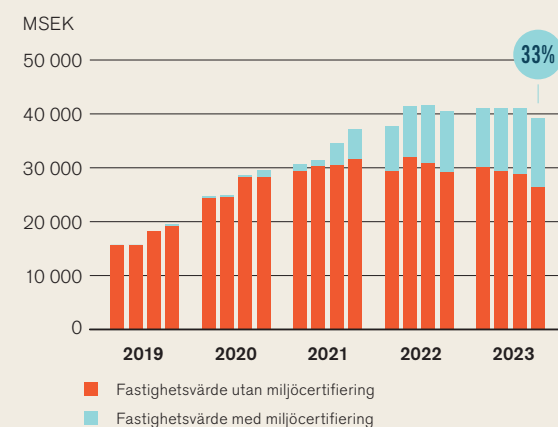
NYCKELTAL¹

| Jan–dec | Sverige | | Kielo | | Nyfosa | | |
|---|---------|-------|--------|--------|--------|-------|------|
| | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
| Energianvändning, kWh/kvm | 107,6 | 180,0 | | | | | |
| Startvärde för hållbarhetsmål, kWh/kvm | 117,6 | 180,0 | | | | | |
| Energianvändning kWh/kvm minskning sedan 2020, ² % | 9 | E/T | | | | | |
| Total energianvändning, GWh | 214 | 90 | 304 | 281 | 137 | 133 | |
| Totalt koldioxidutsläpp Scope 1, ton CO ₂ | 284 | 561 | 845 | 522 | 118 | 117 | |
| Totalt koldioxidutsläpp Scope 2, ton CO ₂ | 4 269 | 4 503 | 8 771 | 9 077 | 8 330 | 4 750 | |
| Totalt koldioxidutsläpp Scope 3, ton CO ₂ | 657 | 540 | 1 197 | 4 009 | 715 | 541 | |
| Miljöcertifiering fastighetsvärde, MSEK | 9 629 | 3 299 | 12 928 | 11 209 | 5 614 | 1 123 | |
| Miljöcertifiering fastighetsvärde andel, % | 31 | 41 | 33 | 28 | 15 | 4 | |

1) Redovisningsprinciper för hållbarhetsdata återfinns i bolagets årsredovisning 2022.

2) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som respektive segment förvaltat under ett helt räkenskapsår.

FASTIGHETSVÄRDE MED MILJÖCERTIFIERING



NYCKELTAL

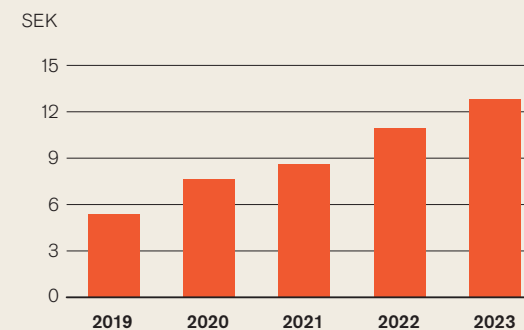
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | Jan-dec | | | | |
|--|---------|--------|--------|--------|--------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Intäkter, MSEK | 3 553 | 3 151 | 2 459 | 2 035 | 1 370 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, % | 91,5 | 93,1 | 94,6 | 93,1 | 90,9 |
| Fastighetskostnader, MSEK | -976 | -930 | -717 | -557 | -415 |
| Fastighetsadministration, MSEK | -133 | -129 | -91 | -63 | -50 |
| Driftnetto, MSEK | 2 445 | 2 092 | 1 651 | 1 415 | 905 |
| Överskottsgrad, % | 68,8 | 66,4 | 67,1 | 69,5 | 66,0 |
| Förvaltningsresultat, MSEK | 1 239 | 1 533 | 1 302 | 1 147 | 814 |
| Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK | 39 278 | 40 446 | 37 147 | 29 411 | 19 602 |
| Direktavkastning vid periodens utgång, % | 6,3 | 6,0 | 5,4 | 5,4 | 5,5 |

| Nyckeltal per aktie | Jan-dec | | | | |
|--|---------|--------|-------|-------|-------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Driftnetto, SEK | 12,80 | 10,95 | 8,64 | 7,67 | 5,40 |
| Förvaltningsresultat, SEK | 6,15 | 7,80 | 6,90 | 6,32 | 4,85 |
| Resultat före utspädning, SEK | -3,67 | 8,62 | 16,52 | 12,25 | 8,24 |
| Resultat efter utspädning, SEK | -3,67 | 8,61 | 16,49 | 12,25 | 8,24 |
| Operativt kassaflöde, SEK | 6,36 | 8,97 | 7,69 | 6,97 | 4,93 |
| Utbetald utdelning, SEK | 3,95 | 3,60 | 3,24 | - | - |
| Långsiktigt substansvärde på balansdagen, SEK | 94,72 | 100,78 | 95,93 | 79,91 | 65,37 |
| Justerat långsiktigt substansvärde på balansdagen, SEK | 90,92 | 93,63 | 89,76 | 75,33 | 60,11 |
| Eget kapital på balansdagen, SEK | 84,42 | 92,22 | 86,04 | 72,27 | 58,32 |

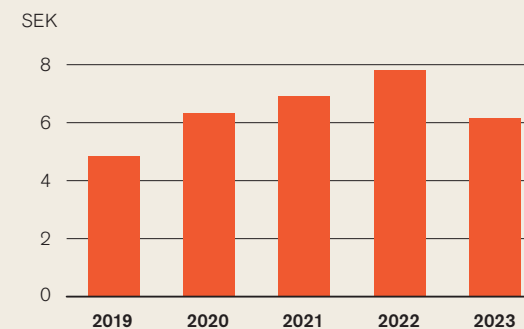
| Finansiella nyckeltal | Jan-dec | | | | |
|-----------------------------------|---------|------|------|------|------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Avkastning på eget kapital, % | -4,1 | 9,7 | 21,3 | 19,3 | 15,2 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 59,4 | 59,4 | 56,7 | 58,0 | 57,6 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 58,3 | 57,7 | 55,2 | 56,9 | 54,6 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | 9,4 | 10,2 | 11,0 | 10,7 | 10,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,0 | 3,4 | 4,2 | 4,5 | 5,2 |
| Soliditet, % | 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 sist i bokslutskommunikén.

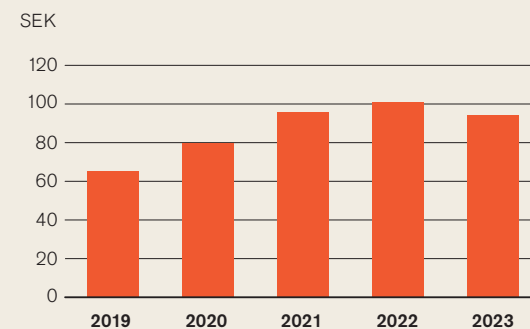
DRIFTNETTO PER AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



FINANSIELL UTVECKLING

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| MSEK | Jan-dec | | Okt-dec | |
|--|--------------|--------------|-------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Hyresintäkter | 3 242 | 2 853 | 813 | 732 |
| Serviceintäkter | 311 | 297 | 69 | 116 |
| Intäkter | 3 553 | 3 151 | 882 | 848 |
| Fastighetskostnader | | | | |
| Driftskostnader | -661 | -635 | -136 | -161 |
| Underhållskostnader | -149 | -143 | -38 | -40 |
| Fastighetskostnader | -166 | -153 | -42 | -39 |
| Fastighetsadministration | -133 | -129 | -33 | -32 |
| Driftnetto | 2 445 | 2 092 | 632 | 576 |
| Centraladministration | -186 | -161 | -50 | -47 |
| Övriga rörelseintäkter och -kostnader | 6 | 14 | -2 | 7 |
| Andel i joint ventures resultat | -8 | 672 | -121 | 57 |
| - Varav förvaltningsresultat | 221 | 252 | 49 | 66 |
| - Varav värdeförändringar | -197 | 542 | -167 | -47 |
| - Varav skatt | -35 | -161 | -4 | -1 |
| - Varav övrigt | 3 | 38 | 0 | 38 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -1 246 | -664 | -336 | -217 |
| Resultat efter finansiella intäkter och kostnader | 1 010 | 1 953 | 122 | 375 |
| - Varav Förvaltningsresultat | 1 239 | 1 533 | 293 | 384 |
| Värdeförändring fastigheter | -1 352 | -439 | -598 | -1 491 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -320 | 345 | -274 | 6 |
| Resultat före skatt | -661 | 1 859 | -750 | -1 110 |
| Aktuell skatt | -48 | -96 | 17 | 0 |
| Uppskjuten skatt | 70 | -70 | 45 | 228 |
| Årets resultat | -639 | 1 694 | -688 | -882 |
| <i>Årets resultat hänförligt till:</i> | | | | |
| Moderbolagets ägare | -639 | 1 689 | -688 | -881 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -1 | 5 | -1 | -1 |
| Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK | -0,33 | -0,23 | -0,09 | -0,07 |
| Resultat per aktie före utspädning, SEK | -3,67 | 8,62 | -3,69 | -4,68 |
| Resultat per aktie efter utspädning, SEK | -3,67 | 8,61 | -3,69 | -4,68 |

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

| MSEK | Jan-dec | | Okt-dec | |
|---------------------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Årets resultat | -639 | 1 694 | -688 | -882 |
| Omräkning utländska verksamheter | -19 | 269 | -133 | 57 |
| Årets totalresultat | -658 | 1 962 | -821 | -825 |
| <i>Totalresultat hänförligt till:</i> | | | | |
| Moderbolagets ägare | -657 | 1 955 | -819 | -826 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 0 | 7 | -2 | 1 |
| Årets totalresultat | -658 | 1 962 | -821 | -825 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| MSEK | 31 dec | |
|---|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| TILLGÅNGAR | | |
| Förvaltningsfastigheter | 39 278 | 40 446 |
| Tillgångar med nyttjanderätt | 529 | 501 |
| Andelar i joint venture | 2 822 | 3 018 |
| Derivat | 167 | 372 |
| Övriga anläggningstillgångar | 118 | 47 |
| Summa anläggningstillgångar | 42 915 | 44 385 |
| Derivat | 58 | - |
| Kortfristiga fordringar | 269 | 259 |
| Likvida medel | 435 | 691 |
| Summa omsättningstillgångar | 762 | 950 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 43 676 | 45 335 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹ | 16 883 | 18 378 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 38 | 39 |
| Summa eget kapital | 16 921 | 18 416 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 22 860 | 22 957 |
| Skulder avseende nyttjanderätt | 512 | 484 |
| Övriga långfristiga skulder | 64 | 62 |
| Derivat | 148 | - |
| Uppskjutna skatteskulder | 1 263 | 1 333 |
| Summa långfristiga skulder | 24 847 | 24 837 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 480 | 1 076 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 429 | 1 006 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 908 | 2 082 |
| Summa skulder | 26 756 | 26 919 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 43 676 | 45 335 |

1) Varav hybridobligationer om 758 MSEK (763).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| MSEK | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|---|-------------------------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 17 236 | 32 | 17 268 |
| Emission/återköp av teckningsoptioner | -11 | - | -11 |
| Utdelning till aktieägare | -726 | - | -726 |
| Återköp av hybridobligationslån | -34 | - | -34 |
| Ränta och övriga kostnader hybridobligationer | -44 | - | -44 |
| Förändring innehav utan bestämmande inflytande | 0 | 0 | 0 |
| Totalresultat jan-dec 2022 | 1 955 | 7 | 1 962 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 18 378 | 39 | 18 416 |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 18 378 | 39 | 18 416 |
| Emission/återköp av teckningsoptioner | -4 | - | -4 |
| Utdelning till aktieägare | -764 | - | -764 |
| Återköp av hybridobligationslån | -5 | - | -5 |
| Ränta och övriga kostnader hybridobligationer | -63 | - | -63 |
| Förändring innehav utan bestämmande inflytande | 0 | -1 | -1 |
| Totalresultat jan-dec 2023 | -657 | 0 | -658 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 16 883 | 38 | 16 921 |

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

| MSEK | Jan–dec | | Okt–dec | |
|--|--------------|---------------|------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat före skatt | -661 | 1 859 | -750 | -1 110 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 2 918 | 89 | 1 325 | 1 646 |
| Erhållen utdelning från andelar i joint venture | 180 | 335 | – | 110 |
| Erhållna räntor | 6 | 5 | 4 | 5 |
| Erlagda räntor | -1 104 | -483 | -299 | -152 |
| Utbetald ränta på hybridobligationer | -60 | -37 | -13 | -12 |
| Betald inkomstskatt | -65 | -54 | -21 | 0 |
| Operativt kassaflöde¹ | 1 215 | 1 714 | 247 | 487 |
| – per aktie, SEK | 6,36 | 8,97 | 1,29 | 2,55 |
| Förändring rörelsefordringar | 49 | -49 | -27 | -66 |
| Förändring rörelseskulder | 277 | -26 | 63 | -176 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 541 | 1 638 | 284 | 246 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter | -989 | -4 313 | 5 | -140 |
| Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter | 1 544 | 1 726 | 1 001 | 92 |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | -762 | -577 | -177 | -205 |
| Investeringar i joint venture | 0 | -192 | 0 | -115 |
| Långfristiga fordringar joint venture | -75 | -24 | -24 | 0 |
| Övrigt | -1 | -7 | 0 | 14 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -284 | -3 387 | 805 | -355 |

| MSEK | Jan–dec | | Okt–dec | |
|--|---------------|--------------|---------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Nyemission av aktier/teckningsoptioner | 2 | 4 | – | – |
| Återköp av aktier/teckningsoptioner | -7 | -14 | – | -14 |
| Återköp hybridobligationer | -5 | -34 | -5 | -33 |
| Utdelning till aktieägare | -755 | -688 | -191 | -181 |
| Upptagna låneskulder | 8 940 | 10 271 | 2 069 | 397 |
| Amortering låneskulder | -9 789 | -7 643 | -3 397 | -123 |
| Nyttjande av checkkrediter | 94 | – | 94 | – |
| Förändring innehav utan bestämmande inflytande | -1 | 1 | – | – |
| Övrigt | 8 | -8 | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 512 | 1 889 | -1 430 | 46 |
| Periodens kassaflöde | -255 | 140 | -342 | -63 |
| Likvida medel vid periodens början | 691 | 534 | 786 | 751 |
| Kursdifferens i likvida medel | -1 | 16 | -10 | 4 |
| Likvida medel vid periodens slut | 435 | 691 | 435 | 691 |

1) Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Från och med bokslutskommunikén 2023 har den tidigare benämningen Utdelningsgrundande kassaflöde ersatts av benämningen Operativt kassaflöde. Skillnaden innebär även att erhållna räntor och betalda räntor har ersatt bokförda räntor. Jämförelsetalen har justerats.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| MSEK | Jan-dec | | Okt-dec | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Nettoomsättning | 132 | 125 | 31 | 36 |
| Personalkostnader | -98 | -93 | -22 | -21 |
| Övriga externa kostnader | -59 | -58 | -16 | -18 |
| Avskrivningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat före finansiella intäkter och kostnader | -25 | -26 | -7 | -2 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 699 | 1 215 | 699 | 1 215 |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | 307 | 166 | 84 | 60 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -144 | -107 | -35 | -41 |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument | -71 | - | -71 | - |
| Resultat före bokslutsdispositioner | 766 | 1 248 | 669 | 1 231 |
| Bokslutsdispositioner | | | | |
| Avsättning till periodiseringsfond | - | 0 | - | 0 |
| Lämnade/erhållna koncernbidrag | 20 | 25 | 20 | 25 |
| Resultat före skatt | 786 | 1 273 | 690 | 1 256 |
| Skatt | 14 | 1 | 14 | 1 |
| Resultat | 800 | 1 273 | 704 | 1 257 |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 39,3 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport och Samfosa, som indirekt äger fastigheter för 16,0 MDSEK.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| MSEK | 31 dec | |
|--|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| TILLGÅNGAR | | |
| Andelar i koncernföretag | 0 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | 4 875 | 5 277 |
| Uppskjuten skattefordran | 14 | - |
| Summa anläggningstillgångar | 4 889 | 5 277 |
| Derivat | 7 | - |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 20 153 | 16 014 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 39 | 22 |
| Kassa och bank | 71 | 258 |
| Summa omsättningstillgångar | 20 270 | 16 294 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 25 159 | 21 571 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Bundet eget kapital | 96 | 96 |
| Fritt eget kapital ¹ | 11 792 | 11 828 |
| Eget kapital | 11 887 | 11 924 |
| Obligationer | 1 343 | 1 591 |
| Övriga långfristiga skulder | 3 | 7 |
| Derivat | 70 | - |
| Summa långfristiga skulder | 1 416 | 1 598 |
| Skulder till koncernföretag | 11 505 | 7 794 |
| Övriga kortfristiga skulder | 351 | 255 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 856 | 8 049 |
| Summa skulder | 13 272 | 9 647 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 25 159 | 21 571 |

1) Varav hybridobligationer om 758 MSEK (763).

NOTER

NOT 1

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Bokslutskommunikén för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2022. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av bokslutskommunikén.

Efter de senaste årens tillväxt i Finland har Nyfosa två huvudmarknader; Sverige och Finland. I samband med detta har en översyn av den interna verksamhetsuppföljningen genomförts, vilket innebär att Nyfosas verksamhet från och med bokslutskommunikén 2023 delas in i två rörelsesegment för Sverige och Finland, där Finland presenteras under namnet Kielo. Segmentsindelningen motsvarar från detta kvartal koncernens interna rapportering till bolagets VD, som har identifierats som högste verkställande beslutsfattare. Nyfosas VD följer därav upp och analyserar driftnettot och värdeförändringar uppdelat i de två geografiska verksamhetsområdena. Jämförelsetalen presenteras för de två segmenten.

Från och med bokslutskommunikén 2023 har den tidigare benämningen Utdelningsgrundande kassaflöde ersatts av benämningen Operativt kassaflöde. Operativt kassaflöde har anpassats till uppställningen enligt IAS 7, där erhållna och betalda räntor inkluderas istället för bokförda räntor. Jämförelsetalen har omräknats.

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. 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 2022.

NOT 3

RESULTAT PER AKTIE

Nyfosa har idag tre långsiktiga incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner för medarbetare i Nyfosa. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2022 not 6 på sidorna 82-84 samt i kommunikén från årsstämman 2023, se <https://nyfosa.se/sv/kommunike-fran-nyfosa-abs-arsstamma-den-25-april-2023/>. Antal utestående optioner vid periodens utgång återfinns i tabell nedan.

Styrelsen lämnade under perioden ett erbjudande om återköp av samtliga utestående teckningsoptioner i optionsprogrammet 2019/2023 mot ett marknadsmässigt kontant vederlag om 27,10 SEK per option. Samtliga innehavare valde att acceptera erbjudandet som omfattade 240 000 optioner och en likvid om 7 MSEK. Återköp i övriga optionsprogram påkallades i samband med att en anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP2023/2026, vilket innebar att 383 342 optioner tecknades.

Befintliga optionsprogram medförde ingen utspädning under perioden.

| Avstämning optioner, 31 dec 2023 | LTIP2021 (I) | LTIP2021 (II) | LTIP2022 | LTIP2023 | Totalt |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Utestående optioner årets ingång | 325 241 | 325 241 | 422 150 | – | 1 072 632 |
| Tecknade optioner | – | – | – | 383 342 | 383 342 |
| Återköp optioner | -7 000 | -7 000 | -29 000 | – | -43 000 |
| Nyttjade optioner | – | – | – | – | – |
| Utestående optioner vid årets slut | 318 241 | 318 241 | 393 150 | 383 342 | 1 412 974 |

NOT 4

EXPONERING MOT VALUTFÖRÄNDRINGAR

Nyfosa har investerat i fastigheter i Finland och i joint venture med fastigheter i Norge. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på –19 MSEK (269), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat.

Exponeringen mot valutförändringar hanteras genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras genom upplåning i samma valuta. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 319 MEUR och kapitalandel i joint venture, inklusive fordringar på joint venture, till 198 MNOK per 31 december 2023. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om –374 MSEK.

Känslighetsanalys valutaexponering

| Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK | Förändring, % | 31 dec 2023 |
|---|---------------|-------------|
| EUR/SEK | +/-10 | +/-354 |
| NOK/SEK | +/-10 | +/-20 |

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 nettning. Ingen nettning sker för närvarande.

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

NOT 6

EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2023 till 96 MSEK fördelat på 191 022 813 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 |

Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om 757,5 MSEK (762,5), där totalt emitterade hybridobligationer uppgår till 800,0 MSEK (800,0) och återköpta hybridobligationer uppgår till 42,5 MSEK (37,5). Under året återköptes hybridobligationslån om 5,0 MSEK (37,5). Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa har möjlighet att ställa in eller skjuta upp betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett egetkapitalinstrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital. Räntan är rörlig STIBOR 3M + 475 baspunkter, till och med den 18 november 2025.

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 finns en ej beaktad temporär skillnad om 14 303 MSEK (14 765) i koncernen.

Temporära skillnader i fastighetsbeståndet 31 december, MSEK

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Skattemässigt restvärde | 18 492 | 18 916 |
| Verkligt värde | 39 278 | 40 446 |
| Temporär skillnad | 20 785 | 21 530 |
| I koncernen beaktad temporär skillnad | 6 482 | 6 765 |
| I koncernen ej beaktad temporär skillnad | 14 303 | 14 765 |

NOT 8

NÄRSTÅENDE

För information om närståendetransaktioner, se sidan 21 avseende transaktioner med joint venture och not 3 på sida 28 avseende transaktioner med anställda avseende incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2022.

AKTIEN

Aktien

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

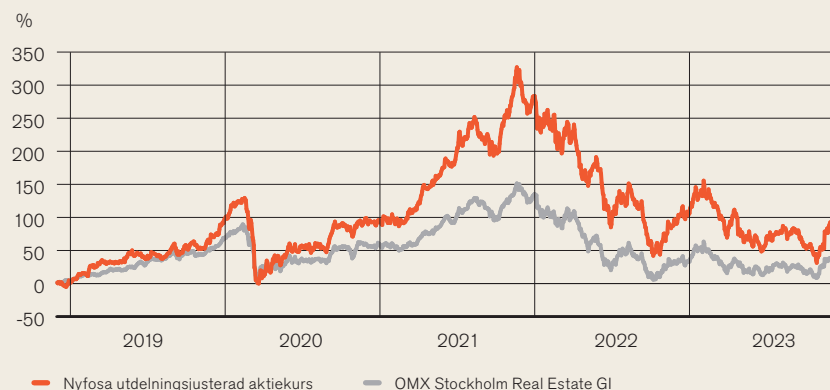
På årets sista handelsdag, den 29 december 2023, uppgick Nyfosaaktiens volymviktade medelpris till 96,05 SEK, vilket motsvarade ett börsvärde om 18 347 MSEK.

Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 17 574 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 73,5 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 63,5 procent av aktiekapital och röster. Tabellen visar Nyfosas största aktieägare per 31 december 2023 baserat på information från Modular Finance Monitor.

AKTIENS UTVECKLING



Källa: Nasdaq Stockholm

ÄGARFÖRDELNING

| Aktieägare | Antal aktier | Procentandel | |
|-------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| | | Kapital, % | Röster, % |
| AB Sagax | 44 500 000 | 23,30 | 23,30 |
| Swedbank Robur Fonder | 18 666 494 | 9,77 | 9,77 |
| Länsförsäkringar Fonder | 14 147 195 | 7,41 | 7,41 |
| Lannebo Fonder | 11 147 191 | 5,84 | 5,84 |
| Vanguard | 7 237 538 | 3,79 | 3,79 |
| SEB Fonder | 6 769 860 | 3,54 | 3,54 |
| BlackRock | 6 396 842 | 3,35 | 3,35 |
| Norges Bank | 4 514 482 | 2,36 | 2,36 |
| Jens Engwall | 4 338 564 | 2,27 | 2,27 |
| APG Asset Management | 3 540 741 | 1,85 | 1,85 |
| Summa 10 största ägare | 121 258 907 | 63,48 | 63,48 |
| Övriga aktieägare | 69 763 906 | 36,52 | 36,52 |
| Summa | 191 022 813 | 100,00 | 100,00 |

Källa: Modular Finance Monitor

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Årsstämma 2024

Nyfosas årsstämma för 2024 kommer att hållas i Stockholm den 23 april 2024.

Förslag till vinstutdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå avseende verksamhetsåret 2023. Föregående år uppgick utdelningen till 4,00 SEK per aktie med kvartalsvis utbetalning om 1,00 SEK per aktie, motsvarande 764 MSEK.

Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna bokslutskommuniké 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 21 februari 2024
Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Stina Lindh Hök
VD

FINANSIELL KALENDER

| | |
|--|------------------|
| Årsredovisning 2023 | 26 mars 2024 |
| Delårsrapport Januari–mars 2024 | 22 april 2024 |
| Årsstämma 2024 | 23 april 2024 |
| Delårsrapport Januari–juni 2024 | 10 juli 2024 |
| Delårsrapport Januari–september 2024 | 23 oktober 2024 |
| Bokslutskommuniké Januari–december 2024 | 20 februari 2025 |

KONTAKTINFORMATION

Nyfosa AB

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

Stina Lindh Hök, VD

Tel: 070 577 18 85
E-post: stina.lindh.hok@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, CFO

Tel: 070 574 59 25
E-post: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

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

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 februari 2024 kl. 14.40 CET.

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

| MSEK | 31 dec | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare | -639 | 1 689 | 3 112 | 2 225 | 1 382 |
| Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden | -63 | -43 | -4 | - | - |
| Justerat resultat | -702 | 1 646 | 3 107 | 2 225 | 1 382 |
| Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 17 749 | 17 807 | 14 679 | 11 557 | 9 087 |
| Genomsnittliga hybridobligationer | -762 | -781 | -96 | - | - |
| Justerat eget kapital | 16 988 | 17 026 | 14 582 | 11 557 | 9 087 |
| Avkastning på eget kapital, % | -4,1 | 9,7 | 21,3 | 19,3 | 15,2 |

BELÄNINGSGRAD OCH NETTOBELÄNINGSGRAD

| MSEK | 31 dec | | | | |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Räntebärande skulder | 23 340 | 24 033 | 21 045 | 17 055 | 11 282 |
| Fastighetsvärde | 39 278 | 40 446 | 37 147 | 29 411 | 19 602 |
| Belåningsgrad, % | 59,4 | 59,4 | 56,7 | 58,0 | 57,6 |
| Likvida medel | 435 | 691 | 534 | 312 | 588 |
| Nettobelåningsgrad, % | 58,3 | 57,7 | 55,2 | 56,9 | 54,6 |

DIREKTAVKASTNING

| MSEK | 31 dec | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Driftnetto enligt intjäningsförmågan | 2 464 | 2 416 | 2 002 | 1 575 | 1 088 |
| Fastighetsvärde | 39 278 | 40 446 | 37 147 | 29 411 | 19 602 |
| Direktavkastning enligt intjäningsförmågan, % | 6,3 | 6,0 | 5,4 | 5,4 | 5,5 |

EBITDA

| MSEK | 31 dec | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Driftnetto | 2 445 | 2 092 | 1 650 | 1 415 | 905 |
| Centraladministration | -186 | -161 | -128 | -132 | -89 |
| Avskrivningar på inventarier | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter och -kostnader | 6 | 14 | 6 | -26 | -1 |
| Erhållen utdelning från andelar i joint venture | 180 | 335 | 332 | 300 | 200 |
| EBITDA, MSEK | 2 445 | 2 282 | 1 861 | 1 558 | 1 016 |

EGET KAPITAL PER AKTIE

| MSEK | 31 dec | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 16 883 | 18 378 | 17 236 | 13 333 | 9 781 |
| Hybridobligationer | -758 | -763 | -800 | - | - |
| Justerat eget kapital | 16 125 | 17 615 | 16 436 | 13 333 | 9 781 |
| Antal aktier, miljoner | 191 | 191 | 191 | 185 | 168 |
| Eget kapital per aktie, SEK | 84,42 | 92,22 | 86,04 | 72,27 | 58,32 |

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

| MSEK | 31 dec | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Intäkter enligt intjäningsförmågan | 3 550 | 3 459 | 2 827 | 2 233 | 1 563 |
| Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan | 17 | 22 | 26 | 36 | 24 |
| Hyresvärde enligt intjäningsförmågan | 3 897 | 3 739 | 3 017 | 2 437 | 1 746 |
| Ekonomisk uthyringsgrad, % | 91,5 | 93,1 | 94,6 | 93,1 | 90,9 |

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

| MSEK | Jan-dec | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Resultat före skatt | -661 | 1 859 | 3 644 | 2 399 | 1 576 |
| Återläggning: | 1 352 | 439 | -1 652 | -1 063 | -472 |
| -Värdeförändring fastigheter | | | | | |
| -Värdeförändring finansiella instrument | 320 | -345 | -19 | -1 | 7 |
| -Värdeförändring, skatt och övrigt i resultatandel från joint venture | 229 | -420 | -670 | -187 | -298 |
| Förvaltningsresultat | 1 239 | 1 533 | 1 302 | 1 147 | 814 |
| Ränta på hybridobligationer | -63 | -43 | -4 | - | - |
| Justerat förvaltningsresultat | 1 176 | 1 490 | 1 298 | 1 147 | 814 |
| Genomsnittligt antal aktier, miljoner | 191 | 191 | 188 | 182 | 168 |
| Förvaltningsresultat per aktie, SEK | 6,15 | 7,80 | 6,90 | 6,32 | 4,85 |

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

| MSEK | 31 dec | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 16 883 | 18 378 | 17 236 | 13 333 | 9 781 |
| Hybridobligationer | -758 | -763 | -800 | - | - |
| Uppskjuten skatt | 1 263 | 1 333 | 1 252 | 760 | 627 |
| Derivat | -77 | -372 | -22 | -3 | -2 |
| Uppskjuten skatt i joint venture, 50 % | 746 | 751 | 596 | 544 | 454 |
| Derivat i joint venture, 50 % | 36 | -76 | 62 | 110 | 104 |
| Långsiktigt substansvärde | 18 093 | 19 250 | 18 325 | 14 744 | 10 965 |
| Antal aktier, miljoner | 191 | 191 | 191 | 185 | 168 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK | 94,72 | 100,78 | 95,93 | 79,91 | 65,37 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 16 883 | 18 378 | 17 236 | 13 333 | 9 781 |
| Hybridobligationer | -758 | -763 | -800 | - | - |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt ¹ | 705 | 576 | 541 | 341 | 98 |
| Derivat | -77 | -372 | -22 | -3 | -2 |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel ¹ | 579 | 142 | 126 | 119 | 100 |
| Derivat i JV, Nyfosas andel | 36 | -76 | 62 | 110 | 104 |
| Justerat långsiktigt substansvärde | 17 368 | 17 885 | 17 144 | 13 900 | 10 082 |
| Antal aktier, miljoner | 191 | 191 | 191 | 185 | 168 |
| Justerat långsiktigt substansvärde per aktie, SEK | 90,92 | 93,63 | 89,76 | 75,33 | 60,11 |

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

NETTOSKULD/EBITDA

| MSEK | 31 dec | | | | |
|-------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| EBITDA rullande 12 mån | 2 445 | 2 282 | 1 861 | 1 558 | 1 016 |
| Räntebärande skulder | 23 340 | 24 033 | 21 045 | 17 055 | 11 282 |
| Likvida medel | 435 | 691 | 534 | 312 | 588 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | 9,4 | 10,2 | 11,0 | 10,7 | 10,5 |

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

| MSEK | Jan-dec | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Resultat före skatt | -661 | 1 859 | 3 644 | 2 399 | 1 576 |
| Återläggning: | | | | | |
| -Värdeförändring fastigheter | 1 352 | 439 | -1 652 | -1 063 | -472 |
| -Värdeförändring finansiella instrument | 320 | -345 | -19 | -1 | 7 |
| -Resultatandel joint venture | 8 | -672 | -888 | -404 | -491 |
| -Avskrivningar på inventarier | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| -Ränteintäkter och räntekostnader | 1 183 | 596 | 383 | 318 | 173 |
| -Periodiserad uppläggningsavgift för lån | 54 | 69 | 48 | 35 | 0 |
| Erhållen utdelning från andelar i joint venture | 180 | 335 | 332 | 300 | 200 |
| Erhållna räntor | 6 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Erlagda räntor | -1 104 | -483 | -373 | -306 | -140 |
| Ränta på hybridobligationer | -60 | -37 | - | - | - |
| Betald inkomstskatt | -65 | -54 | -29 | -11 | -27 |
| Operativt kassaflöde | 1 215 | 1 714 | 1 446 | 1 267 | 827 |
| Genomsnittligt antal aktier, miljoner | 191 | 191 | 188 | 182 | 168 |
| Operativt kassaflöde per aktie, SEK | 6,36 | 8,97 | 7,69 | 6,97 | 4,93 |

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

| MSEK | Jan-dec | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Resultat före skatt | -661 | 1 859 | 3 644 | 2 399 | 1 576 |
| Erhållen utdelning från andelar i joint venture | 180 | 335 | 332 | 300 | 200 |
| Återläggning: | | | | | |
| -Värdeförändring fastigheter | 1 352 | 439 | -1 652 | -1 063 | -472 |
| -Värdeförändring finansiella instrument | 320 | -345 | -19 | -1 | 7 |
| -Resultatandel från joint venture | 8 | -672 | -888 | -404 | -491 |
| -Avskrivningar på inventarier | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| -Finansiella kostnader | 1 261 | 678 | 446 | 357 | 195 |
| Justerat resultat före skatt | 2 460 | 2 296 | 1 864 | 1 587 | 1 016 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,0 | 3,4 | 4,2 | 4,5 | 5,2 |

SOLIDITET

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

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

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

Belåningsgrad fastigheter¹⁾

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheters 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.

Direktavkastning¹⁾

Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen.

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

Driftnetto¹⁾

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

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

EBITDA

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

Eget kapital per aktie¹⁾

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾

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

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

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetsvärde

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

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

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.

Justerat långsiktigt substansvärde¹⁾

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

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

Nettobelåningsgrad fastigheter¹⁾

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

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

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflyttning och konkurser.

Nettoskuld/EBITDA

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

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

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, ränteintäkter och räntekostnader, inklusive erhållen utdelning från andelar i joint venture, betald skatt, erhållna räntor, samt avdrag för erlagda räntor och ränta på hybridobligationer.

Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen 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 långgivare och låntagare som ger låntagaren rätt att föfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad¹⁾

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

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

Serviceintäkt

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

Soliditet¹⁾

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

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

Långsiktigt substansvärde¹⁾

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

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

Uthyrningsbar yta

Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut.

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

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

Vakansvärde

Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

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

Överskottsgrad¹⁾

Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.

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

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

NYFOSA

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

www.nyfosa.se