



Pressmeddelande

20 februari 2025

## Nyfosa Bokslutskommuniké januari–december 2024

### 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.

### 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).

### PROGNOS

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

### 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.

#### Nyfosa AB

**Besöksadress** Hästholmsvägen 28, 131 30 Nacka **Telefon** 08 406 64 00

**Postadress** Box 4044, 131 04 Nacka **E-post** info@nyfosa.se

- 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 Hög som lämnade Nyfosa efter fyra år som VD.
- I februari förvärvades minoritetsandelen i Kielo och Nyfosa övertog organisationen i den finska verksamheten.

## 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

Driftnettot 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.

## Nyfosa AB

**Besöksadress** Hästholmsvägen 28, 131 30 Nacka **Telefon** 08 406 64 00  
**Postadress** Box 4044, 131 04 Nacka **E-post** info@nyfosa.se

## 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

## Kontaktinformation

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 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.*

## Om Nyfosa

*Nyfosa är ett transaktionsintensivt fastighetsbolag som skapar värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter. Med vår opportunistiska strategi investerar vi i fastigheter i olika geografier och kategorier.*

*Vi är idag aktiva på den svenska och finska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner.*

*Fastigheterna förvaltar och utvecklar vi i nära samarbete med hyresgäster och omgivande samhälle med perspektivet att hållbarhet och lönsamhet hör ihop. Den 31 december 2024 uppgick Nyfosas fastighetsvärde till 39,4 MDSEK. Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap sedan 2018. Läs mer på [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).*

## Nyfosa AB

**Besöksadress** Hästholmsvägen 28, 131 30 Nacka **Telefon** 08 406 64 00

**Postadress** Box 4044, 131 04 Nacka **E-post** [info@nyfosa.se](mailto:info@nyfosa.se)