

# NYFOSA

Bokslutskommuniké **januari–december 2024**

# Helåret

Januari–december 2024

- Intäkterna ökade med 3 procent till 3 670 MSEK (3 553).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 2 541 MSEK (2 445).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 350 MSEK (1 239). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 6,41 SEK (6,15), en ökning med 4 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 1 345 MSEK (1 215). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 6,67 SEK (6,36), en ökning med 5 procent.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –936 MSEK (–1 352).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –146 MSEK (–320).
- Årets resultat uppgick till 112 MSEK (–639). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,28 SEK efter utspädning (–3,67).
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,80 SEK (–) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,70 SEK per aktie, motsvarande 583 MSEK. Utdelningsförslaget är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

# Kvartalet

Oktober–december 2024

- Intäkterna ökade med 5 procent till 926 MSEK (882).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 655 MSEK (632).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 395 MSEK (293). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,84 SEK (1,45), en ökning med 27 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 464 MSEK (247). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 2,23 SEK (1,29), en ökning med 73 procent.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –275 MSEK (–598).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 153 MSEK (–274).
- Kvartalets resultat uppgick till 266 MSEK (–688). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 1,22 SEK efter utspädning (–3,69).

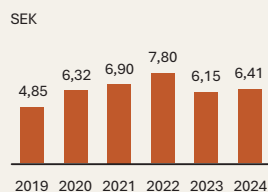
## INNEHÅLL

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

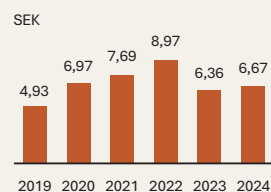
## Prognos

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentligtgjorda förvärv, försäljningar samt valutakurser uppgå till 1 400 MSEK efter ränta på hybridobligationer.

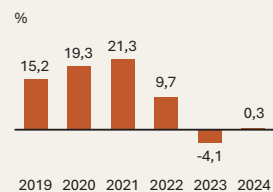
### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



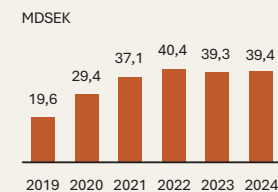
### OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



### FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING, 31 dec



+3%

Intäkter  
jan–dec 2024

+4%

Driftnetto  
jan–dec 2024

+4%

Förvaltningsresultat per aktie  
jan–dec 2024



# Nyckeltal i sammandrag

MSEK	Helår		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Driftnetto	2 541	2 445	655	632
Överskottsgrad, %	69,2	68,8	70,7	71,7
EBITDA	2 723	2 445	723	580
Förvaltningsresultat	1 350	1 239	395	293
Operativt kassaflöde	1 345	1 215	464	247
Periodens resultat	112	-639	266	-688
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	2,5	1,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	7,7	9,4	7,7	9,4
Belåningsgrad på balansdagen, %	50,7	55,2	50,7	55,2
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,1	58,3	53,1	58,3
Fastighetsvärde på balansdagen	39 370	39 278	39 370	39 278
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 186	18 093	20 186	18 093
<b>Nyckeltal per aktie, SEK</b>				
Förvaltningsresultat	6,41	6,15	1,84	1,45
Operativt kassaflöde	6,67	6,36	2,23	1,29
Resultat efter utspädning	0,28	-3,67	1,22	-3,69
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	97,00	94,72	97,00	94,72
Antal utestående aktier på balansdagen	208 096 793	191 022 813	208 096 793	191 022 813
Genomsnittligt antal utestående aktier	201 719 757	191 022 813	208 080 053	191 022 813

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

## Väsentliga händelser under året

- I maj genomfördes en riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier som tillförde bolaget 1,7 MDSEK. Emissionen genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 23 april 2024.
- I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Det helägda dotterbolaget utgör ett segment under namnet Bratsberg.
- I september emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK med förfall i januari 2028.
- I september återköptes obligationer om nominellt 314 MSEK.
- I oktober förtidsinlöstes obligationer om nominellt 418 MSEK.

- I oktober tecknades avtal om avyttring av sex kontorsfastigheter i Luleå och Gävle till ett försäljningspris om 930 MSEK. Frånträde skedde den 15 november 2024.
- I november meddelade Nyfosas styrelseledamot Jens Engwall valberedningen att han inte står till förfogande för omval vid årsstämman 2025.

## Väsentliga händelser efter balansdagen

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

## NYFOSA FÖRVÄRVAR MINORITETS-ANDEL I DOTTERBOLAGET KIELLO

I februari 2025 förvärvades minoritetsandelen i dotterbolaget Kiello, motsvarande 1,04 procent av aktierna. Efter förvärvet utgör Kiello ett helägt dotterbolag. Förvärvspriset uppgick till 144 MSEK. I samband med förvärvet övergår en organisation med 14 medarbetare till Kiello.

Nyfosas verksamhet i Finland etablerades tillsammans med Brunswick i april 2021 med ambitionen att bygga upp ett fastighetsbestånd om 7 MDSEK inom fem år, vilket redan uppnåtts. Fastighetsvärdet uppgick på balansdagen till 8,3 MDSEK och utgörs av ett diversifierat och högavkastande fastighetsbestånd med lokaler för kontor, handel och lätt industri med tyngdpunkt i universitets- och regionstäder i den södra delen av landet.





## Kommentar från VD

Nyfosa summerar ett 2024 som präglades av konsolidering. Utöver förvärvet av resterande aktier i det norska joint venture-bolaget Samfosa genomfördes en renodling i fastighetsbeståndet genom ett antal strategiska avyttringar under året.

Vidare utfördes ett fokuserat arbete i syfte att stärka Nyfosas finansiella ställning. Insatserna har gett resultat, och trots en avvaktande konjunktur och utmanande hyresmarknad under 2024 kan vi slå fast ett helårsresultat med tillväxt i såväl förvaltningsresultat som operativt kassaflöde per aktie. Under det fjärde kvartalet ökade förvaltningsresultat per aktie med 27 procent jämfört med samma period föregående år. Utmaningar på hyressidan kvarstår, även om vi ser viss förbättrad aktivitet och respons på flera av våra delmarknader. Sammantaget har Nyfosa ett gott utgångsläge inför 2025. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,80 SEK per aktie. Förslaget är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

### Transaktioner

Under året genomförde Nyfosa ett antal transaktioner av särskilt strategiskt värde. Genom förvärvet av resterande aktier i bolagets norska joint venture har vi idag genom dotterbolaget Bratsberg ett bestånd av kassaflödesfastigheter i Grenlandsregionen söder om Oslo till ett värde om 1,4 MDSEK. Därtill förvärvades fastigheter i mindre affärer i Tammerfors och Värnamo. Parallellt avyttrades fastigheter om 1,4 MDSEK, vilket frigjort kapital för nya investeringar i syfte att stärka Nyfosas kassaflöde.

Efter årets utgång tecknade Nyfosa avtal om att förvärva minoritetsandelen om 1,04 procent av aktierna i vårt finska dotterbolag Kielo från Brunswick Real Estate, som vi etablerade verksamheten i Finland med 2021. Nu tar vi nästa steg i utvecklingen av Kielo, som på kort tid byggt upp ett diversifierat och högavkastande bestånd om 8,3 MDSEK med tyngdpunkt i universitets- och regionstäder i den södra delen av landet. Som del av transaktionen ansluter även den organisation som byggt upp bolaget, inklusive ledande befattningar, till Kielo och Nyfosakoncernen.

Med helägda verksamheter i både Norge och Finland har vi skapat ett större manöverutrymme för Nyfosa på dessa marknader, vilket vi bedömer kommer gynna verksamheten i respektive geografi.

### Förvaltning

Driftnettet steg under året med 4 procent och i jämförbart bestånd med 5 procent. Överskottsgraden ökade jämfört med 2023 och uppgick till 69,2 procent. Förvaltningsorganisationen bedrev under året ett hårt arbete med uthyrningar i en marknad

tydligt präglad av en svagare konjunktur. Idag kan vi notera vissa tecken på en ökad efterfrågan på lokaler. Genom nära relationer med våra hyresgäster och kreativitet, engagemang och metodiskt arbete ute i våra regioner ser vi förutsättningar för stabil utveckling i förvaltningen framåt.

### Finansiering

Nyfosa arbetade fokuserat under 2024 med att förbättra bolagets finansiella ställning. I maj genomfördes en nyemission om 1,7 MDSEK för att uppnå en mer flexibel och balanserad kapitalstruktur och därmed skapa beredskap för nya investeringsmöjligheter. I syfte att sänka finansieringskostnaderna genomförde vi bland annat refinansiering av banklån, emission av gröna obligationer och inlösen av befintliga obligationer. Samtidigt fick den lägre styrräntan ytterligare genomslag. Bolagets belåningsgrad minskade under det fjärde kvartalet med två procentenheter till 50,7 procent och räntetäckningsgraden för helåret steg till 2,2 gånger.

### Prognos

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt balansdagens valutakurser uppgå till 1,4 MDSEK efter ränta på hybridobligationer.

Nyfosa har en genuint opportunistisk affärsmodell som skapar affärsmöjligheter. Det ställer samtidigt höga krav på vår organisation, särskilt i en turbulent och snabbt föränderlig omvärld. När jag under min första tid på Nyfosa rest runt för att lära känna verksamheten gläder det mig att mötas av kompetenta och modiga medarbetare som aktivt och engagerat bidrar till att driva bolaget framåt. Inför 2025 står Nyfosa starkt och är väl positionerat för att ta tillvara möjligheter i en transaktionsmarknad som gradvis tinar upp. Jag ser mycket fram emot att tillsammans med mina nyvunna kollegor vidareutveckla Nyfosa utifrån bolagets framgångsrika inriktning. Vi ska fortsätta vara aktiva, innovativa och djärva i arbetet med att göra Nyfosa till ett än bättre och mer lönsamt bolag.

Carl-Johan Hugner, VD

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

## STRATEGI

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

Investeringsstrategin är flexibel men kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland prioriteras. Här kan bolaget dra nytta av befolkningstillväxt och utvecklingen

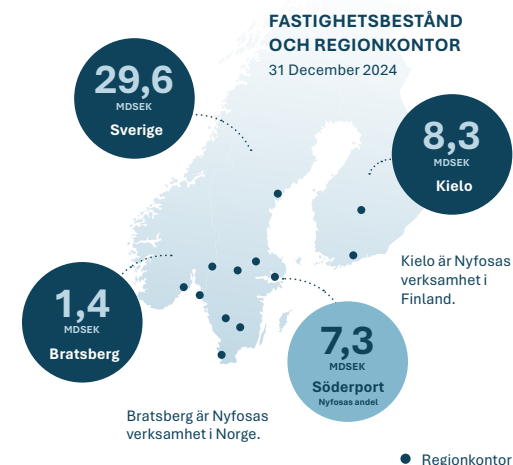
av det lokala näringslivet. Fastighetsbeståndet inkluderar kontor, lager/logistik, industri samt handelsfastigheter med lågpris- och externhandelsfokus.

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

## REGIONAL NÄRVARO

Förvaltningen sker genom nio regionkontor i Sverige, två i Finland och ett i Norge, samt flera lokalkontor. Nyckelroller som hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning hanteras av egen personal. Nyfosa hade på balansdagen 94 anställda som tillsammans med tjänsteleverantörer förvaltar fastighetsbeståndet.

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



## FINANSIELLT MÅL

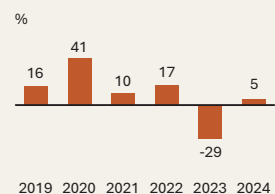
### Tillväxt i kassaflöde per aktie

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

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2024

**+6%**

### TILLVÄXT OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



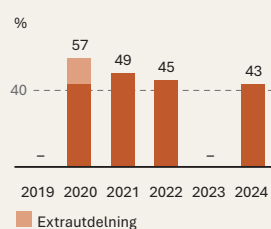
## UTDELNING PER AKTIE

### Utdelningspolicy

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

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

### UTDELNING – ANDEL AV OPERATIVT KASSAFLÖDE

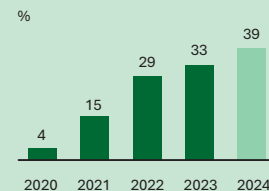


## HÅLLBARHETSMÅL

### Miljöcertifiering

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

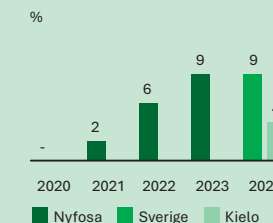
### ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET MED EN MILJÖCERTIFIERING



### Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm i Sverige ha minskat med 10 procent jämfört med år 2020 och i Kiello med 4 procent jämfört med år 2023. Bratsbergs startår är 2024.

### MINSKNING AV ENERGI-FÖRBRUKNINGEN PER KVM<sup>1)</sup>



### Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

Det totala koldioxidutsläppet under 2024 uppgick till 10 216 ton CO<sub>2</sub>, vilket motsvarar en minskning med 6 procent jämfört med år 2023.

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

### Energiprestanda

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

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

# Resultat

## Januari–december 2024

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

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

### Intäkter

Intäkterna ökade med 3 procent till 3 670 MSEK (3 553) efter avdrag för hyresrabatter om 32 MSEK (50). Tillväxten i jämförbart bestånd förklaras främst av indexuppräknig av hyror.

Därtill steg vakansgraden, vilket påverkade intäkterna negativt. Av Nyfosas hyresintäkter omfattas 94 procent (91) av årlig indexjustering. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index. Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, ökade med 117 MSEK, motsvarande 4 procent.

Av aviserade hyror för det första kvartalet 2025, med förfall den 31 december 2024, hade 81 procent (78) reglerats på balansdagen. Per 14 februari 2025 hade 98 procent reglerats.

MSEK	Jan–dec		Förändring
	2024	2023	%
Totala intäkter	3 670	3 553	3%
Förvärv och avyttringar	-253	-250	
Valutajustering <sup>1)</sup>	4	-	
<b>Intäkter jämförbart bestånd</b>	<b>3 421</b>	<b>3 303</b>	<b>4%</b>
- varav Sverige	2 523	2 412	5%
- varav Kielo	897	891	1%
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

### RESULTAT PER SEGMENT

Januari–december, MSEK	Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Nyfosa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	2 525	2 495	766	747	50	-	-	-	3 341	3 242
Serviceintäkter	165	157	148	155	16	-	-	-	328	311
<b>Intäkter</b>	<b>2 690</b>	<b>2 652</b>	<b>914</b>	<b>902</b>	<b>66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 670</b>	<b>3 553</b>
Fastighetskostnader	-729	-714	-257	-262	-13	-	-	-	-1 000	-976
Fastighetsadministration	-68	-77	-58	-56	-4	-	-	-	-129	-133
<b>Driftnetto</b>	<b>1 893</b>	<b>1 861</b>	<b>599</b>	<b>584</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 541</b>	<b>2 445</b>
Centraladministration	-123	-131	-51	-55	-10	-	-	-	-185	-186
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	-	-	15	6	15	6
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	210	-8	210	-8
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-1 247	-1 246	-1 247	-1 246
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 335</b>	<b>1 010</b>
<b>- varav förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 350</b>	<b>1 239</b>
Värdeförändringar på fastigheter	-578	-1 046	-351	-306	-7	-	-	-	-936	-1 352
Värdeförändringar på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-146	-320	-146	-320
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>253</b>	<b>-661</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-140	22	-140	22
<b>Periodens resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>112</b>	<b>-639</b>

## Uthyrningsgrad

Den 1 januari 2025 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,5 procent (91,5). För Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,4 procent (92,2), för Kielo till 87,6 procent (89,4) och för Bratsberg till 93,5 procent (-). Vakansvärdet uppgick till 401 MSEK (347). Under året ökade vakanserna med 54 MSEK, varav 21 MSEK i Sverige och 24 MSEK i Kielo. Vakans i tillträdna fastigheter om 9 MSEK är hänförligt till Bratsberg. Lämnade hyresrabatter ökade med 6 MSEK.

Hyresvärdet hänförligt till ännu ej tillträdna nyuthyrningar eller omförhandlingar uppgick den 1 januari 2025 till 79 MSEK. Hyresavtal med ett hyresvärde om 201 MSEK hade sagts upp för framtida avflyttning eller upphört i samband med konkurs, varav uppsägning för avflyttning uppgick till 175 MSEK. Beloppet inkluderar även hyresavtal uppsagda för omförhandling om det nya avtalet redovisas inom tecknade hyresavtal.

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

Vakansvärde, MSEK	Jan-dec	
	2024	2023
Ingående vakansvärde	347	280
Inflyttade lokaler	-25	-52
Avflyttade lokaler	71	108
Förändring hyresrabatter	6	-3
Justering av vakanshyror	0	21
Vakans i tillträdna fastigheter	9	2
Vakans i frånträdna fastigheter	-11	-10
Valutakurseffekt	4	0
<b>Utgående vakansvärde<sup>1)</sup></b>	<b>401</b>	<b>347</b>
- varav Sverige	266	245
- varav Kielo	126	102
- varav Bratsberg	9	-

1) Varav hyresrabatter utgör 24 MSEK (17).

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, MSEK	1 jan 2025
Tecknade hyresavtal, ej inflyttade	79
Uppsagda avtal inkl. konkurser, ej avflyttade	201

Startår tecknade hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2025	60	67
2026	4	12
2027-	-	-
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>79</b>

Förfalloår för uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2025	280	183
2026	53	11
2027-	4	7
<b>Total</b>	<b>337</b>	<b>201</b>

## Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 673 MSEK (661), underhållskostnader 160 MSEK (149) och fastighetsskatt 167 MSEK (166).

Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd ökade med 3 MSEK. Förändringen förklaras av att kostnaderna för underhåll var 5 procent högre under 2024.

MSEK	Jan-dec		Förändring %
	2024	2023	
Fastighetskostnader	-1 000	-976	2%
Förvärv och avyttringar	58	57	
Erhållet elstöd	-	-20	
Valutajustering <sup>1)</sup>	-1	-	
<b>Fastighetskostnader jämförbart bestånd</b>	<b>-942</b>	<b>-939</b>	<b>0%</b>
- varav Sverige	-686	-679	1%
- varav Kielo	-256	-260	-2%
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 129 MSEK (133). Posten inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen.

## Driftnetto

Driftnettot ökade med 4 procent till 2 541 MSEK (2 445). Överskottsgraden uppgick till 69,2 procent (68,8). Direktavkastningen uppgick till 6,4 procent (6,0).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 5 procent till 2 353 MSEK (2 238) justerat för valutakurs-effekter. Beståndet i Sverige hade en positiv utveckling främst drivet av högre intäkter. I Kielo bidrog främst högre intäkter och minskade driftskostnader till den positiva utvecklingen.

Överskottsgraden i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 68,8 procent (67,7).

MSEK	Jan-dec		Förändring %
	2024	2023	
Driftnetto	2 541	2 445	4%
Förvärv och avyttringar	-190	-191	
Erhållet elstöd netto	-	-16	
Valutajustering <sup>1)</sup>	2	-	
<b>Driftnetto jämförbart bestånd</b>	<b>2 353</b>	<b>2 238</b>	<b>5%</b>
- varav Sverige	1 769	1 663	6%
- varav Kielo	584	575	2%
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

## Centraladministration

Centraladministration innefattar bland annat kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 185 MSEK (186), motsvarande 5,0 procent (5,2) av intäkterna.

## Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter och -kostnader uppgick till 15 MSEK (6). Posten inkluderar intäkter och kostnader från sekundära transaktioner inom ordinarie verksamhet såsom till exempel erhållna försäkringsersättningar och skadestånd.



## Andel i joint ventures resultat

Andelen i joint ventures resultat uppgick till 210 MSEK (–8). Resultatandelen utgörs av förvaltningsresultat om 226 MSEK (221), värdeförändringar om 47 MSEK (–197) samt skatt och övrigt om –62 MSEK (–32). Förvaltningsresultatet stärktes av högre hyresintäkter, men belastades samtidigt av högre räntekostnader jämfört med föregående år.

I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Det helägda dotterbolaget konsolideras därefter i koncernen och redovisas som ett segment under namnet Bratsberg.

## Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto –1 247 MSEK (–1 246). Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 5,1 procent (4,5).

Beräkning av genomsnittlig ränta beaktar inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift, eventuellt nyttjande av checkräkningskredit samt tomträttsavgäld, vilka totalt uppgick till 67 MSEK (74).

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

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 350 MSEK (1 239), motsvarande 6,41 SEK per aktie (6,15).

Tillväxten i förvaltningsresultatet förklaras främst av ett starkare driftnetto.

## Värdeförändringar

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

Per 31 december 2024 värderades fastigheter motsvarande 99,6 procent (100,0) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –936 MSEK (–1 352), motsvarande –2 procent (–3) av fastighetsvärdet.

Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 6,86 procent, en ökning med 10 baspunkter sedan 31 december 2023 och 2 baspunkter sedan föregående kvartal. Ökningen under kvartalet avser främst en effekt av det tillkommande beståndet i Bratsberg.

Effekt på värdeförändring, MSEK	Jan–dec	
	2024	2023
Förändrade avkastningskrav	-431	-2 351
Förändrat kassaflöde	-455	879
Förvärv	-1	90
Avyttringar	-49	29
<b>Värdeförändring</b>	<b>-936</b>	<b>-1 352</b>

Omvärderingseffekten hänförlig till finansiella instrument uppgick till –146 MSEK (–320) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

## Skatt

Skatt för året uppgick till –140 MSEK (22), varav –47 MSEK (–48) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 procent uppgick teoretisk skattekostnad till –52 MSEK (136). Skillnaden om –88 MSEK (114) beror främst på ej avdragsgilla räntekostnader, skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar, redan beskattad resultatandel från joint venture samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. Effekt från begränsningsregeln uppkommer främst när redovisade fastighetsvärden understiger koncernens anskaffningsvärde på fastigheten.

## Årets resultat

Årets resultat uppgick till 112 MSEK (–639), motsvarande 0,28 SEK per aktie (–3,67) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade övrigt totalresultat med 111 MSEK (–19). Posten är hänförlig till Kielos och Bratsbergs verksamheter.

Skatteberäkning jan–dec 2024, MSEK	Underlag för	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 350	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-226	-
Ej avdragsgill ränta	553	-
Skattemässiga värdeminskningsavdrag	-1 088	1 088
Avdragsgilla ombyggnationer	-177	177
Avdragsgilla poster i eget kapital	-4	-
Övriga skattemässiga poster	-1	499
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>388</b>	<b>1 764</b>
<b>Skatt på förvaltningsresultat</b>	<b>-80</b>	<b>-365</b>
Försäljning fastigheter	-	-376
Förvärv fastigheter	-57	58
Värdeförändringar på fastigheter	-	-936
Värdeförändringar på derivat	19	-165
- varav ej skattepliktigt	-19	19
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>331</b>	<b>364</b>
Underskottsavdrag	-	-
- Ingående balans	-1 065	1 065
- Utgående balans	965	-965
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>232</b>	<b>464</b>
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-47</b>	<b>-94</b>



# Kvartalet oktober–december 2024

Intäkterna ökade med 5 procent till 926 MSEK (882). Driftnettot ökade med 4 procent till 655 MSEK (632). Överskottsgraden uppgick till 70,7 procent (71,7).

Kostnaden för centraladministration uppgick till 43 MSEK (50). Resultatandelen från andelar i joint venture uppgick till 115 MSEK (-121), varav förvaltningsresultat från andelar i joint venture uppgick till 57 MSEK (49). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -283 MSEK (-336).

Förvaltningsresultatet uppgick till 395 MSEK (293), motsvarande 1,84 SEK per aktie (1,45), en ökning med 27 procent. Tillväxten är främst hänförlig till lägre finansiella kostnader i Sverige och Kielo, till följd av lägre marknadsräntor.

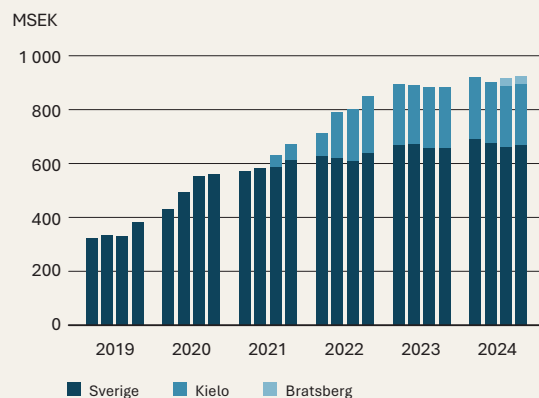
Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -275 MSEK (-598), motsvarande -0,7 procent (-1,5) av fastighetsvärdet, varav realiserad värdeförändring uppgick till -57 MSEK (-46).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 153 MSEK (-274).

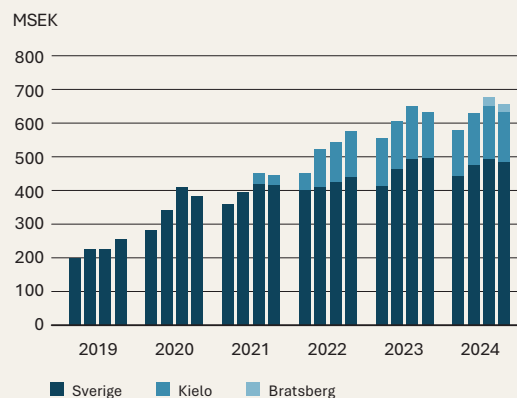
Skatt för kvartalet uppgick till -65 MSEK (62). Den effektiva skatten uppgick till 19,5 procent (8,2).

Kvartalets resultat uppgick till 266 MSEK (-688), motsvarande 1,22 SEK per aktie (-3,69) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

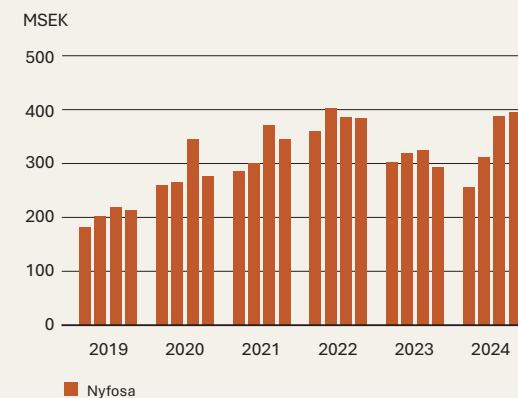
### INTÄKTER PER KVARTAL



### DRIFTNETTO PER KVARTAL



### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



# Kassaflöde

## Årets kassaflöde

Under året uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 390 MSEK (1 541), varav erhållen utdelning från andelar i joint venture uppgick till 350 MSEK (180) och förändring i rörelsekapital uppgick till 45 MSEK (326).

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med -602 MSEK (-284). Till- och frånträden av fastigheter, direkt eller indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto -233 MSEK (554). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick

till -543 MSEK (-762). Investeringar i andelar i joint venture, avyttring av andelar i joint venture samt utlåning till joint venture uppgick till 178 MSEK (-75).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -779 MSEK (-1 512). Räntebärande skulder förändrades netto med -2 169 MSEK (-755) efter avdrag för upplåningskostnader om -47 MSEK (-58). Löpande amortering samt återbetalning av räntebärande skulder, inklusive obligationer, uppgick till -8 451 MSEK (-9 789). Banklån upptogs samt obligationer emitterades om totalt 6 282 MSEK (9 034). Därutöver påverkades kassaflödet av nyemission av stamaktier om 1 709 MSEK (-) efter avdrag för emissionskostnader om 25 MSEK (-), återköp av hybridobligationer om -146 MSEK (-5), försäljning av räntederivat om 10 MSEK (-), samt utdelning till aktieägare om -191 MSEK (-755).

Totalt kassaflöde för året uppgick till 8 MSEK (-255).

## Tillväxt i kassaflöde per aktie

Bolagets mål är att uppnå en tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år. Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2024 uppgick till 6 procent. Operativt kassaflöde för året uppgick till 1 345 MSEK (1 215), motsvarande 6,67 SEK per aktie (6,36), en ökning med 5 procent.

MSEK	Jan-dec	
	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 390	1 541
- varav operativt kassaflöde	1 345	1 215
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-602	-284
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-779	-1 512
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>8</b>	<b>-255</b>

## OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	253	-661	331	-750
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 111	2 918	298	1 325
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	350	180	100	-
Erhållna räntor	11	6	6	4
Erlagda räntor	-1 242	-1 104	-255	-299
Utbetald ränta på hybridobligationer	-61	-60	-13	-13
Betald inkomstskatt	-78	-65	-2	-21
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 345</b>	<b>1 215</b>	<b>464</b>	<b>247</b>
- per aktie, SEK	6,67	6,36	2,23	1,29

## UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-dec					
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Operativt kassaflöde från det helägda fastighetsbeståndet	995	1 035	1 379	1 114	967	627
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	350	180	335	332	300	200
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 345</b>	<b>1 215</b>	<b>1 714</b>	<b>1 446</b>	<b>1 267</b>	<b>827</b>
- per aktie, SEK	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Förändring, %	5	-29	17	10	41	

# Intjäningsförmåga

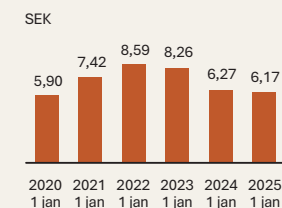
MSEK	1 jan	
	2025	2024
Hyresvärde	3 963	3 897
Vakansvärde	-401	-347
<b>Hyresintäkter</b>	<b>3 562</b>	<b>3 550</b>
Övriga fastighetsintäkter	48	25
<b>Totala intäkter</b>	<b>3 610</b>	<b>3 575</b>
Fastighetskostnader	-993	-976
Fastighetsadministration	-132	-133
<b>Driftnetto</b>	<b>2 484</b>	<b>2 466</b>
Centraladministration	-188	-186
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	246	252
Finansiella kostnader	-1 211	-1 267
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 331</b>	<b>1 265</b>
Ränta på hybridobligationer	-48	-66
<b>Intjäningsförmåga</b>	<b>1 284</b>	<b>1 199</b>
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	6,17	6,27

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

## Underlag till intjäningsförmågan

- Fastigheter som ägdes på balansdagen är beaktade, avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade.
- Hyresvärdet baseras på avtalade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal den 1 januari 2025 respektive 1 januari 2024.
- I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 24 MSEK (17).
- Övriga fastighetsintäkter avser främst servicetjänster i Kiellobeståndet samt parkeringsintäkter i det svenska beståndet som hanteras separat från hyresavtalen och baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för central- och fastighetsadministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna.
- Övriga rörelseintäkter och -kostnader i resultaträkningen beaktas inte i intjäningsförmågan.
- Andel i joint ventures förvaltningsresultat beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa.
- I intjäningsförmågan ingår inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån balansdagens genomsnittliga ränta om 5,0 procent (5,2), med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 19 MSEK (18).
- Ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån balansdagens ränta om 7,8 procent (8,8).
- Vid omräkning av den utländska verksamheten har balansdagens växelkurs om 11,49 EUR/SEK respektive 0,97 NOK/SEK använts. För intjäningsförmågan per 1 januari 2024 har växelkurs 11,10 EUR/SEK respektive 0,99 NOK/SEK använts.
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 208 096 793 (191 022 813).

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE



## NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 dec	
	2024	2023
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	39 370	39 278
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 933	2 930
Antal fastigheter på balansdagen	494	497

	1 jan	
	2025	2024
Hyresvärde, MSEK	3 963	3 897
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	91,5
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,4	3,6
Överskottsgrad, %	68,8	69,0
Framåtriktad direktavkastning, %	6,3	6,2

Förändring hyresintäkter, MSEK	Jan-dec	
	2024	2023
Ingående årsvärde	3 550	3 459
Förvärvat/avyttrat årsvärde	15	-78
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	-33	172
Omräkningseffekt valuta	29	-2
<b>Utgående årsvärde</b>	<b>3 562</b>	<b>3 550</b>

Förändring vakansvärde, MSEK	Jan-dec	
	2024	2023
Ingående årsvärde	347	280
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-2	-7
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	52	74
Omräkningseffekt valuta	4	0
<b>Utgående årsvärde</b>	<b>401</b>	<b>347</b>

# Finansiering

Belopp inom parentes avser 31 december 2023.

## Finansieringskällor

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

## Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 18 582 MSEK (16 883), varav hybridobligationer utgjorde 611 MSEK (758). I maj genomfördes en nyemission om 1 734 MSEK i syfte att uppnå en mer flexibel och

balanserad kapitalstruktur och därmed skapa beredskap för nya investeringsmöjligheter.

Vidare återköptes hybridobligationer om 146 MSEK (5) för nominellt värde. Hybridobligationer beskrivs närmare i not 6 på sidan 29.

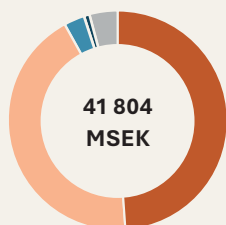
## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 21 466 MSEK (23 343), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 95 procent (94). Icke säkerställda obligationer uppgick till 1 054 MSEK (1 350), motsvarade 5 procent (6) av totala räntebärande skulder.

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

Genomsnittlig ränta uppgick på balansdagen till 5,0 procent (5,2). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift, eventuellt nyttjande av checkräkningskredit samt tomträttsavgäld. Belåningsgraden uppgick till 50,7 procent (55,2). Nettobelåningsgrad fastigheter uppgick till 53,1 procent (58,3).

## FINANSIERINGSKÄLLOR



- 49% Säkerställda skulder
- 43% Eget kapital exkl. hybridobligationer
- 3% Gröna obligationer
- 1% Hybridobligationer
- 4% Övriga skulder exkl. uppskjutna skatteskulder och derivatskulder

## NYKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	31 dec	
	2024	2023
Säkerställda skulder	20 412	21 993
- varav skulder i EUR	4 395	4 688
- varav skulder i NOK	854	-
Obligationer	1 054	1 350
Belåningsgrad <sup>1)</sup> , %	50,7	55,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,1	58,3
Genomsnittlig ränta <sup>2)</sup> , %	5,0	5,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	1,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	2,9
Räntesäkrad andel av skulderna, %	63	52
Verkligt värde derivat med positivt värde	67	225
Verkligt värde derivat med negativt värde	-143	-148

1) Ändrad definition i enlighet med reviderad finanspolicy 2025.

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

## FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Jan-dec	
	2024	2023
Periodens ingång	23 340	24 033
Upptagna banklån	5 829	8 241
Amorterade banklån	-7 655	-8 689
Emitterade obligationer	500	850
Återköpta obligationer	-796	-1 100
Förändring upplåningsavgifter	-2	20
Omräkningseffekt valuta	151	-15
<b>Årets utgång</b>	<b>21 366</b>	<b>23 340</b>



## 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 3 156 MSEK (2 332). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till förutbestämda villkor för att till exempel finansiera förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå låneutrymmet kan återanvändas. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 1 705 MSEK (1 260), varav 500 MSEK (790) var utnyttjat. För att nyttja resterande 1 451 MSEK (1 072) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i tillkommande fastigheter. Av beviljade kreditfaciliteter förfaller 455 MSEK under 2025. På balansdagen var dessa faciliteter outnyttjade.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 434 MSEK (350) hos tre banker. Checkkrediterna rullar med 12 månaders löpande förlängning. Av dessa var 0 MSEK (94) nyttjade på balansdagen.

## Förändring räntebärande skulder

Under året upptogs nya säkerställda skulder om 5 829 MSEK, varav 3 426 MSEK var hänförligt till refinansiering av befintliga skulder, 1 153 MSEK var hänförligt till förvärvad skuld och 1 250 MSEK var hänförligt till nyttjande av revolverande krediter. Löpande amortering samt återbetalning uppgick till 7 561 MSEK, varav 4 020 MSEK var hänförligt till refinansiering av befintliga skulder och 1 698 MSEK var hänförligt till revolverande krediter som till största del återbetalades i samband med nyemission i maj. Säkerställda skulder minskade netto med 1 581 MSEK under perioden. Bolaget har inga räntebärande skulder att refinansiera under 2025. Nästa förfall av säkerställda skulder infaller i mars 2026 om 1 119 MSEK.

I september emitterades gröna obligationer om nominellt 500 MSEK. De huvudsakliga villkoren för de icke säkerställda obligationerna är en löptid om 3,25 år och en ränta om STIBOR 3M + 250 baspunkter. Under året återköptes och förtidsinlöstes obligationer om totalt 796 MSEK nominellt. På balansdagen uppgick utestående obligationer till 1 054 MSEK (1 350), med förfall om 554 MSEK i april 2026 och 500 MSEK i januari 2028.

## REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

MSEK	31 dec	
	2024	2023
Låneutrymme/ram	3 156	2 332
Beviljat belopp	1 705	1 260
– varav utnyttjat belopp	500	790
– varav outnyttjat belopp	1 205	470

## KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING<sup>1)</sup>

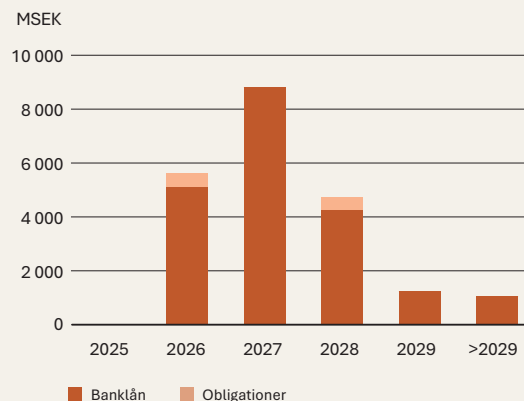
MSEK	Kapitalbindning						Räntebindning					
	Säkerställda skulder	Obligationer	Totala räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränteswappar	Räntetak	STIBOR 3M/ NIBOR 3M/ EURIBOR 6M	Räntebindning	Andel, %	Aktuell ränta <sup>2)</sup> , %
2025	-	-	-	-	889	889	-	-	7 941	7 941	37%	5,0
2026	5 087	554	5 641	26%	-	5 641	1 919	1 121	-	3 040	14%	5,0
2027	8 799	-	8 799	41%	312	9 111	2 324	-	-	2 324	11%	5,0
2028	4 231	500	4 731	22%	-	4 731	3 947	-	-	3 947	18%	4,5
2029	1 240	-	1 240	6%	438	1 678	3 515	-	-	3 515	16%	4,2
>2029	1 056	-	1 056	5%	-	1 056	700	-	-	700	3%	5,4
<b>Totalt</b>	<b>20 413</b>	<b>1 054</b>	<b>21 466</b>	<b>100%</b>	<b>1 639</b>	<b>23 106</b>	<b>12 405</b>	<b>1 121</b>	<b>7 941</b>	<b>21 466</b>	<b>100%</b>	<b>5,0</b>

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

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

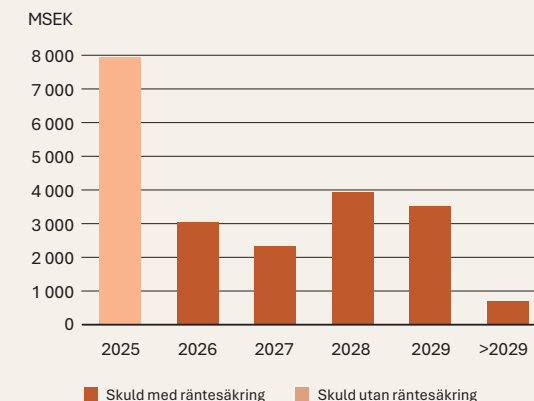
### KAPITALBINDNING

31 dec 2024



### RÄNTEBINDNING

31 dec 2024



## Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Den 31 december 2024 var 63 procent (52) av låneportföljen säkrad med derivat.

Räntetak ger bolaget en maximal påverkan på total räntekostnad i det fall marknadsräntorna stiger. En ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 1 121 MSEK (6 150) med en strikenivå på 2,0 procent (1,5–2,0).

Ränteswappar ger bolaget en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 12 405 MSEK (7 921). För ränteswapparna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,6 procent (2,6). Återstående löptid på ingångna räntederivat var på balansdagen 3,3 år (2,5).

Med beaktande av derivatportföljen uppgår, per balansdagen, bedömd förändring av årlig räntekostnad om STIBOR 3M, NIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger eller sjunker med 1 procentenhet till 73 MSEK respektive –81 MSEK.

## Finansiella riskbegränsningar

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

Riskbegränsningarna innebär bland annat att förfallostrukturen för räntebärande skulder ska vara jämnt fördelat över en femårsperiod, vilket beaktas i samband med förhandling av nya

krediter. Vidare pågår en successiv upphandling av ytterligare räntederivat för att minska andelen räntebärande skulder utan räntesäkring.

Uppfyllandet av relevanta riskbegränsningar är presenterat i tabellen nedan.

Majoriteten av koncernens kreditavtal innehåller lånevillkor om en bestämd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och/eller soliditet. I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till Nyfosakoncernens resultat och/eller finansiella ställning. Efterlevnad ska rapporteras och intygas till kreditgivare kvartalsvis, senast inom 60 dagar från varje räkenskapsdag. Nyfosa har efterlevt samtliga covenant under 2024.

### KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

MSEK	Förändring	31 dec 2024
<b>Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta<sup>1)</sup></b>		
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>2)</sup>	+/- 2 %-enheter	+146/-165
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>2)</sup>	+/- 1 %-enhet	+73/-81
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>3)</sup>	+/- 1 %-enhet	+215/-215
<b>Effekt på värdeförändring finansiella instrument</b>		
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+417/-417

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

2) Med hänsyn tagen till befintliga räntederivat.

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

### FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	31 dec 2024
<b>Finansieringsrisk</b>		
Belåningsgrad, %	≤55	51
Icke-säkerställd skuld, %	≤15	5
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	≤12,0	7,7
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	≥2,0	2,2

# Fastighetsbeståndet

Belopp inom parentes avser 31 december 2023.

## Fastighetsbeståndet i Sverige

Fastigheterna i Sverige utgjorde på balansdagen 75 procent (79) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 71 procent (75) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 389 fastigheter (404) med ett redovisat värde om 29 643 MSEK (31 192), ett hyresvärde om 2 829 MSEK (2 937) samt en uthyrningsbar yta om 2 299 tusen kvm (2 398).

### Fastighetskategorier i Sverige

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

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

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

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

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

## Fastighetsbeståndet i Finland, Kielo

I februari 2025 förvärvades minoritetsandelen i dotterbolaget Kielo, motsvarande 1,04 procent av aktierna. Efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag.

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 21 procent (21) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 25 procent (25) av hyresvärdet. Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kielo, vars fastighetsbestånd på balansdagen bestod av 96 fastigheter (93) med ett redovisat värde om 8 300 MSEK (8 087), ett hyresvärde om 1 003 MSEK (960) samt en uthyrningsbar yta om 538 tusen kvm (532).

### Fastighetskategorier i Kielos bestånd

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

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

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

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

## Fastighetsbeståndet i Norge, Bratsberg

I september 2024 förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag samt ett segment under namnet Bratsberg. Fastigheterna utgjorde på balansdagen 4 procent av Nyfosas totala fastighetsvärde och 3 procent av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 9 fastigheter med ett redovisat värde om 1 427 MSEK, ett hyresvärde om 131 MSEK samt en uthyrningsbar yta om 96 tusen kvm.

### Fastighetskategorier i Bratsbergs bestånd

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

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

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

### Joint venture

Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolaget Söderport där Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till 7 344 MSEK (7 199). Söderports fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Joint ventures bestånd presenteras separat på sidan 21.

494<sub>ST</sub>

Antal fastigheter

2 933<sub>TKVM</sub>

Uthyrningsbar yta

13 421<sub>SEK</sub>

Fastighetsvärde per kvm

1 351<sub>SEK</sub>

Hyresvärde per kvm

90,5%

Ekonomisk uthyrningsgrad

**NYCKELTAL PER FASTIGHETSKATEGORI OCH REGION**

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investeringar	Förvärv /avyttringar	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyresintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
<b>Karlstad</b>										
Kontor	126	2 433	19 240	45	-	222	1 757	211	95,4	2,5
Logistik/Lager	49	422	8 672	3	-	44	899	43	99,6	3,9
Handel	19	286	15 204	6	-	28	1 493	26	94,0	3,1
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	26	415	16 170	12	-	36	1 420	32	86,7	3,4
<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>3 556</b>	<b>16 196</b>	<b>66</b>	<b>-</b>	<b>331</b>	<b>1 505</b>	<b>312</b>	<b>94,9</b>	<b>2,8</b>
<b>Malmö</b>										
Kontor	57	802	14 033	21	-	79	1 377	74	93,7	3,1
Logistik/Lager	91	831	9 162	26	-46	83	912	71	86,6	3,5
Handel	15	419	28 344	5	-	34	2 320	33	99,3	7,7
Industri	15	121	8 032	0	-	13	837	12	93,3	1,8
Övrigt	45	519	11 560	5	-	48	1 060	42	88,9	4,4
<b>Total</b>	<b>223</b>	<b>2 692</b>	<b>12 093</b>	<b>58</b>	<b>-46</b>	<b>256</b>	<b>1 150</b>	<b>232</b>	<b>91,2</b>	<b>4,1</b>
<b>Mälardalen</b>										
Kontor	206	3 130	15 201	38	-	283	1 376	250	88,9	2,7
Logistik/Lager	106	767	7 230	16	-281	69	652	66	95,8	4,7
Handel	71	897	12 682	0	-35	90	1 272	84	96,1	4,1
Industri	30	326	10 803	0	-	28	929	26	91,7	3,2
Övrigt	95	1 376	14 529	11	-	126	1 334	118	94,5	3,3
<b>Total</b>	<b>508</b>	<b>6 496</b>	<b>12 797</b>	<b>65</b>	<b>-316</b>	<b>597</b>	<b>1 176</b>	<b>544</b>	<b>92,1</b>	<b>3,3</b>
<b>Norrlandskusten</b>										
Kontor	184	2 841	15 414	19	-930	274	1 487	238	87,1	3,7
Logistik/Lager	29	216	7 429	2	-	25	865	24	96,2	2,8
Handel	64	669	10 494	2	-	71	1 114	70	98,3	4,3
Industri	64	370	5 804	0	-	56	877	53	95,1	2,7
Övrigt	20	177	8 970	-	-	19	961	19	97,9	3,5
<b>Total</b>	<b>361</b>	<b>4 273</b>	<b>11 850</b>	<b>23</b>	<b>-930</b>	<b>445</b>	<b>1 234</b>	<b>404</b>	<b>90,8</b>	<b>3,6</b>
<b>Stockholm</b>										
Kontor	83	1 979	23 939	35	-	166	2 012	142	86,3	3,2
Logistik/Lager	58	902	15 459	3	1	76	1 305	63	83,7	3,7
Handel	27	449	16 562	3	-	43	1 577	35	85,5	3,6
Industri	2	11	5 947	-	-17	2	889	2	100,0	1,3
Övrigt	39	1 174	29 957	4	-47	87	2 230	83	97,1	4,8
<b>Total</b>	<b>209</b>	<b>4 515</b>	<b>21 584</b>	<b>45</b>	<b>-62</b>	<b>374</b>	<b>1 789</b>	<b>325</b>	<b>88,3</b>	<b>3,8</b>
<b>Södra Sverige, större städer</b>										
Kontor	135	2 134	15 767	42	-	201	1 484	186	92,7	3,9
Logistik/Lager	211	1 657	7 839	57	-	171	809	138	81,8	3,5
Handel	29	495	17 277	2	-31	47	1 644	43	92,9	6,1
Industri	72	492	6 789	10	7	55	760	51	93,0	3,9
Övrigt	20	294	14 379	10	-	31	1 508	27	87,8	3,3
<b>Total</b>	<b>468</b>	<b>5 072</b>	<b>10 832</b>	<b>122</b>	<b>-23</b>	<b>505</b>	<b>1 078</b>	<b>445</b>	<b>88,8</b>	<b>4,0</b>

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investeringar	Förvärv /avyttringar	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyresintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
<b>Sverige övrigt</b>										
Kontor	83	1 119	13 514	7	-	121	1 463	113	93,9	2,8
Logistik/Lager	101	727	7 179	5	5	72	712	67	96,1	2,1
Handel	82	762	9 246	3	-	79	954	74	94,1	4,1
Industri	27	165	6 040	1	-	21	781	20	94,5	1,5
Övrigt	17	266	15 684	7	-	28	1 669	28	98,6	2,6
<b>Total</b>	<b>311</b>	<b>3 039</b>	<b>9 780</b>	<b>23</b>	<b>5</b>	<b>322</b>	<b>1 035</b>	<b>301</b>	<b>94,9</b>	<b>2,8</b>

**Helsingfors och universitetsstäder i Finland**

Kontor	130	3 339	25 773	30	-3	378	2 921	314	83,0	2,0
Logistik/Lager	17	174	10 156	9	39	17	968	16	94,2	8,8
Handel	36	580	16 244	7	-1	64	1 791	58	92,4	3,3
Industri	140	1 647	11 804	11	138	177	1 267	168	95,0	5,2
Övrigt	61	848	13 889	59	-	115	1 881	109	95,2	3,3
<b>Total</b>	<b>383</b>	<b>6 588</b>	<b>17 202</b>	<b>116</b>	<b>174</b>	<b>751</b>	<b>1 960</b>	<b>665</b>	<b>88,8</b>	<b>3,3</b>

**Finland övrigt**

Kontor	56	535	9 571	6	-	108	1 931	78	72,2	1,2
Logistik/Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	71	786	11 077	9	-28	99	1 402	95	95,1	2,3
Industri	23	230	9 904	4	-1	27	1 149	25	93,2	5,8
Övrigt	5	161	29 560	1	-	18	3 298	15	82,0	7,3
<b>Total</b>	<b>155</b>	<b>1 712</b>	<b>11 007</b>	<b>19</b>	<b>-29</b>	<b>252</b>	<b>1 621</b>	<b>212</b>	<b>84,1</b>	<b>2,6</b>

**Grenland, Norge**

Kontor	58	976	16 957	5	994	89	1 549	83	93,6	4,7
Logistik/Lager	15	127	8 238	1	136	14	918	13	92,9	3,3
Handel	17	254	15 348	0	248	20	1 183	19	96,8	5,8
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	7	70	10 231	0	70	8	1 235	7	85,8	3,4
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>1 427</b>	<b>14 806</b>	<b>6</b>	<b>1 447</b>	<b>131</b>	<b>1 362</b>	<b>122</b>	<b>93,5</b>	<b>4,7</b>

**Nyfosa**

Kontor	1 118	19 288	17 258	251	61	1 922	1 720	1 689	88,2	2,9
Logistik/Lager	678	5 823	8 588	122	-145	571	842	501	88,9	3,7
Handel	429	5 597	13 032	35	152	575	1 338	536	94,6	4,1
Industri	373	3 362	9 005	26	128	378	1 013	356	94,3	4,2
Övrigt	335	5 299	15 824	109	23	517	1 544	479	93,4	3,8
<b>Total</b>	<b>2 933</b>	<b>39 370</b>	<b>13 421</b>	<b>543</b>	<b>218</b>	<b>3 963</b>	<b>1 351</b>	<b>3 562</b>	<b>90,5</b>	<b>3,4</b>



## Hyresgäststruktur

Nyfosa hade 4 134 hyresavtal (4 181) för lokaler och bostäder samt 2 224 avtal (2 258) för garage och p-platser per 1 januari 2025. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,4 år (3,6). I det svenska beståndet var återstående avtalslängd 3,5 år (3,7), i Kielos bestånd 3,1 år (3,2) och i Bratsbergs bestånd 4,7 år.

En stor del av hyresintäkterna i Kielobeståndet är hänförliga till hyresavtal som löper på 12-månadersbasis, vilket är en vanlig avtalsform i Finland. Den faktiska genomsnittliga hyrestiden för dessa hyresgäster uppgick till 6,9 år (6,4) vid årets utgång.

Hyresvärdet uppgick till 3 963 MSEK (3 897), varav vakanshyra och hyresrabatter uppgick till 401 MSEK (347).

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgäststruktur med endast ett fåtal större hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 11 procent (12) av hyresintäkterna och är fördelade på 100 hyresavtal (172). Ingen hyresgäst eller enskilt hyresavtal utgör mer än 2 procent av totala hyresintäkter.

Av totala hyresintäkter utgör 23 procent (27) hyror hänförligt till hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet.

## HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 jan 2025

Förfalloår	Antal	Yta, tkvm	Hyresintäkt, MSEK	Andel, %
2025	1 737	412	645	18
2026	917	515	721	20
2027	629	420	611	17
2028	454	382	536	15
2029	134	172	292	8
>2029	263	536	718	20
<b>Delsumma</b>	<b>4 134</b>	<b>2 436</b>	<b>3 522</b>	<b>99</b>
P-platser och garage	2 224	12	39	1
<b>Summa</b>	<b>6 358</b>	<b>2 448</b>	<b>3 562</b>	<b>100</b>

## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

1 jan 2025

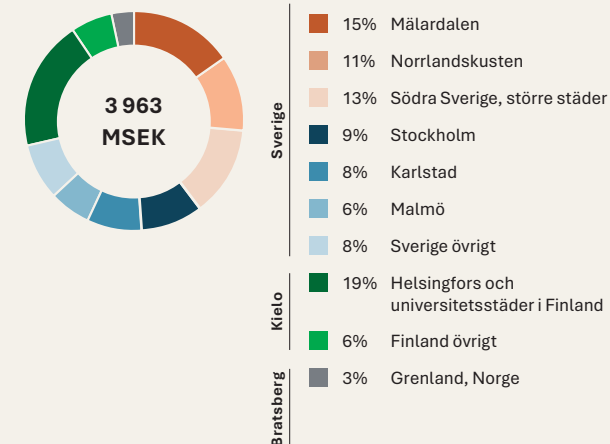
	Hyresintäkt, MSEK	Andel av hyresintäkter, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	402	11	100	5,4
Övriga, 3 278 st	3 159	89	6 258	3,2
<b>Total</b>	<b>3 562</b>	<b>100</b>	<b>6 358</b>	<b>3,4</b>

## HYRESGÄSTSTRUKTUR

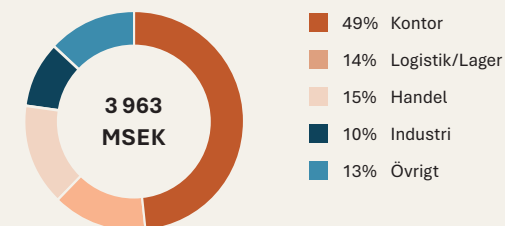
1 jan 2025

Andel av hyresintäkter	Hyresintäkt, MSEK	Andel av hyresintäkter, %	Antal hyresgäster	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
>2%	-	-	-	-	-
1-2%	273	8	6	71	5,4
<1%	3 289	92	3 282	6 287	3,3
<b>Total</b>	<b>3 562</b>	<b>100</b>	<b>3 288</b>	<b>6 358</b>	<b>3,4</b>

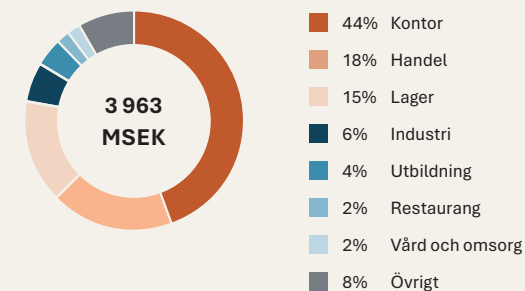
## HYRESVÄRDE PER REGION



## HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



## HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



# Fastighetsbeståndets utveckling januari–december 2024

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

## Avkastning från fastighetsbeståndet

Driftnettot för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 6,4 procent (6,0).

## Förvärvade fastigheter

Under året tillträdde fastigheter motsvarande en investering om 1 666 MSEK (1 002).

I februari tillträdde en fullt uthyrd industrifastighet i Tammerforsområdet med genomsnittlig återstående avtalstid om 9,8 år och årligt hyresvärde om 4 MSEK.

I april tillträdde ytterligare en fullt uthyrd industrifastighet i Tammerfors med genomsnittlig återstående avtalstid om 9,5 år och årligt hyresvärde om 5 MSEK.

I juni tillträdde en fullt uthyrd lagerfastighet i Värnamo med genomsnittlig återstående avtalstid om 9,4 år och årligt hyresvärde om 3 MSEK.

I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Samfosa AS. Fastighetsbeståndet består av nio fastigheter

med ett årligt hyresvärde om 134 MSEK och en genomsnittlig återstående avtalstid om 4,5 år.

I oktober tillträdde en fastighet för logistik/lager och en industrifastighet i Tammerforsområdet. De två fastigheterna är fullt uthyrd med genomsnittlig återstående avtalstid om 6,6 år och årligt hyresvärde om 5 MSEK.

## Avyttrade fastigheter

Under året frånträdde fastigheter om 1 447 MSEK (1 558).

I april och i maj frånträdde fem fastigheter i fyra olika transaktioner. Fastigheterna, huvudsakligen bestående av lokaler för handel, lager och lätt industri, är belägna i Uppsala, Linköping, Nybro, Eskilstuna och Oskarshamn. Årligt hyresvärde för de frånträdde fastigheterna beräknades vid frånträdet uppgå till totalt 32 MSEK. Totalt försäljningspris uppgick till 380 MSEK efter avdrag för uppskjuten skatt och försäljningsomkostnader om 16 MSEK. Försäljningspriset översteg senast redovisade värden med totalt 2 MSEK.

I juli och augusti frånträdde fem fastigheter i två olika transaktioner. Fastigheterna, huvudsakligen bestående av handel, kontor, lager och lätt industri, är belägna i Kotka, Malmö, Sigtuna och Sollentuna. Årligt hyresvärde för de frånträdde

fastigheterna beräknades vid frånträdet uppgå till totalt 15 MSEK. Totalt försäljningspris uppgick till 138 MSEK efter avdrag för uppskjuten skatt och försäljningsomkostnader om 5 MSEK. Försäljningspriset översteg senast redovisade värden med totalt 14 MSEK.

I november frånträdde sex kontorsfastigheter till ett försäljningspris om 930 MSEK efter avdrag för uppskjuten skatt och försäljningsomkostnader om 10 MSEK. Försäljningspriset understeg senast redovisade värden med totalt 14 MSEK. Fastigheterna är belägna i Gävle och Luleå och det årliga hyresvärdet uppgick till 88 MSEK.

## FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Jan–dec, MSEK	Sverige		Kielo		Bratsberg		Nyfosa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Årets ingång	31 192	32 301	8 087	8 145	-	-	39 278	40 446
Förvärvade fastigheter	46	924	173	78	1 447	-	1 666	1 002
Investeringar i befintliga fastigheter	402	569	135	194	6	-	543	762
Avyttrade fastigheter	-1 419	-1 557	-28	-2	-	-	-1 447	-1 558
Realiserad värdeförändring	-40	27	-9	2	-	-	-49	29
Orealiserad värdeförändring	-538	-1 073	-342	-308	-7	-	-887	-1 381
Omräkningseffekt valuta	-	-	284	-22	-19	-	265	-22
<b>Årets utgång</b>	<b>29 643</b>	<b>31 192</b>	<b>8 300</b>	<b>8 087</b>	<b>1 427</b>	-	<b>39 370</b>	<b>39 278</b>

## Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 543 MSEK (762). En stor del av investeringarna avsåg hyresgäst Anpassningar. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan.

I Klosterøya Næringspark i Skien genomförs en investering om 150 MSEK som avser om- och tillbyggnation av totalt 7 tusen kvm. Det beräknade hyresvärdet efter investeringen uppgår till 20 MSEK, varav 68 procent är uthyrt. De nya hyresavtalen har en genomsnittlig löptid om 10,1 år.

I Rydaslätt 1 i Borås genomförs en investering om 94 MSEK avseende hyresgäst Anpassning av lokaler för vilka ett 12-årigt hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 20 MSEK har tecknats.

I Kauppakaari i Kerava genomförs en investering på 88 MSEK som avser en totalrenovering av den vakanta fastigheten. Hyresavtal omfattande 54 procent av den uthyrningsbara ytan är tecknade med en total årlig hyresintäkt om 7 MSEK och en genomsnittlig löptid om 8,9 år. Fler hyresavtal avses tecknas successivt utifrån investeringens genomförande.

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

I Försäljaren 9 i Kungälv pågår ett större projekt avseende anpassning till textiltvätterier för en ny hyresgäst.

I Skepparen 15 i Karlstad pågår ett energieffektiviseringsprojekt, där beräknad årlig kostnadsbesparing uppgår till 1 MSEK.

I Energin 7 i Västerås pågår en renovering och anpassning av ytor för vilka ett 6-årigt hyresavtal har tecknats.

## Färdigställda projekt

Under året färdigställdes en anpassning av ytor i Holmögdad 3 i Malmö. Investeringen uppgick till 23 MSEK och ett 7-årigt hyresavtal har tecknats med en årlig hyresintäkt om 10 MSEK.

I Plogen 4 i Luleå färdigställdes en större om- och tillbyggnation med anpassning åt en befintlig hyresgäst. Investeringen uppgick till 24 MSEK och ett hyresavtal har tecknats med en årlig hyresintäkt om 3 MSEK.

En renovering och anpassning av en butik i Hyvinge färdigställdes. Investeringen uppgick till 25 MSEK och ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med årlig hyresintäkt om 5 MSEK.

I Laserkatu 6 i Villmanstrand färdigställdes en hyresgäst Anpassning avseende skolverksamhet. Investeringen uppgick till 11 MSEK. Årlig hyresintäkt uppgår till 10 MSEK i ett 2-årigt hyresavtal.

I Ohjelmakaari 2 och 10 i Jyväskylä färdigställdes en hyresgäst Anpassning avseende kontor. Investeringen uppgick till 9 MSEK och ett 5-årigt hyresavtal har tecknats med årlig hyresintäkt om 6 MSEK.

## PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Yta, tkvm	Förändrad hyresintäkt, MSEK	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Bratsberg	Skien	Klosterøya Næringspark	Kontor	7	14	3	150	Q2 2026
Sverige	Borås	Rydaslätt 1	Logistik/Lager	14	13	17	94	Q4 2025
Kielo	Kerava	Kauppakaari	Handel/Vårdlokal	4	7	46	88	Q3 2025
Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	2	6	17	34	Q4 2025
Sverige	Kungälv	Försäljaren 9	Lager	3	2	26	34	Q1 2025
Sverige	Karlstad	Skepparen 15	Övrigt	20	-	12	12	Q1 2025
Sverige	Västerås	Energin 7	Logistik/Lager	1	2	3	8	Q4 2025

## INVESTERING I HANDELS- OCH VÅRDLOKALER I FINLAND

I fastigheten Kauppakaari i Kerava genomförs en investering på 88 MSEK som avser en totalrenovering av den vakanta fastigheten. Hyresavtal omfattande 54 procent av den uthyrningsbara ytan är tecknade med en total årlig hyresintäkt om 7 MSEK och en genomsnittlig löptid om 8,9 år. Fler hyresavtal avses tecknas successivt utifrån investeringens genomförande.



Fastigheten Kauppakaari, Kerava, Finland

# Fastighetsvärdering

Nyfosa använder sig av fyra oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris. De externa värderingarna granskas av bolaget och i det fall bolaget har en avvikande uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Den interna granskningen resulterade i en nedjustering i förhållande till de externa värderingarna om totalt -0,2 procent (-0,2) per balansdagen. Per 31 december 2024 värderades fastigheter motsvarande 99,6 procent (100,0) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. För resterande fastigheter har verkligt värde fastställts till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris.

Under året höjdes direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna, vilket förklarar en stor del av den negativa omvärderingseffekten.

Det vägda direktavkastningskravet per 31 december 2024 uppgick till 6,86 procent (6,76). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,68 procent (8,68) respektive 8,88 procent (8,86).

Inflationsantagandet per 31 december 2024 var 1,0 procent (2,0) för år 2025 och 2,0 procent (2,0) för år 2026 och framåt avseende de svenska fastigheterna. För Kiello var inflationsantagandet 2,0 procent (2,0) för 2025 och framåt. För Bratsberg var inflationsantagandet 3,0 procent för år 2025 och 2026 för att sedan minska stegvis ner till 2,0 procent år 2029.

## Värderingsteknik

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

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

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

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

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

## Risker kopplade till värdeförändringar

Fastighetsbeståndets värde utgör den största tillgångsposten i balansräkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av faktorer som utbud, efterfrågan och andra fastighets-specifika 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 2024

Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK <sup>1)</sup>	Förändring	Resultateffekt
Förändring driftnetto <sup>2)</sup> , %	+/- 5,00	+/- 1 465
Förändring driftnetto <sup>2)</sup> , %	+/- 2,00	+/- 586
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 484
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 581
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 163
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 457
Förändring vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	-/+ 408

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

2) Avser värderingsföretagens estimerade driftnetto i värderingen.

## KALKYLANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI<sup>1)</sup>

	Driftnetto, MSEK		Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för kassaflöde, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för restvärde, %		Vägt genomsnittlig långsiktig vakans, %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>31 dec</b>										
Kontor	1 164	1 224	6,7	6,5	8,4	8,4	8,7	8,6	6,2	6,0
Logistik/Lager	378	374	6,9	6,8	8,8	8,9	9,0	9,0	6,3	6,3
Handel	396	390	7,1	7,1	9,1	9,1	9,1	9,2	6,0	5,8
Industri	251	260	7,5	7,5	9,5	9,6	9,5	9,6	5,7	5,6
Övrigt	354	340	6,7	6,7	8,5	8,5	8,8	8,7	5,9	5,8
<b>Totalt</b>	<b>2 543</b>	<b>2 587</b>	<b>6,9</b>	<b>6,8</b>	<b>8,7</b>	<b>8,7</b>	<b>8,9</b>	<b>8,9</b>	<b>6,1</b>	<b>5,9</b>

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Antagandena per 31 december 2024 i ovan tabell är exklusive två fastigheter i Kiello och en fastighet i Sverige som värderats till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris.



# Joint venture

Förutom det helägda beståndet äger Nyfosa 50 procent av Söderport Property Investment AB. Innehavet klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga substansvärde utgjorde andelen 16,39 SEK per aktie (18,87) på balansdagen.

## Söderport

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

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

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett redovisat värde på 2 602 MSEK (2 728).

## Samfosa

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

31 dec, MSEK	Samfosa	
	2024	2023
Årets ingång	94	137
Andel i joint ventures resultat	-14	-35
Omräkningseffekt	9	-8
Omklassificering till dotterföretag	-90	-
<b>Årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>94</b>

## NYCKELTAL JOINT VENTURE

Jan-dec, MSEK	Söderport	
	2024	2023
Hyresintäkter	1 096	1 025
Förvaltningsresultat	469	449
Värdeförändringar	107	-305
Periodens resultat	448	48
<i>- varav Nyfosas andel</i>	224	24

31 dec, MSEK	Söderport	
	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	14 688	14 418
Derivat, netto	-54	-72
Likvida medel	263	223
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 203	5 455
<i>- varav Nyfosas andel</i>	2 602	2 728
Räntebärande skulder	7 709	7 354
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 537	1 473

## REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I JOINT VENTURE

31 dec, MSEK	Söderport	
	2024	2023
Årets ingång	2 728	2 881
Erhållen utdelning	-350	-180
Andel i joint ventures resultat	224	24
Justering av föregående års resultatandel	-	3
<b>Årets utgång</b>	<b>2 602</b>	<b>2 728</b>

## SÖDERPORT – NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyres-intäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtals-längd, år
Stockholm	511	11 128	21 797	876	1 716	820	95,3	4,2
Göteborg	201	3 194	15 855	272	1 350	260	96,4	3,9
Övrigt	66	366	5 552	34	509	34	100,0	3,7
<b>Total/Genomsnitt</b>	<b>778</b>	<b>14 688</b>	<b>18 881</b>	<b>1 182</b>	<b>1 519</b>	<b>1 114</b>	<b>95,7</b>	<b>4,1</b>

# Hållbarhet

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

## Miljöcertifiering

Fastigheter motsvarande 39 procent av det totala fastighetsbeståndet hade på balansdagen en miljöcertifiering. De miljöcertifieringar som Nyfosa använder är främst BREEAM In-Use, LEED samt Miljöbyggnad. Syftet med miljöcertifieringar är att skapa en konkurrensfördel i framtida uthyrningsverksamhet samt att bibehålla Nyfosas kreditvärdighet. Utvärderingsprocessen inför en certifiering resulterar i en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden.

## Förbrukningseffektiviseringar

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

Sedan 2020 har förvaltningen i Sverige arbetat mot målet att minska energianvändningen med 10 procent från startvärdet år 2020. Utfallet i Sverige uppgick till 107,1 kWh/kvm, vilket är en minskning med 9 procent jämfört med startvärdet. Förvaltningen i Kielo har arbetat med att nå målet om en minskad energianvändning sedan 2023. Utfallet i Finland uppgick till 172,0 kWh/kvm, vilket är en minskning med 4 procent jämfört med startvärdet på 180 kWh/kvm. För den norska verksamheten Bratsberg som ingår i Nyfosakoncernen sedan september 2024 kommer utfallet år 2024 att utgöra startvärde.

I samband med större nya och omförhandlade hyresavtal har 24 gröna bilagor tillkommit under året och totalt hade Nyfosa 226 gröna bilagor (226) per 1 januari 2025, motsvarande ett årligt hyresvärde om 410 MSEK (417). De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning/kyla, belysning och vattenanvändning.

## Koldioxidutsläpp

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

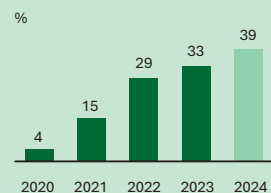
På balansdagen hade bolaget solcellsanläggningar med en total installerad effekt om 3,4 MW.

## HÅLLBARHETSMÅL

### Miljöcertifiering

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

### ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET MED EN MILJÖCERTIFIERING

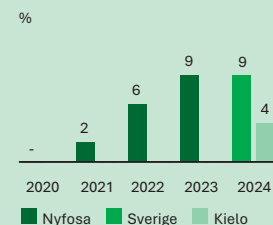


1) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som respektive segment förvaltats under de senaste 12 månaderna. Utfallet är gradtagsjusterat.

### Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm i Sverige ha minskat med 10 procent jämfört med år 2020 och i Kielo med 4 procent jämfört med år 2023. Bratsbergs startår är 2024.

### MINSKNING AV ENERGI-FÖRBRUKNINGEN PER KVM<sup>1)</sup>



### Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

*Det totala koldioxidutsläppet under 2024 uppgick till 10 216 ton CO<sub>2</sub>, vilket motsvarar en minskning med 6 procent jämfört med år 2023.*

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

### Energiprestanda

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

## NYCKELTAL<sup>1)</sup>

	2024	2023	2022	2021	2020
Energianvändning i Sverige, kWh/kvm	107,1	107,6	110,9	115,5	117,6
- förändring sedan 2020 <sup>2)</sup> , %	-9	-9	-6	-2	-
Energianvändning i Kielo, kWh/kvm	172,0	180,0	-	-	-
- förändring sedan 2023 <sup>2)</sup> , %	-4	-	-	-	-
Energianvändning total, GWh	282	304	281	137	133
Solceller, installerad effekt på balansdagen, MW	3	2	2	1	ET.
Miljöcertifiering fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	15 515	12 928	11 813	5 614	1 123
Miljöcertifiering fastighetsvärde andel på balansdagen, %	39	33	29	15	4

1) Redovisningsprinciper för hållbarhetsdata återfinns i bolagets årsredovisning 2023.

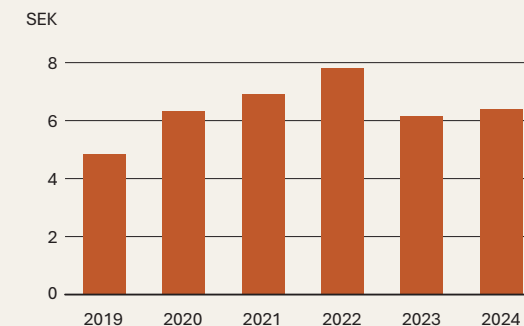
2) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som respektive segment förvaltats under de senaste 12 månaderna.

# Nyckeltal

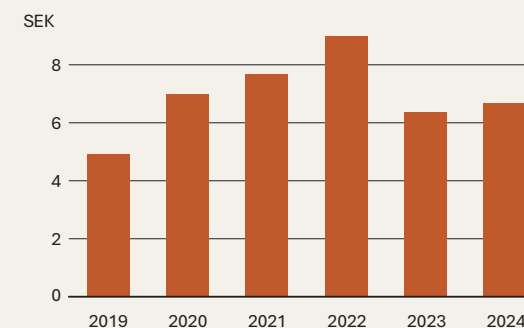
	Jan-dec					
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Fastighetsbeståndet, MSEK</b>						
Intäkter	3 670	3 553	3 151	2 459	2 035	1 370
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	90,5	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9
Fastighetskostnader	-1 000	-976	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration	-129	-133	-129	-91	-63	-50
Driftnetto	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	69,2	68,8	66,4	67,1	69,5	66,0
Direktavkastning, %	6,4	6,0	5,4	5,0	5,4	5,5
EBITDA	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558	1 016
Förvaltningsresultat	1 350	1 239	1 533	1 302	1 147	814
Operativt kassaflöde	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267	827
Årets resultat	112	-639	1 694	3 112	2 225	1 382
Fastighetsvärde på balansdagen	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Framåtriktad direktavkastning på balansdagen, %	6,3	6,2	5,9	5,4	5,3	5,5
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 186	18 093	19 250	18 325	14 744	10 965
<b>Nyckeltal per aktie, SEK</b>						
Driftnetto	12,59	12,80	10,95	8,64	7,67	5,40
Förvaltningsresultat	6,41	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85
Operativt kassaflöde	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Resultat före utspädning	0,28	-3,67	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat efter utspädning	0,28	-3,67	8,61	16,49	12,25	8,24
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	97,00	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37
Aktuellt substansvärde på balansdagen	93,49	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital på balansdagen	86,36	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32
Antal utestående aktier på balansdagen, miljoner	208,1	191,0	191,0	191,0	184,5	167,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	201,7	191,0	191,0	188,1	181,8	167,7
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Avkastning på eget kapital, %	0,3	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2
Belåningsgrad, %	50,7	55,2	54,7	53,8	53,5	50,8
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,1	58,3	57,7	55,2	56,9	54,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,7	9,4	10,2	11,0	10,7	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	3,4	4,2	4,5	5,2
Soliditet, %	43,0	38,7	40,6	42,5	41,8	44,1

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

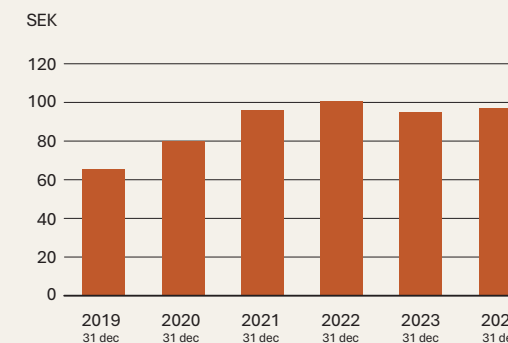
## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



## OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



## LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



# Finansiell utveckling

## Resultaträkning i sammandrag

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	3 341	3 242	844	813
Serviceintäkter	328	311	82	69
<b>Intäkter</b>	<b>3 670</b>	<b>3 553</b>	<b>926</b>	<b>882</b>
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-673	-661	-158	-136
Underhållskostnader	-160	-149	-41	-38
Fastighetsskatt	-167	-166	-43	-42
Fastighetsadministration	-129	-133	-29	-33
<b>Driftnetto</b>	<b>2 541</b>	<b>2 445</b>	<b>655</b>	<b>632</b>
Centraladministration	-185	-186	-43	-50
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	15	6	10	-2
Andel i joint ventures resultat	210	-8	115	-121
- Varav förvaltningsresultat	226	221	57	49
- Varav värdeförändringar	47	-197	84	-167
- Varav skatt	-62	-35	-27	-4
- Varav övrigt	0	3	-	0
Finansiella intäkter och kostnader	-1 247	-1 246	-283	-336
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>1 335</b>	<b>1 010</b>	<b>453</b>	<b>122</b>
<b>- Varav Förvaltningsresultat</b>	<b>1 350</b>	<b>1 239</b>	<b>395</b>	<b>293</b>
Värdeförändringar på fastigheter	-936	-1 352	-275	-598
Värdeförändringar på finansiella instrument	-146	-320	153	-274
<b>Resultat före skatt</b>	<b>253</b>	<b>-661</b>	<b>331</b>	<b>-750</b>
Aktuell skatt	-47	-48	-15	17
Uppskjuten skatt	-94	70	-50	45
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>112</b>	<b>-639</b>	<b>266</b>	<b>-688</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	114	-639	266	-688
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	0	-1
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-0,28	-0,33	-0,06	-0,09
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,28	-3,67	1,22	-3,69
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,28	-3,67	1,22	-3,69

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Periodens /årets resultat	112	-639	266	-688
Omräkning utländska verksamheter	111	-19	62	-133
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>223</b>	<b>-658</b>	<b>328</b>	<b>-821</b>
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	223	-657	328	-819
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-2
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>223</b>	<b>-658</b>	<b>328</b>	<b>-821</b>

## Balansräkning i sammandrag

MSEK	31 dec	
	2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	39 370	39 278
Tillgångar med nyttjanderätt	558	529
Andelar i joint venture	2 615	2 822
Derivat	67	167
Övriga anläggningstillgångar	18	118
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>42 627</b>	<b>42 915</b>
Derivat	-	58
Hysesfordringar	30	26
Övriga kortfristiga fordringar	41	92
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177	151
Likvida medel	451	435
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>700</b>	<b>762</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>43 326</b>	<b>43 676</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare <sup>1)</sup>	18 582	16 883
Innehav utan bestämmande inflytande	37	38
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 620</b>	<b>16 921</b>
Långfristiga räntebärande skulder	21 139	22 860
Skulder avseende nyttjanderätt	540	512
Övriga långfristiga skulder	121	64
Derivat	143	148
Uppskjutna skatteskulder	1 342	1 263
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23 285</b>	<b>24 847</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	227	480
Övriga kortfristiga skulder	185	445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 009	984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 422</b>	<b>1 908</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>24 706</b>	<b>26 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>43 326</b>	<b>43 676</b>

1) Varav hybridobligationer om 611 MSEK (758).

## Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>18 378</b>	<b>39</b>	<b>18 416</b>
Emission av teckningsoptioner	2	-	2
Återköp av teckningsoptioner	-7	-	-7
Återköp av hybridobligationer	-5	-	-5
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-63	-	-63
Utdelning till aktieägare	-764	-	-764
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	-1
Totalresultat jan-dec 2023	-657	0	-658
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>16 883</b>	<b>38</b>	<b>16 921</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>16 883</b>	<b>38</b>	<b>16 921</b>
Emission av teckningsoptioner	3	-	3
Återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Nyemission av aktier	1 714	-	1 714
Återköp av hybridobligationer	-146	-	-146
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-57	-	-57
Optionsskuld <sup>1)</sup>	-39	-	-39
Värdeförändring optionsskuld <sup>1)</sup>	1	-	1
Totalresultat jan-dec 2024	223	0	223
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>18 582</b>	<b>37</b>	<b>18 620</b>

1) Avser värdet och värdeförändringen på säljoptioner som Nyfosa har ställt ut till minoritetsägaren i Kielo, Nyfosas finska koncern. Säljoptionerna beskrivs närmare i not 6 på sidan 29. I februari 2025 förvärvade Nyfosa minoritetsandelen vilket innebär att optionsskulden avseende de utställda säljoptionerna elimineras i första kvartalet 2025.



# Rapport över kassaflöden i sammandrag

MSEK	Jan–dec		Okt–dec	
	2024	2023	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	253	-661	331	-750
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 111	2 918	298	1 325
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	350	180	100	-
Erhållna räntor	11	6	6	4
Erlagda räntor	-1 242	-1 104	-255	-299
Utbetald ränta på hybridobligationer	-61	-60	-13	-13
Betald inkomstskatt	-78	-65	-2	-21
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 345</b>	<b>1 215</b>	<b>464</b>	<b>247</b>
– per aktie, SEK	6,67	6,36	2,23	1,29
Förändring rörelsefordringar	24	49	181	-27
Förändring rörelseskulder	21	277	13	63
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 390</b>	<b>1 541</b>	<b>658</b>	<b>284</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 659	-989	-74	5
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	1 426	1 544	915	1 001
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-543	-762	-184	-177
Investeringar i immateriella tillgångar	-3	-	-3	-
Investeringar andelar i joint venture	-13	-	-13	-
Avyttring andelar i joint venture	77	-	-	-
Långfristiga fordringar joint venture	114	-75	2	-24
Övrigt	0	-1	0	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-602</b>	<b>-284</b>	<b>642</b>	<b>805</b>

MSEK	Jan–dec		Okt–dec	
	2024	2023	2024	2023
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission av aktier	1 709	-	-	-
Emission av teckningsoptioner	3	2	1	-
Återköp av teckningsoptioner	0	-7	-	-
Återköp hybridobligationer	-146	-5	-	-5
Utdelning till aktieägare	-191	-755	-	-191
Upptagna räntebärande skulder	6 282	9 034	1 782	2 163
Amortering räntebärande skulder	-8 451	-9 789	-3 417	-3 397
Avyttring räntederivat	10	-	10	-
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-	-
Övrigt	5	8	-8	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-779</b>	<b>-1 512</b>	<b>-1 633</b>	<b>-1 430</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>8</b>	<b>-255</b>	<b>-332</b>	<b>-342</b>
Likvida medel vid periodens början	435	691	782	786
Kursdifferens i likvida medel	9	-1	2	-10
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>451</b>	<b>435</b>	<b>451</b>	<b>435</b>

## Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Jan–dec		Okt–dec	
	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	142	132	37	31
Personalkostnader	-102	-98	-24	-22
Övriga externa kostnader	-62	-59	-17	-16
Avskrivningar	0	0	0	0
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-23</b>	<b>-25</b>	<b>-4</b>	<b>-7</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	751	699	751	699
Ränteintäkter och liknande resultatposter	278	307	56	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	-124	-144	-25	-35
Värdeförändringar på finansiella instrument	-17	-71	80	-71
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>866</b>	<b>766</b>	<b>858</b>	<b>669</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Lämnade/erhållna koncernbidrag	51	20	51	20
<b>Resultat före skatt</b>	<b>917</b>	<b>786</b>	<b>909</b>	<b>690</b>
Skatt	-2	14	-17	14
<b>Resultat</b>	<b>914</b>	<b>800</b>	<b>892</b>	<b>704</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Nyfosa AB:s verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger indirekt fastigheter för 39,4 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport, som indirekt äger fastigheter för 14,7 MDSEK. Under perioden förvärvades resterande 50 procent av andelarna i Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag med ett fastighetsvärde om 1,4 MDSEK.

## Balansräkning för moderbolaget

MSEK	31 dec	
	2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	3	-
Andelar i koncernföretag	0	0
Fordringar hos koncernföretag	3 376	4 875
Uppskjuten skattefordran	17	14
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 395</b>	<b>4 889</b>
Derivat	-	7
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	23 330	20 153
Övriga kortfristiga fordringar	54	39
Kassa och bank	172	71
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>23 556</b>	<b>20 270</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 951</b>	<b>25 159</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Bundet eget kapital	104	96
Fritt eget kapital <sup>1)</sup>	14 211	11 792
<b>Eget kapital</b>	<b>14 315</b>	<b>11 887</b>
Obligationer	1 034	1 343
Övriga långfristiga skulder	1	3
Derivat	79	70
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 115</b>	<b>1 416</b>
Skulder till koncernföretag	11 399	11 505
Övriga kortfristiga skulder	122	351
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 521</b>	<b>11 856</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>12 636</b>	<b>13 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 951</b>	<b>25 159</b>

1) Varav hybridobligationer om 611 MSEK (758).

# 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 2023 med undantag för nedanstående. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av bokslutskommunikén.

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

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

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

## NOT 2

### UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

## NOT 3

### RESULTAT PER AKTIE

	Jan-dec	
	2024	2023
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	114	-639
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-57	-63
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	202	191
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	202	191
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,28	-3,67
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,28	-3,67

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

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

Under året påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. I samband med lösenperioderna för LTIP 2021 nyttjades 306 741 teckningsoptioner och därmed emitterades 73 980 nya aktier. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP 2024, vilket innebar att 151 100 teckningsoptioner tecknades.

Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick till 0,09 procent.

Avstämmning optioner, 31 dec 2024	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2022	LTIP2023	LTIP2024	Totalt
Periodens/årets ingång	318 241	318 241	393 150	383 342	-	1 412 974
Tecknade optioner	-	-	-	-	151 100	151 100
Återköp optioner	-11 500	-11 500	-15 500	-500	-	-39 000
Ej nyttjade, förfallna optioner	-306 741	-	-	-	-	-306 741
Nyttjade optioner	-	-306 741	-	-	-	-306 741
<b>Periodens/ årets utgång</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>377 650</b>	<b>382 842</b>	<b>151 100</b>	<b>911 592</b>

## NOT 4

### EXPONERING MOT VALUTAFÖRÄNDRINGAR

Nyfosa har investerat i fastigheter i Finland och Norge. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på 111 MSEK (-19), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat.

Exponeringen mot valutaförändringar hanteras genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras genom upplåning i samma valuta. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 331 MEUR respektive 590 MNOK per 31 december 2024 hänförligt Kielo respektive Bratsberg. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om -437 MSEK.

#### Känslighetsanalys valutaexponering

Effekt på eget kapital vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	31 dec 2024
EUR/SEK	+/-10	380
NOK/SEK	+/-10	57

## 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 sidan 12. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig bedömning av verkligt värde.

## NOT 6

### EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2024 till 104 MSEK fördelat på 208 096 793 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen.

Tidpunkt	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 okt 2017	-	-	50 000,00	500
21 maj 2018	-	99 500	50 000,00	100 000
21 maj 2018	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 aug 2018	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249
17 feb 2020	3 231 412,00	6 462 824	87 095 536,50	174 191 073
9 mar 2020	5 155 000,00	10 310 000	92 250 536,50	184 501 073
9 jun 2021	3 260 870,00	6 521 740	95 511 406,50	191 022 813
14 maj 2024	20 122,00	40 244	95 531 528,50	191 063 057
16 maj 2024	8 500 000,00	17 000 000	104 031 528,50	208 063 057
31 juli 2024	3 880,00	7 760	104 035 408,50	208 070 817
31 nov 2024	12 988	25 976	104 048 396,50	208 096 793

#### Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om 611 MSEK (758), där totalt emitterade hybridobligationer uppgår till 800 MSEK (800). Under året återköptes hybridobligationer om nominellt 146 MSEK (5). Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa har möjlighet att skjuta upp betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett egetkapitalinstrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital. Räntan är rörlig, STIBOR 3M +475 baspunkter, till och med den 18 november 2025.

#### Innehav utan bestämmande inflytande

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

Minoritetsägaren i Kielo förvaltar det finska fastighetsbeståndet och tillhandahåller bland annat VD, ekonomichef, finansfunktion, controllingfunktion, rådgivning avseende fastighetsinvesteringar samt hållbarhet. För året betalade Nyfosa ett arvode för dessa tjänster om 3,5 MEUR (3,5). Arvodet regleras i ett förvaltningsavtal som förfaller 2028. Avtalet ger motparten ensamrätt till Nyfosas investeringar i kommersiella fastigheter, exklusive bostadsfastigheter, i Finland.

I februari 2025 förvärvade Nyfosa minoritetsandelen i dotterbolaget Kielo, vilket innebär att optionskulden avseende de utställda säljoptionerna till minoritetsägaren, som redovisats till 38 MSEK (-), eliminerades i första kvartalet 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 fanns på balansdagen en ej beaktad temporär skillnad om 14 352 MSEK (14 303) i koncernen.

**Temporära skillnader i fastighetsbeståndet**

<b>31 dec, MSEK</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattemässigt restvärde	18 042	18 492
Verkligt värde	39 370	39 278
Temporär skillnad	21 328	20 785
I koncernen beaktad temporär skillnad	6 976	6 482
<b>I koncernen ej beaktad temporär skillnad</b>	<b>14 352</b>	<b>14 303</b>

NOT 8  
NÄRSTÅENDE

För information om närståendetransaktioner, se sidan 21 avseende transaktioner med joint venture och not 3 på sidan 28 avseende transaktioner med anställda avseende incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2023.



# Aktien

## Aktien

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

På årets sista handelsdag, den 30 december 2024, uppgick aktiens stängningskurs till 107,90 SEK (95,85), vilket motsvarade ett börsvärde om 22 454 MSEK (18 310).

## Aktieägare

Nyfosa hade vid årets slut 15 465 aktieägare (17 574), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 70 procent (74) av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

De 20 största ägarna kontrollerade tillsammans 73 procent (76) av aktiekapital och röster.

## AKTIENS UTVECKLING



## HANDELN MED AKTIEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

	Jan-dec	
	2024	2023
Genomsnittlig volym per handelsdag, MSEK	69	56
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	945	897
Omsättningshastighet, %	35	44
Stängningskurs 31 dec, SEK	107,90	95,85

## ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
Sagax	45 000 000	21,6	21,6
Länsförsäkringar Fonder	15 650 149	7,5	7,5
Swedbank Robur Fonder	15 468 295	7,4	7,4
Lannebo Kapitalförvaltning	9 775 719	4,7	4,7
Första AP-fonden	7 141 845	3,4	3,4
SEB Fonder	7 006 119	3,4	3,4
Vanguard	6 852 244	3,3	3,3
BlackRock	6 472 671	3,1	3,1
Handelsbanken Fonder	5 283 742	2,5	2,5
Clients Fonder	4 760 000	2,3	2,3
APG Asset Management	4 076 936	2,0	2,0
Columbia Threadneedle	3 990 060	1,9	1,9
Norges Bank	3 599 761	1,7	1,7
Jens Engwall	2 796 722	1,3	1,3
Carnegie Fonder	2 767 988	1,3	1,3
Nordea Funds	2 723 189	1,3	1,3
Dimensional Fund Advisors	2 498 734	1,2	1,2
American Century Investment Management	2 144 587	1,0	1,0
Odin Fonder	2 042 343	1,0	1,0
Tredje AP-fonden	2 028 674	1,0	1,0
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>152 079 778</b>	<b>73,1</b>	<b>73,1</b>
Övriga aktieägare	56 017 015	26,9	26,9
<b>Summa</b>	<b>208 096 793</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Modular Finance Monitor

# Övriga upplysningar

## Årsstämma 2025

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

## Förslag till vinstutdelning

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

## Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna 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 20 februari 2025  
Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

Carl-Johan Hugner  
Verkställande direktör

## FINANSIELL KALENDER

### Årsredovisning

2024 7 april 2025

### Delårsrapport

Januari–mars 2025 5 maj 2025

### Årsstämma

2025 6 maj 2025

### Delårsrapport

Januari–juni 2025 10 juli 2025

### Delårsrapport

Januari–september 2025 22 oktober 2025

## KONTAKTINFORMATION

### Nyfosa AB

Telefon 08 406 64 00  
Besöksadress Hästholmsvägen 28  
Postadress Box 4044, 131 04 Nacka  
[www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se)

### Carl-Johan Hugner, VD

Tel: 070 772 58 26  
E-post: [carl-johan.hugner@nyfosa.se](mailto:carl-johan.hugner@nyfosa.se)

### Ann-Sofie Lindroth, CFO

Tel: 070 574 59 25  
E-post: [ann-sofie.lindroth@nyfosa.se](mailto: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 20 februari 2025 kl. 18:00 CET.

# Avstämning av nyckeltal

## AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

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

1) Antaganden som beaktats är att skattemässiga underskottsavdrag förväntas nyttjas under kommande fem år med en nominell skatt. Fastighetsportföljen antas realiserats under 50 år, där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens avdrag för uppskjuten skatt uppgår till 7 procent. Diskonteringsräntan uppgick till 3 procent. Bedömd verklig uppskjuten skatt för koncernen motsvarar en skatt om 12 procent (12).

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MSEK	31 dec				
	2024	2023	2022	2021	2020
A Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	114	-639	1 689	3 112	2 225
B Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden	-57	-63	-43	-4	-
<b>A+B Justerat resultat</b>	<b>57</b>	<b>-702</b>	<b>1 646</b>	<b>3 107</b>	<b>2 225</b>
C Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 809	17 749	17 807	14 679	11 557
D Genomsnittligt hybridkapital	-657	-762	-781	-96	-
<b>C+D Justerat eget kapital</b>	<b>17 153</b>	<b>16 988</b>	<b>17 026</b>	<b>14 582</b>	<b>11 557</b>
<b>(A+B)/(C+D) Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>0,3</b>	<b>-4,1</b>	<b>9,7</b>	<b>21,3</b>	<b>19,3</b>

## BELÄNINGSGRAD

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

## DIREKTAVKASTNING

MSEK	31 dec				
	2024	2023	2022	2021	2020
Driftnettet rullande 12 månader	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415
Tomträttsavgäld	-19	-18	-16	-8	-5
Förvärv och avyttringar	-9	-31	87	218	180
Valutajustering	2	-19	20	1	-
<b>A Justerat driftnetto</b>	<b>2 514</b>	<b>2 376</b>	<b>2 183</b>	<b>1 860</b>	<b>1 591</b>
B Fastighetsvärde	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
<b>A/B Direktavkastning, %</b>	<b>6,4</b>	<b>6,0</b>	<b>5,4</b>	<b>5,0</b>	<b>5,4</b>

## EBITDA

MSEK	31 dec				
	2024	2023	2022	2021	2020
A Driftnetto	2 541	2 445	2 092	1 650	1 415
B Centraladministration	-185	-186	-161	-128	-132
C Återläggning avskrivningar på inventarier	2	1	2	1	1
D Övriga rörelseintäkter och -kostnader	15	6	14	6	-26
E Erhållen utdelning från joint venture	350	180	335	332	300
<b>A+B+C+D+E EBITDA</b>	<b>2 723</b>	<b>2 445</b>	<b>2 282</b>	<b>1 861</b>	<b>1 558</b>

## EGET KAPITAL PER AKTIE

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

## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

## FRAMÅTRIKTAD DIREKTAVKASTNING

MSEK	1 jan				
	2025	2024	2023	2022	2021
A Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 502	2 466	2 416	2 002	1 575
B Tomträttsavgäld	-19	-18	-16	-8	-5
C Fastighetsvärde	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
<b>(A+B)/C Framåtriktad direktavkastning, %</b>	<b>6,3</b>	<b>6,2</b>	<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>5,3</b>

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

MSEK	Jan-dec				
	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:					
- Värdeförändringar på fastigheter	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument	146	320	-345	-19	-1
- Värdeförändringar, skatt och övrigt i resultat från joint venture	16	229	-420	-670	-187
<b>A Förvaltningsresultat</b>	<b>1 350</b>	<b>1 239</b>	<b>1 533</b>	<b>1 302</b>	<b>1 147</b>
B Ränta på hybridobligationer	-57	-63	-43	-4	-
<b>A+B Justerat förvaltningsresultat</b>	<b>1 294</b>	<b>1 176</b>	<b>1 490</b>	<b>1 298</b>	<b>1 147</b>
C Genomsnittligt antal aktier, miljoner	202	191	191	188	182
<b>(A+B)/C Förvaltningsresultat per aktie, SEK</b>	<b>6,41</b>	<b>6,15</b>	<b>7,80</b>	<b>6,90</b>	<b>6,32</b>

## LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

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

## NETTOBELÄNINGSGRAD

MSEK	31 dec				
	2024	2023	2022	2021	2020
A Räntebärande skulder	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
B Likvida medel	451	435	691	534	312
C Fastighetsvärde	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
<b>(A-B)/C Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>53,1</b>	<b>58,3</b>	<b>57,7</b>	<b>55,2</b>	<b>56,9</b>

## NETTOSKULD/EBITDA

MSEK	31 dec				
	2024	2023	2022	2021	2020
A EBITDA rullande 12 mån	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558
B Räntebärande skulder	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
C Likvida medel	451	435	691	534	312
<b>(B-C)/A Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>7,7</b>	<b>9,4</b>	<b>10,2</b>	<b>11,0</b>	<b>10,7</b>

## OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

MSEK	Jan-dec				
	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:					
- Värdeförändringar på fastigheter	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument	146	320	-345	-19	-1
- Resultatandel joint venture	-210	8	-672	-888	-404
- Avskrivningar på inventarier	2	1	2	1	1
- Ränteintäkter och räntekostnader	1 193	1 183	596	383	318
- Periodiserad uppläggningsavgift för lån	44	54	69	48	35
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	350	180	335	332	300
Erhållna räntor	11	6	5	0	0
Erlagda räntor	-1 242	-1 104	-483	-373	-306
Ränta på hybridobligationer	-61	-60	-37	-	-
Betald inkomstskatt	-78	-65	-54	-29	-11
<b>A Operativt kassaflöde</b>	<b>1 345</b>	<b>1 215</b>	<b>1 714</b>	<b>1 446</b>	<b>1 267</b>
B Genomsnittligt antal aktier, miljoner	202	191	191	188	182
<b>A/B Operativt kassaflöde per aktie, SEK</b>	<b>6,67</b>	<b>6,36</b>	<b>8,97</b>	<b>7,69</b>	<b>6,97</b>

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MSEK	Jan-dec				
	2024	2023	2022	2021	2020
A Resultat före skatt	253	-661	1 859	3 644	2 399
B Erhållen utdelning från andelar i joint venture	350	180	335	332	300
Återläggning:					
C - Värdeförändringar på fastigheter	936	1 352	439	-1 652	-1 063
D - Värdeförändringar på finansiella instrument	146	320	-345	-19	-1
E - Resultatandel från joint venture	-210	8	-672	-888	-404
F - Avskrivningar på inventarier	2	1	2	1	1
G - Finansiella kostnader	1 264	1 261	678	446	357
<b>A+B+C+D+E+F+G Justerat resultat före skatt</b>	<b>2 741</b>	<b>2 460</b>	<b>2 296</b>	<b>1 864</b>	<b>1 587</b>
<b>(A+B+C+D+E+F+G)/G Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>3,4</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>

## SOLIDITET

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



# Definitioner

## Aktuellt substansvärde<sup>1)</sup>

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

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

## Avkastning på eget kapital

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

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

## Belåningsgrad<sup>1)</sup>

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

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

## Driftskostnader

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

## Direktavkastning<sup>1)</sup>

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

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

## Driftnetto<sup>1)</sup>

Driftnetto 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 aktie<sup>1)</sup>

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

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

## Ekonomisk uthyrningsgrad<sup>1)</sup>

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

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

## Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## Fastighetsvärde

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

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

## Framåtriktad direktavkastning<sup>1)</sup>

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

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

## Förvaltningsresultat<sup>1)</sup>

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

## Förvaltningsresultat<sup>1)</sup> per aktie

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

## Hyresintäkt

Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt.

## Hyresvärde

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

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

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

### Långsiktigt substansvärde<sup>1)</sup>

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

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

### Nettobelåningsgrad fastigheter<sup>1)</sup>

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.

### Nettoinvesteringar<sup>1)</sup>

Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

**Syfte:** Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.

### Nettoskuld/EBITDA

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

### Operativt kassaflöde<sup>1)</sup>

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

**Syfte:** Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen 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 förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.

### Räntetak

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

### Räntetäckningsgrad<sup>1)</sup>

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

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

### Serviceintäkt

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

### Soliditet<sup>1)</sup>

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

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

### Uthyrningsbar yta

Lokalarea som är möjlig att hyra ut.

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

### Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

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

### Vakansvärde

Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

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

### Överskottsgrad<sup>1)</sup>

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](http://www.nyfosa.se)