

# NYFOSA

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2024



## PERIODEN

Januari–mars 2024

- Intäkterna ökade med 3 procent till 922 MSEK (895).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 579 MSEK (556).
- Förvaltningsresultatet minskade med 16 procent till 256 MSEK (303), motsvarande 1,25 SEK per aktie (1,51).
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med -267 MSEK (-522).
- Kvartalets resultat uppgick till 3 MSEK (-333). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till -0,07 SEK per aktie efter utspädning (-1,82).
- Operativt kassaflöde minskade med 8 procent till 194 MSEK (212), motsvarande 1,02 SEK per aktie (1,11).

## PROGNOS

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

## INNEHÅLL

VD-kommentar	4
Detta är Nyfosa	5
Resultat	6
Kassaflöde	9
Intjäningsförmåga	10
Finansiering	11
Fastighetsbeståndet	14
Joint venture	19
Hållbarhet	20
Nyckeltal	21
Finansiell utveckling	22
Aktien	28
Avstämning av nyckeltal	30
Definitioner	33

+3 %

INTÄKTER  
JAN–MAR 2024

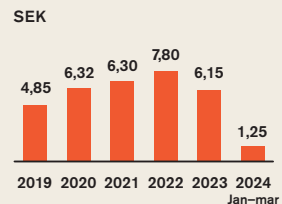
+4 %

DRIFTNETTO  
JAN–MAR 2024

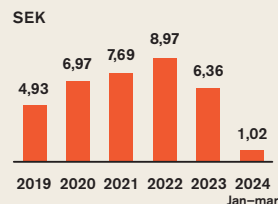
-16 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT  
JAN–MAR 2024

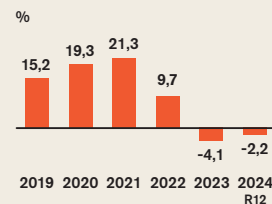
### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



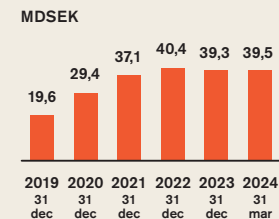
### OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



### FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING



# NYCKELTAL I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Rullande	Helår
	2024	2023	12 mån	2023
Intäkter	922	895	3 580	3 553
Driftnetto	579	556	2 468	2 445
Överskottsgrad, %	62,8	62,1	68,9	68,8
Förvaltningsresultat	256	303	1 192	1 239
Periodens resultat	3	-333	-302	-639
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,0	2,0
Nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	9,2	10,2	9,2	9,4
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	59,7	59,0	59,7	58,3
Operativt kassaflöde	194	212	1 197	1 215
Fastighetsvärde på balansdagen	39 501	41 182	39 501	39 278
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	18 110	18 913	18 110	18 093
<b>Nyckeltal per aktie, SEK</b>				
Förvaltningsresultat	1,25	1,51	5,89	6,15
Operativt kassaflöde	1,02	1,11	6,27	6,36
Resultat efter utspädning	-0,07	-1,82	-1,93	-3,67
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	94,81	99,01	94,81	94,72

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidorna 33–34. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 30–32.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Nyfosas styrelseordförande Johan Ericsson har avböjt omval. Valberedningen i Nyfosa föreslog enhälligt att den nuvarande styrelseledamoten David Mindus väljs till ny ordförande i Nyfosas styrelse vid årsstämman.
- Nyfosa har beslutat att utvärdera de strategiska alternativen, inklusive en potentiell avyttring, för sin 50-procentiga ägarandel av Söderport Property Investment AB.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET

- Nyfosas valberedning föreslår att Ulrika Danielsson och Maria Björklund väljs till nya styrelseledamöter.





## KOMMENTAR FRÅN VD

Nyfosa redovisar ett stabilt första kvartal i den operativa verksamheten med ökade intäkter och driftnetto. Samtidigt fortsatte ränteutvecklingen under 2023 att belasta resultatet. Vi beslutade under kvartalet att utvärdera strategiska alternativ för vårt joint venture Söderport, detta som ett led i vår kontinuerliga utvärdering av investeringar och nya affärsmöjligheter.

### Förvaltning

Förvaltningen fortsatte att utvecklas väl under årets inledande kvartal med en ökning i driftnettot om 4 procent jämfört med föregående år. De försäljningar vi gjorde under förra året påverkade driftnettot negativt. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6 procent. Vi kan se vissa effekter av den svagare konjunkturen i form av fler konkurser och uppsägningar än tidigare men vi upplever samtidigt en fortsatt god efterfrågan på våra lokaler och hög aktivitet i våra regioner.

### Fastighetsvärderingar

Vi redovisar en mindre nedgång i fastighetsvärdena under kvartalet som en effekt av en marginell höjning av direktavkastningskraven i värderingarna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för beståndet steg till 6,79 procent, jämfört med 6,76 procent föregående kvartal. Värdeförändringar från fastigheter uppgick till -267 MSEK. Det finns alltid en osäkerhetsfaktor i marknadsutvecklingen men i nuläget ser vi förutsättningar för nedgångarna att plana ut något under året.

### Finansiering

Under kvartalet köpte vi tillbaka hybridobligationer om 91 MSEK, som ett led i arbetet med att minska våra finansieringskostnader. Arbetet med att arbeta oss in i en mer systematisk räntesäkringsstruktur pågår och vi ökade under kvartalet andelen räntesäkrad skuld till 53 procent. Vi har inga skuldförfall under 2024.

Prognosen för 2024 ligger kvar oförändrad om ett förvaltningsresultat med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt balansdagens valutakurser om 1 200 MSEK.

### Utvärdering av alternativ för Söderport

Nyfosas strategi är att kontinuerligt se över befintliga investeringar och att utvärdera nya affärsmöjligheter, allt i syfte att stärka vårt operativa kassaflöde per aktie. Mot denna bakgrund har vi beslutat att utvärdera de strategiska alternativen för vår 50-procentiga ägarandel av Söderport, inklusive en potentiell avyttring. Söderport som äger industri-, lager- och kontorsfastigheter i Stockholm och Göteborg till ett totalt värde om 14,4 MDSEK ägs tillsammans med AB Sagax sedan 2010. Arbetet med utvärderingen löper på och vi kommer att återkomma med information kring utfallet av detta arbete.

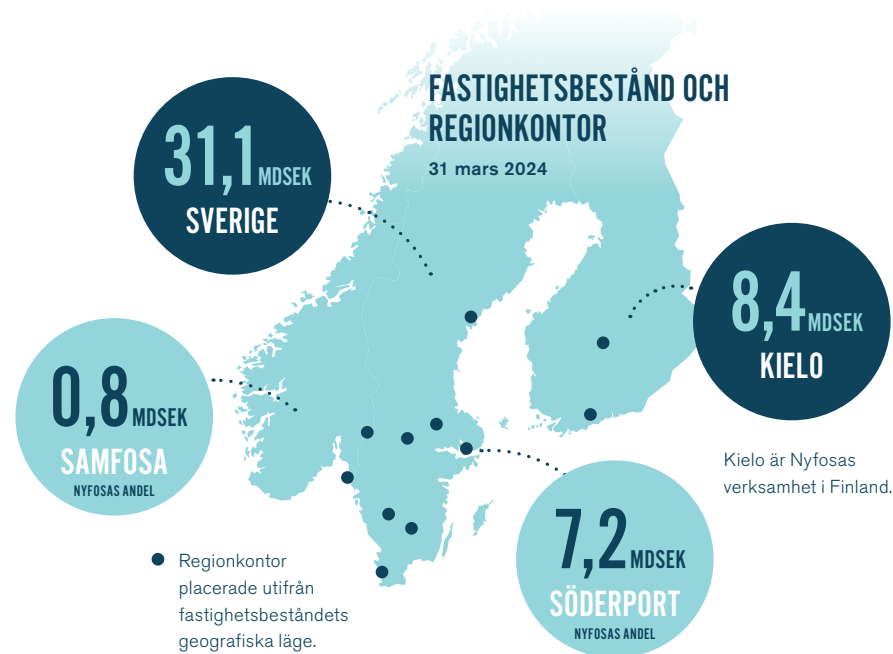
### Marknaden

Vi är alltid aktiva på transaktionsmarknaden, i stort och smått oavsett marknad. Sedan årsskiftet har vi gjort två mindre transaktioner – förvärv av en lager-/industrifastighet i Tammerfors med ett 10-årigt hyresavtal för 51 MSEK och efter kvartalets utgång avyttring av en handelsfastighet i Uppsala för 152 MSEK. Försäljningen gjordes över bokfört värde och ledde till ett resultat om 22 MSEK. Jag ser tecken på att det börjat röra sig lite mer på transaktionsmarknaden med ett ökat intresse för att både sälja och köpa, drivet av en optimism kring ränteutvecklingen. Vi hoppas att detta ska leda till intressanta affärsmöjligheter för Nyfosa.

Stina Lindh Hök, VD

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

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



## REGIONAL NÄRVARO

Fastigheterna i Sverige är belägna i eller nära större städer i mellersta och södra delen av landet samt i Norrland där beståndet främst är beläget längs E4:an. Fastigheterna i Finland är fokuserade i den södra delen av landet.

Nio regionkontor i Sverige och två i Finland förvaltar beståndet. Utöver dessa finns lokalkontor på ett antal orter. Förvaltningen bedrivs främst med egen personal i nyckelroller såsom hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning. I Kiello bedrivs verksamheten av Brunswicks förvaltningsorganisation, som leds av en landschef. Drift och fastighetskötsel köps in från lokala tjänsteleverantörer.

Med erfarna medarbetare och för Nyfosa välkända tjänsteleverantörer samt ett strukturerat arbetssätt finns förmågan att effektivt hantera ett fastighetsbestånd fördelat på många orter. Antal anställda på balansdagen var 81.

## FINANSIELLT MÅL

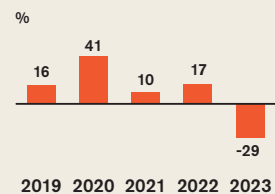
### Tillväxt i kassaflöde per aktie

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

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2023

**+7 %**

### Tillväxt operativt kassaflöde per aktie



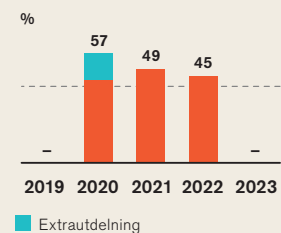
## UTDELNING PER AKTIE

### Utdelningspolicy

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

Styrelsen föreslår att ingen utdelning avseende verksamhetsåret 2023 ska utgå.

### Utdelning – andel av operativt kassaflöde



## HÅLLBARHETSMÅL

### Miljöcertifiering

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

### Förbrukningseffektivisering

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

### Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

För information om bolagets hållbarhetsarbete, se sidan 20.

# RESULTAT

## JANUARI-MARS 2024

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår.

### Intäkter

Intäkterna ökade med 3 procent till 922 MSEK (895). Förändringen är delvis en följd av indexuppräkning av hyror, men även av frånträden under föregående år, vilket påverkat intäkterna negativt. Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, ökade med 36 MSEK, motsvarande 4 procent.

Intäkter jämförbart bestånd, MSEK	Jan-mar	
	2024	2023
Totala intäkter	922	895
Förvärv och avyttringar	-24	-35
Valutajusterings <sup>1</sup>	-2	-
<b>Intäkter jämförbart bestånd</b>	<b>896</b>	<b>860</b>

1) Innevarande kvartal omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

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

Av Nyfosas hyresintäkter omfattas 92 procent (92) av årlig indexjustering. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index. Serviceintäkter består av tillägg för el, värme, kyla, vatten, avfallshantering och andra driftskostnader.

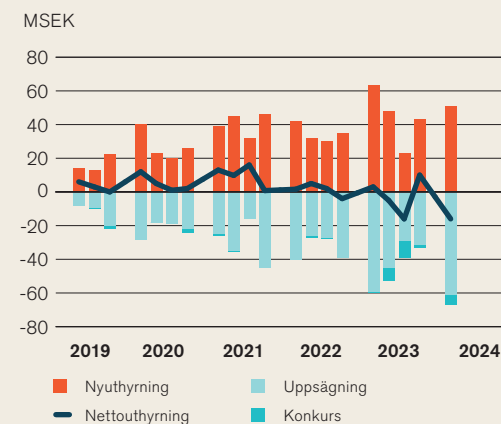
### Uthyrningsgrad och nettouthyrning

Vid kvartalets slut uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,0 procent (91,9). Vakansvärdet uppgick till 377 MSEK (338), där kvartalets förändring uppgick till 30 MSEK och utgjordes främst av inflyttningar om -6 MSEK och avflyttningar om 30 MSEK.

## RESULTAT PER SEGMENT

Januari-mars, MSEK	Sverige		Kielo		Ej fördelade poster		Nyfosa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Intäkter</b>	<b>689</b>	<b>669</b>	<b>233</b>	<b>226</b>	-	-	<b>922</b>	<b>895</b>
Fastighetskostnader	-229	-237	-81	-72	-	-	-310	-308
Fastighetsadministration	-18	-21	-15	-10	-	-	-33	-31
<b>Driftnetto</b>	<b>442</b>	<b>411</b>	<b>137</b>	<b>144</b>	-	-	<b>579</b>	<b>556</b>
Centraladministration	-36	-31	-14	-17	-	-	-50	-47
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	1	5	1	5
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	41	-45	41	-45
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-322	-268	-322	-268
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>248</b>	<b>201</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>256</b>	<b>303</b>
Värdeförändring på fastigheter	-200	-436	-66	-86	-	-	-267	-522
Värdeförändring på finansiella instrument	-	-	-	-	75	-29	75	-29
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57</b>	<b>-350</b>
Skatt	-	-	-	-	-54	17	-54	17
<b>Kvartalets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-333</b>

## NETTOUTHYRNING



Nettouthyrningen uppgick till –16 MSEK (3), med nyuthyrningar om 51 MSEK (63), uppsägningar för avflyttning om 61 MSEK (59) och konkurser om 6 MSEK (1).

	Jan–mar	Helår
<b>Vakansvärde, MSEK</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående vakansvärde	347	280
Inflyttade lokaler	-6	-52
Avflyttade lokaler	30	108
Förändring hyresrabatter	2	-3
Justering av vakanshyror	-1	21
Vakans i tillträdda fastigheter	-	2
Vakans i frånträdda fastigheter	-	-10
Valutakurseffekt	4	0
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>377</b>	<b>347</b>

	Jan–mar	Helår
<b>Nettouthyrning, MSEK</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nytecknade hyresavtal	51	177
Hyresavtal uppsagda för avflyttning	-61	-164
Konkurser	-6	-21
<b>Nettouthyrning under perioden</b>	<b>-16</b>	<b>-8</b>

### Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 231 MSEK (229), underhållskostnader 39 MSEK (39) och fastighetsskatt 41 MSEK (40). Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 33 MSEK (31).

Driftskostnaderna ökade med 1 procent främst till följd av kostnader för uppvärmning. 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. Av totala taxebundna kostnader för kvartalet debiterades cirka 50 procent till hyresgästerna.

Kostnaderna för fastighetsadministration, som inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen ökade med 5 procent, jämfört med föregående år. Ökningen beror på en större organisation.

### Driftnetto

Driftnettot ökade med 4 procent till 579 MSEK (556). Överskottsgraden uppgick till 62,8 procent (62,1).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 6 procent till 560 MSEK (528) justerat för valutaeffekter. Förändringen är främst en följd av indexuppräknig av hyror. Överskottsgraden är jämförbart bestånd uppgick till 62,5 procent (61,4).

	Jan–mar	
<b>Driftnetto jämförbart bestånd, MSEK</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Driftnetto	579	556
Förvärv och avyttringar	-18	-28
Valutajustering <sup>1</sup>	-1	-
<b>Driftnetto jämförbart bestånd</b>	<b>560</b>	<b>528</b>

1) Innevarande kvartal omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

### Centraladministration

Centraladministration innefattar kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 50 MSEK (47), motsvarande 5 procent (5) av intäkterna. Ökningen beror på en större organisation.

### Resultatandel i joint venture

Andel i joint ventures resultat var 41 MSEK (–45), bestående av förvaltningsresultat om 48 MSEK (57), värdeförändringar och skatt uppgående till –7 MSEK (–111) och övrigt om 0 MSEK (9). Resultatförbättringen var en konsekvens av positiv omvärderingseffekt hänförlig till finansiella instrument samt lägre nedskrivningar av fastigheternas marknadsvärde jämfört med föregående år.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –322 MSEK (–268). Kostnadsökningen förklaras av högre räntenivåer. Nettoskulden uppgick till 23 570 MSEK (24 291) på balansdagen. Den genomsnittliga räntan, exklusive uppläggningskostnader, uppgick på balansdagen till 5,1 procent (4,2).

På balansdagen var 53 procent (42) av skuldportföljen räntesäkrad med räntetak eller ränteswappar. Det genomsnittliga räntetaket var 1,6 procent (1,6) och den genomsnittliga ränteswappen var 2,6 procent (1,9). Genomsnittlig återstående löptid på ingångna derivatavtal var på balansdagen 2,4 år (1,9).

Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 1,9 gånger (1,9).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade med 16 procent till 256 MSEK (303), motsvarande 1,25 SEK per aktie (1,51). Förändringen beror främst på högre räntenivåer som till viss del vägts upp av indexuppräknig av hyror.

### 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 anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset. Per 31 mars 2024 värderades fastigheter motsvarande 99,5 procent (97,7) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. För resterande fastigheter har verkligt värde fastställts till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –267 MSEK (–522).

Under kvartalet höjde värderingsföretagen det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna till 6,79 procent (6,51). Vid föregående värderingstillfälle, den 31 december 2023, uppgick det vägda direktavkastningskravet till 6,76 procent.

Den negativa omvärderingseffekten är främst hänförlig till högre direktavkastningskrav.

Omvärderingseffekten hänförlig till finansiella instrument uppgick till 75 MSEK (-29) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

### Skatt

Kvartalets skatt uppgick till -54 MSEK (17) motsvarande en effektiv skatt på -93,9 procent (-4,7). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 20,6 procent påverkades främst av ej avdragsgilla räntekostnader som gav en skatteeffekt på -31 MSEK (-27) samt effekter från

begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader om -31 MSEK (-29). Denna effekt uppkommer främst när redovisade fastighetsvärden understiger koncernens anskaffningsvärde på fastigheten.

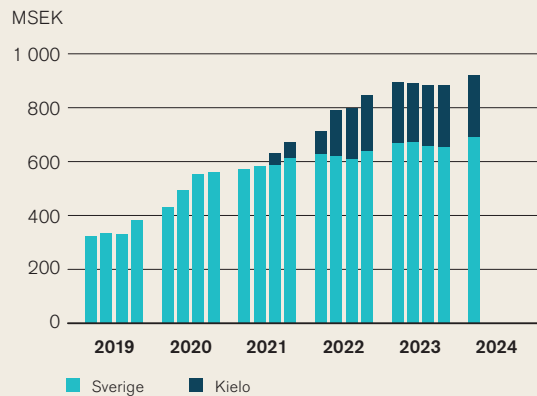
Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	Jan-mar
		2024
Resultat före skatt		57
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	-12
Ej avdragsgillt räntenetto	-54,8	-31
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	11,4	7
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	0,0	0
Effekt av begränsningsregel i temporära skillnader	-53,3	-31
Resultat från andelar i joint venture	14,7	8
Övrigt	8,8	5
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-93,9</b>	<b>-54</b>

### Kvartalets resultat

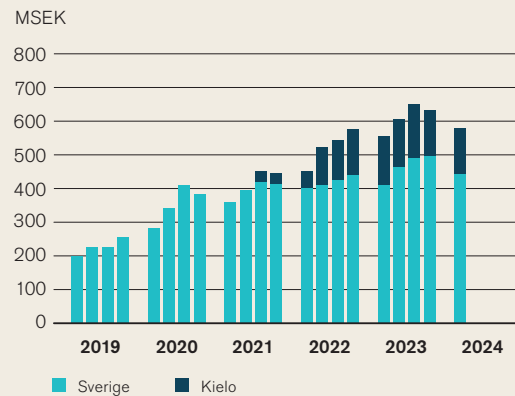
Kvartalets resultat uppgick till 3 MSEK (-333). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till -0,07 SEK per aktie (-1,82) före och efter utspädning.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade övrigt totalresultat med 135 MSEK (41). Posten är hänförlig till Kielos verksamhet.

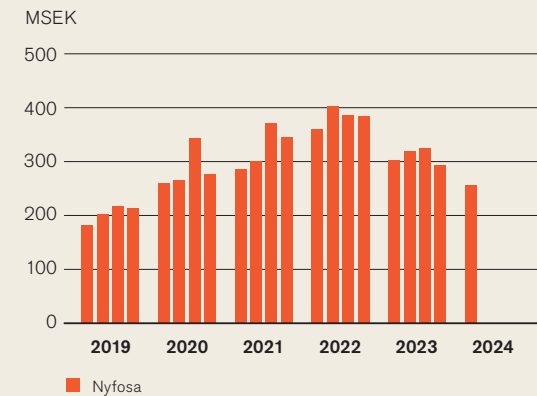
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL





# KASSAFLÖDE

## Kvartalets kassaflöde

Under kvartalet uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 12 MSEK (483), varav erhållen utdelning från andelar i joint venture om 100 MSEK (0). Det lägre kassaflödet jämfört med föregående år beror främst på högre räntebetalningar och betald inkomstskatt.

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med -210 MSEK (-1 161). Till- och frånträden av fastigheter, direkt eller indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto -56 MSEK (-942). Investeringar i befintliga fastigheter

Totalt kassaflöde, MSEK	Jan-mar	
	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12	483
- varav operativt kassaflöde	194	212
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-210	-1 161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15	412
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-183</b>	<b>-264</b>

uppgick till -120 MSEK (-193). Investeringar i andelar i joint venture samt utlåning till joint venture uppgick till -34 MSEK (-25).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 15 MSEK (412). Räntebärande skulder ökade netto med 297 MSEK (592) efter avdrag för upplåningskostnader, återköp och nyemission av teckningsoptioner uppgick till 0 MSEK (-7), återköp av hybridobligationer -91 MSEK (0) samt utdelning till aktieägare om -191 MSEK (-181).

Totalt kassaflöde för kvartalet uppgick till -183 MSEK (-264).

## Operativt kassaflöde

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

Erhållen utdelning från andelar i joint venture, erhållna och erlagda räntor hänförliga till finansiella fordringar och skulder, erlagd ränta till hybridobligationsinnehavare samt erlagd skatt inkluderas i det operativa kassaflödet.

## Tillväxt i kassaflöde per aktie

Bolagets mål är att uppnå en tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år. Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019-2023 uppgick till 7 procent. Operativt kassaflöde för kvartalet minskade med 8 procent till 194 MSEK (212), motsvarande 1,02 SEK per aktie (1,11).

## OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-mar	
	2024	2023
Resultat före skatt	57	-350
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	472	861
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	100	-
Erhållna räntor	1	0
Erlagda räntor	-343	-242
Utbetald ränta på hybridobligationer	-18	-14
Betald inkomstskatt	-76	-44
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>194</b>	<b>212</b>
- per aktie, SEK	1,02	1,11

## UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-mar					
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Operativt kassaflöde från det helägda fastighetsbeståndet	94	1 035	1 379	1 114	967	627
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	100	180	335	332	300	200
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>194</b>	<b>1 215</b>	<b>1 714</b>	<b>1 446</b>	<b>1 267</b>	<b>827</b>
- per aktie, SEK	1,02	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93

# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

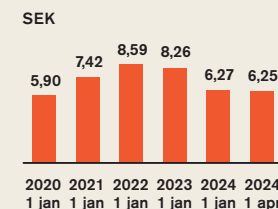
MSEK	1 apr 2024	1 jan 2024
Hyresvärde	3 949	3 897
Vakansvärde	-377	-347
<b>Hyresintäkter</b>	<b>3 572</b>	<b>3 550</b>
Övriga fastighetsintäkter	31	25
<b>Totala intäkter</b>	<b>3 603</b>	<b>3 575</b>
Fastighetskostnader	-984	-976
Fastighetsadministration	-134	-133
<b>Driftnetto</b>	<b>2 484</b>	<b>2 466</b>
Centraladministration	-188	-186
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	241	252
Finansiella kostnader	-1 286	-1 267
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 252</b>	<b>1 265</b>
Ränta på hybridobligationer	-59	-66
<b>Intjäningsförmåga</b>	<b>1 193</b>	<b>1 199</b>
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	6,25	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 april 2024 respektive 1 januari 2024.
- I vakansvärdet ingår periodiserade hyresrabatter enligt gällande hyresavtal.
- Övriga fastighetsintäkter avser främst servicetjänster i Kielobe-ståndet 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.
- Intjäningsförmågan ingår inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga ränta på balansdagen om 5,1 procent, med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 19 MSEK.
- Ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån bolagets ränta på balansdagen om 8,8 procent.
- Vid omräkning av den utländska verksamheten har balansdagens växelkurs om 11,53 EUR/SEK respektive 0,99 NOK/SEK använts. För intjäningsförmågan per 1 januari 2024 har växelkurs 11,10 EUR/SEK respektive 0,99 NOK/SEK använts.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE



## NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 mar 2024	31 dec 2023
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	39 501	39 278
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 933	2 930
Antal fastigheter på balansdagen	497	497

	1 apr 2024	1 jan 2024
Hyresvärde, MSEK	3 949	3 897
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	91,5
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,5	3,6
Överskottsgrad, %	69,0	69,0
Direktavkastning, %	6,3	6,3
Direktavkastning exkl. fastighetsadmin., %	6,6	6,6

	Jan-mar 2024	Jan-dec 2023
<b>Förändring hyresintäkter, MSEK</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående årsvärde	3 550	3 459
Förvärvat/avyttrat årsvärde	3	-78
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	-15	172
Omräkningseffekt valuta	33	-2
<b>Utgående årsvärde</b>	<b>3 572</b>	<b>3 550</b>

	Jan-mar 2024	Jan-dec 2023
<b>Förändring vakansvärde, MSEK</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående årsvärde	347	280
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-	-7
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	26	74
Omräkningseffekt valuta	4	0
<b>Utgående årsvärde</b>	<b>377</b>	<b>347</b>

# FINANSIERING

## Finansieringskällor

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

## Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 16 874 MSEK (18 064), varav hybridobligationer utgjorde 666 MSEK (763). Under kvartalet

återköptes hybridobligationslån om 91 MSEK (-) för nominellt värde. Hybridobligationer beskrivs närmare i Not 6 på sidan 27.

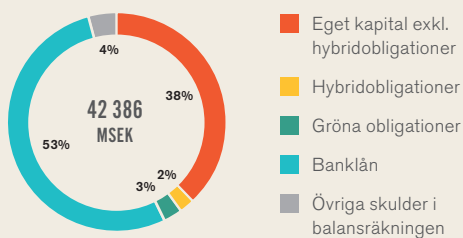
## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 23 918 MSEK (24 824), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 94 procent (94). Icke-säkerställda obligationer uppgick till 1 350 MSEK (1 600) motsvarade 6 procent (6) av totala räntebärande skulder.

Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt Green Bond Principles, framtagna av International Capital Markets Association (ICMA). Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green, med utlåtandet Medium Green.

Nettobelåningsgraden i förhållande till fastigheternas redovisade värde uppgick till 59,7 procent (59,0).

## FINANSIERINGSKÄLLOR



## NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	31 mar		31 dec
	2024	2023	2023
Säkerställda skulder	23 918	23 224	21 993
- varav skulder i EUR	4 864	4 712	4 688
Obligationer	1 350	1 600	1 350
Belåningsgrad fastigheter, %	60,3	60,0	59,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	59,7	59,0	58,3
Genomsnittlig ränta <sup>1</sup> , %	5,1	4,2	5,2
Genomsnittlig räntebindning, år	1,6	0,7	1,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,6	2,6	2,9
Räntesäkrad andel av skulderna, %	53	42	52
Verkligt värde derivat med positivt värde	239	367	225
Verkligt värde derivat med negativt värde	-83	-	-148

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

## FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Räntebärande skulder vid periodens ingång	23 340	24 033	24 033
Uptagna banklån	497	691	8 147
Amortering av banklån	-103	-79	-8 689
Emitterade obligationer	-	-	850
Återköp obligationer	-	-	-1 100
Nyttjande av checkkrediter	-94	-	94
Förändring upplåningsavgifter	7	13	20
Omräkningseffekt valuta	180	62	-15
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>23 827</b>	<b>24 721</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 2 364 MSEK (2 476). 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 den utnyttjade andelen av låneutrymmet ökar. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 1 302 MSEK (1 317), varav 1 301 MSEK (1 192) var utnyttjat och 1 MSEK (125) var utnyttjat. För att nyttja resterande 1 062 MSEK (1 159) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i förvärvade fastigheter.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 400 MSEK (200) hos tre banker. Av dessa var 0 MSEK (0) nyttjade på balansdagen.

## Förändring räntebärande skulder

Under kvartalet nyttjades 497 MSEK av befintliga kreditfaciliteter, varav 30 MSEK i samband med tillträde av fastighet. Löpande amortering samt återbetalning av skulder uppgick till -197 MSEK. Det innebar en total ökning av säkerställda skulder om 300 MSEK under kvartalet. Bolaget har inga skuldförfall under 2024.

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

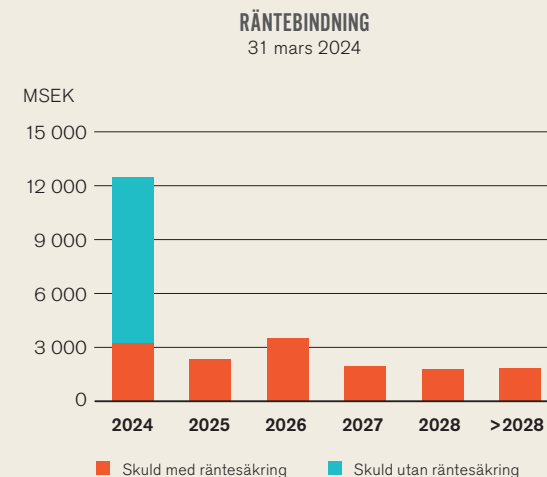
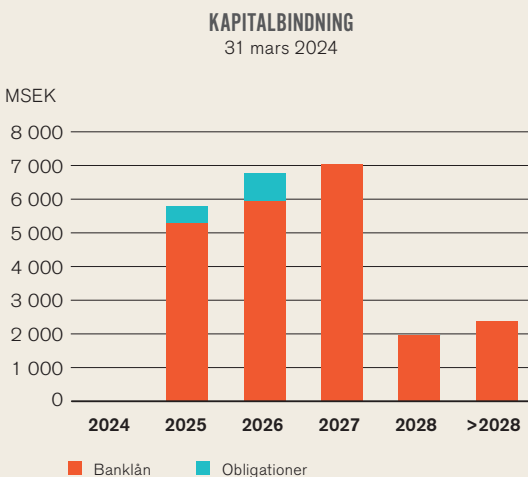
## REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

MSEK	31 mar		31 dec
	2024	2023	2023
Låneutrymme/ram	2 364	2 476	2 332
Beviljat belopp	1 302	1 317	1 260
– varav utnyttjat belopp	1 301	1 192	790
– varav utnyttjat belopp	1	125	470

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

MSEK	Kapitalbindning						Räntebindning						
	År	Banklån	Obligationer	Totala räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränteswappar	Räntetak	STIBOR 3M/ EURIBOR 6M	Räntebindning	Andel, %	Aktuell ränta, %
2024	-	-	-	-	-	400	400	500	2 725	9 263	12 488	52	5,1
2025	5 282	500	5 782	24	1	5 783	-	2 342	-	2 342	10	5,5	
2026	5 935	850	6 785	28	-	6 785	2 372	1 125	-	3 497	15	5,5	
2027	7 026	-	7 026	29	-	7 026	1 974	-	-	1 974	8	5,5	
2028	1 949	-	1 949	8	-	1 949	1 783	-	-	1 783	7	4,7	
>2028	2 376	-	2 376	10	-	2 376	1 834	-	-	1 834	8	4,8	
<b>Totalt</b>	<b>22 568</b>	<b>1 350</b>	<b>23 918</b>	<b>100</b>	<b>401</b>	<b>24 320</b>	<b>8 463</b>	<b>6 192</b>	<b>9 263</b>	<b>23 918</b>	<b>100</b>	<b>5,1</b>	

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



### Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Den 31 mars 2024 var 53 procent (42) av låneportföljen säkrad med derivat, ej beaktat framtidsstartade swappar som är inkluderade i tabellen på sidan 12.

Räntetak ger bolaget en maximal påverkan på den totala räntekostnaden i det fall STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger. En ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 6 192 MSEK (8 725) och strikenivåerna till 1,5–2,0 procent (1,5–2,0), i genomsnitt 1,6 procent (1,6).

Ränteswappar ger bolaget en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 8 463 MSEK (1 636), varav 6 489 MSEK (1 636) hade trätt i kraft på balansdagen. För de aktiva ränteswapparna betalade Nyfosa

en fast genomsnittlig ränta om 2,6 procent (1,9). Återstående löptid på ingångna räntederivat var på balansdagen 2,4 år (1,9).

I känslighetsanalysen nedan framgår att den bedömda effekten på resultatet om STIBOR 3M och EURIBOR 6M ökar med 1,0 procentenhet, är en högre räntekostnad om 97 MSEK (133), givet befintliga räntederivat. En minskning av marknadsräntorna med 1,0 procentenhet skulle påverka resultatet positivt med 97 MSEK (135) i minskade räntekostnader, givet befintliga räntederivat. En ökning av marknadsräntorna med 2,0 procentenheter skulle belasta resultatet med 193 MSEK (267) i ökade räntekostnader, givet befintliga räntederivat. En minskning av marknadsräntorna med 2,0 procentenheter skulle påverka resultatet positivt med 200 MSEK (328) i minskade räntekostnader, givet befintliga räntederivat. I båda exemplen medför

räntederivaten att den höjda räntan inte får fullt genomslag i resultaträkningen.

### Finansiella riskbegränsningar

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

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

Uppfyllandet av relevanta riskbegränsningar är presenterat i tabellen nedan.

## KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta, MSEK <sup>1</sup>	Förändring	31 mar 2024
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>2</sup>	+/- 2 %-enheter	-193/+200
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>2</sup>	+/- 1 %-enhet	-97/+97
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>3</sup>	+/- 1 %-enhet	-/+239
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+/-322

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 till befintliga räntederivat.

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

## FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	31 mar 2024
<b>Finansieringsrisk</b>		
Nettobelåningsgrad, %	<60	59,7
Icke-säkerställd skuld, %	<15	5,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	<12,0	9,2
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	>2,0	2,0

# FASTIGHETSBESTÅNDET

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

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

## Fastighetsbeståndet i Sverige

Fastigheterna i Sverige utgjorde vid kvartalets slut 79 procent (80) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 75 procent (76) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 403 fastigheter (430) med ett fastighetsvärde om 31 097 MSEK (32 936), ett hyresvärde om 2 950 MSEK (2 928) samt en uthyrningsbar yta om 2 398 tusen kvm (2 549).

### Fastighetskategorier i Sverige

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

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

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

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

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

## Fastighetsbeståndet i Finland, Kielo

Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kielo, vars fastighetsbestånd bestod av 94 fastigheter (92) med ett fastighetsvärde om 8 404 MSEK (8 246), ett hyresvärde om 999 MSEK (946) samt en uthyrningsbar yta om 535 tusen kvm (526).

### 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 expansiva och välbesökta externhandelsplatser i Tammerfors, Uleåborg och Helsingfors. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel och lågprishandel.

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

Kielo har även ett mindre antal fastigheter med skolor och vård. Fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i regioner med befolkningstillväxt såsom Jyväskylä.

## Joint venture

Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge där Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till 8,0 MDSEK (7,8). Söderports och Samfosas fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Joint ventures bestånd presenteras separat på sidan 19.

497 ST

ANTAL  
FASTIGHETER

2 933 TKVM

UTHYRINGSBAR  
YTA

13 468 SEK

FASTIGHETSVÄRDE PER  
KVM

1 346 SEK

HYRESVÄRDE  
PER KVM

91,0 %

EKONOMISK  
UTHYRINGSGRAD



NYCKELTAL PER FASTIGHETSKATEGORI OCH REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investeringar	Förvärv /avyttringar	Hysesvärde	Hysesvärde, SEK/kvm	Hysesintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
<b>Karlstad</b>										
Kontor	127	2 409	19 029	13	-	221	1 749	213	96,6	2,4
Logistik/Lager	49	417	8 571	0	-	43	885	43	99,9	3,5
Handel	19	277	14 686	1	-	29	1 532	27	96,1	3,4
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	26	416	16 217	0	-	38	1 477	34	90,4	3,8
<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>3 518</b>	<b>16 014</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>331</b>	<b>1 507</b>	<b>317</b>	<b>96,3</b>	<b>2,8</b>
<b>Malmö</b>										
Kontor	57	783	13 690	8	-	78	1 362	71	91,8	3,0
Logistik/Lager	96	858	8 946	12	-	87	909	74	85,5	3,7
Handel	15	415	28 087	0	-	33	2 229	32	98,8	8,4
Industri	15	121	8 019	-	-	13	834	12	94,1	2,2
Övrigt	45	522	11 631	0	-	46	1 027	41	89,3	3,9
<b>Total</b>	<b>228</b>	<b>2 699</b>	<b>11 846</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>257</b>	<b>1 127</b>	<b>230</b>	<b>90,2</b>	<b>4,1</b>
<b>Mälardalen</b>										
Kontor	203	3 182	15 658	8	-	280	1 380	249	89,4	3,0
Logistik/Lager	130	1 043	7 991	4	-	93	710	86	93,4	5,1
Handel	72	923	12 759	0	-	92	1 276	87	96,1	3,9
Industri	30	324	10 724	0	-	29	949	26	92,3	3,8
Övrigt	95	1 397	14 753	3	-	133	1 405	125	94,4	4,0
<b>Total</b>	<b>531</b>	<b>6 869</b>	<b>12 936</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>627</b>	<b>1 181</b>	<b>573</b>	<b>92,2</b>	<b>3,7</b>
<b>Norrlandskusten</b>										
Kontor	238	3 829	16 090	9	-	361	1 516	324	90,0	4,0
Logistik/Lager	29	211	7 253	1	-	24	808	23	96,6	2,7
Handel	64	648	10 166	0	-	70	1 103	69	98,7	4,9
Industri	64	355	5 513	0	-	56	865	54	96,9	3,3
Övrigt	20	175	8 854	-	-	19	970	19	99,0	2,2
<b>Total</b>	<b>415</b>	<b>5 218</b>	<b>12 576</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>529</b>	<b>1 276</b>	<b>488</b>	<b>92,5</b>	<b>3,9</b>
<b>Stockholm</b>										
Kontor	83	2 055	24 851	6	-	169	2 038	149	88,7	2,9
Logistik/Lager	58	912	15 627	0	-	75	1 290	62	83,4	4,4
Handel	27	449	16 562	1	-	42	1 565	35	85,4	4,0
Industri	3	25	8 231	-	-	3	911	3	100,0	1,5
Övrigt	39	1 207	30 804	1	-	88	2 257	84	95,8	5,4
<b>Total</b>	<b>210</b>	<b>4 647</b>	<b>22 095</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>377</b>	<b>1 794</b>	<b>332</b>	<b>89,0</b>	<b>3,9</b>

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investeringar	Förvärv /avyttringar	Hysesvärde	Hysesvärde, SEK/kvm	Hysesintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
<b>Södra Sverige, större städer</b>										
Kontor	135	2 137	15 777	10	-	200	1 480	188	93,9	3,8
Logistik/Lager	212	1 582	7 480	6	-	166	783	132	80,6	3,5
Handel	31	550	17 920	0	-	50	1 644	46	92,2	6,2
Industri	72	486	6 715	0	-	54	751	52	96,2	3,4
Övrigt	21	308	15 002	5	7	33	1 615	29	88,8	3,7
<b>Total</b>	<b>471</b>	<b>5 064</b>	<b>10 759</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>504</b>	<b>1 071</b>	<b>447</b>	<b>89,3</b>	<b>3,9</b>
<b>Sverige övrigt</b>										
Kontor	83	1 129	13 634	2	-	122	1 470	114	94,3	2,5
Logistik/Lager	114	755	6 618	4	-	76	665	69	91,5	3,1
Handel	82	757	9 186	1	-	78	943	72	93,3	4,4
Industri	27	174	6 370	-	-	21	759	20	95,7	1,9
Övrigt	17	267	15 710	2	-	28	1 636	27	98,8	3,3
<b>Total</b>	<b>324</b>	<b>3 081</b>	<b>9 524</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>324</b>	<b>1 001</b>	<b>303</b>	<b>93,9</b>	<b>3,1</b>
<b>Helsingfors och universitetsstäder i Finland</b>										
Kontor	130	3 545	27 261	7	-	378	2 909	322	85,2	2,0
Logistik/Lager	15	133	8 720	2	-	13	873	7	52,2	6,4
Handel	36	596	16 686	5	-	64	1 779	57	92,3	3,4
Industri	134	1 568	11 701	1	51	168	1 252	159	95,1	5,6
Övrigt	61	793	12 986	3	-2	114	1 862	108	94,8	3,5
<b>Total</b>	<b>376</b>	<b>6 634</b>	<b>17 643</b>	<b>18</b>	<b>49</b>	<b>737</b>	<b>1 959</b>	<b>653</b>	<b>88,9</b>	<b>3,3</b>
<b>Finland övrigt</b>										
Kontor	56	550	9 834	2	-	113	2 015	85	75,6	1,3
Logistik/Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	74	826	11 113	2	-	104	1 402	101	97,0	2,8
Industri	23	230	9 937	0	-	27	1 159	26	96,4	6,3
Övrigt	5	163	29 869	0	-	18	3 398	16	84,2	7,3
<b>Total</b>	<b>159</b>	<b>1 769</b>	<b>11 133</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>262</b>	<b>1 651</b>	<b>228</b>	<b>86,9</b>	<b>2,9</b>
<b>Nyfosa</b>										
Kontor	1 112	19 619	17 644	66	-	1 922	1 729	1 716	89,5	2,9
Logistik/Lager	703	5 909	8 403	28	-	576	820	496	86,6	3,9
Handel	420	5 441	12 954	10	-	563	1 340	526	94,8	4,3
Industri	370	3 283	8 884	1	51	369	1 000	352	95,4	4,5
Övrigt	328	5 247	15 990	14	5	518	1 578	482	93,7	4,1
<b>Total</b>	<b>2 933</b>	<b>39 501</b>	<b>13 468</b>	<b>120</b>	<b>56</b>	<b>3 949</b>	<b>1 346</b>	<b>3 572</b>	<b>91,0</b>	<b>3,5</b>

## Hyresgästsstruktur

Nyfosa hade 4 163 hyresavtal (4 321) samt 2 290 avtal (2 350) som avser garage och p-platser den 1 april 2024. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,5 år (3,8). I det svenska beståndet var den återstående avtalslängden 3,7 år (3,9) och i Kielos bestånd 3,2 år (3,3). En stor del av hyresintäkterna i Kielobeståndet är hänförliga till hyresavtal som löper på 12-månadersbasis, vilket är en vanlig avtalsform i Finland. Den genomsnittliga hyrestiden för dessa löpande hyresavtal uppgick till 6,4 år vid kvartalets utgång.

Hyresvärdet uppgick till 3 949 MSEK (3 873), varav vakanshyra och rabatter uppgick till 377 MSEK (338).

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästsstruktur med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 procent (11) av hyresintäkterna och är fördelade på 171 hyresavtal (170). Bland de största hyresgästerna finns Arbetsförmedlingen, City Gross, Försäkringskassan, Hedin Automotive, Helsingfors Stad, K-Bygg Sverige, Polismyndigheten, Saab, Telia och Transportstyrelsen.

Av de totala hyresintäkterna utgör 26 procent (25) hyror hänförligt till hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet.

I samband med större ny- och omförhandlade hyresavtal har 10 gröna bilagor tillkommit under kvartalet och totalt hade Nyfosa 229 gröna bilagor per 1 april 2024, motsvarande ett årligt hyresvärde om 424 MSEK. De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning/kyla, belysning och vattenanvändning.

## HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 apr 2024

Förfalloår	Antal	Yta, tkvm	Hyresintäkt, MSEK	Andel, %
2024	1 294	214	385	11
2025	1 176	561	778	22
2026	683	469	635	18
2027	578	408	585	16
2028	167	224	338	9
>2028	265	575	809	23
<b>Delsumma</b>	<b>4 163</b>	<b>2 452</b>	<b>3 530</b>	<b>99</b>
P-platser och garage	2 290	14	42	1
<b>Summa</b>	<b>6 453</b>	<b>2 466</b>	<b>3 572</b>	<b>100</b>

## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

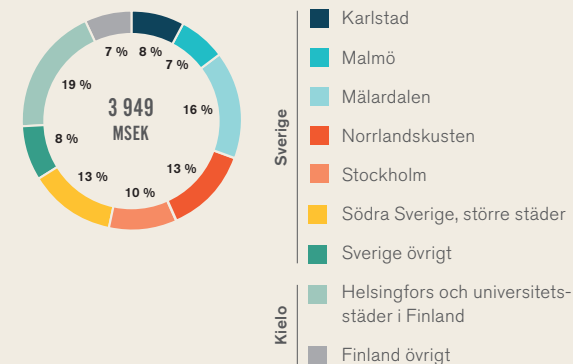
1 apr 2024

	Hyresintäkt, MSEK	Andel av hyresintäkter, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	418	12	171	5,2
Övriga, 3 304 st	3 153	88	6 282	3,3
<b>Total</b>	<b>3 572</b>	<b>100</b>	<b>6 453</b>	<b>3,5</b>

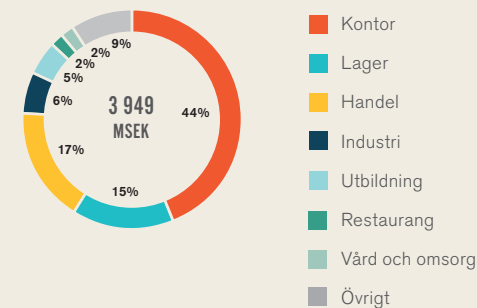
### 10 största hyresgästerna

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

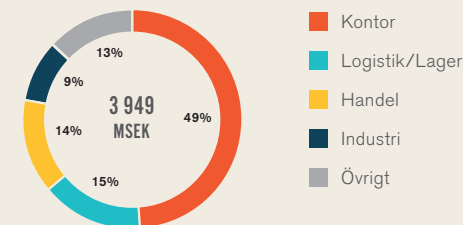
## HYRESVÄRDE PER REGION



## HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



## HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



# FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

## JANUARI–MARS 2024

### Avkastning från fastighetsbeståndet

Direktavkastningen enligt intjäningsförmågan var på balansdagen 6,3 procent (5,9). Exklusive kostnader för fastighetsadministration var direktavkastningen 6,6 procent (6,2).

### Förvärvade fastigheter

Under kvartalet tillträdde fastigheter om 56 MSEK (955).

I februari tillträdde en industrifastighet i Tammerforsområdet med ett hyresvärde om 4 MSEK. Fastigheten är fullt uthyrd och genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 9,8 år.

### Avyttrade fastigheter

Efter kvartalet avyttrade en fastighet, huvudsakligen bestående av handel och lager om 10 tusen kvm, i Uppsala. Årligt hyresvärde beräknas uppgå till 12 MSEK, varav 29 procent är vakant. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 5,1 år. Försäljningspriset uppgick till 152 MSEK och översteg

det bokförda värdet med 17 MSEK, inkluderat avdrag för latent skatt. Därutöver påverkas resultatet av skatteeffekter kopplade till tidigare redovisad uppskjuten skatt, vilket innebär att den totala beräknade positiva resultateffekten uppgår till 22 MSEK, där 17 MSEK redovisats som en realiserad positiv värdeförändring i kvartalet och resterande resultateffekt om 5 MSEK kommer att redovisas vid frånträdet. Frånträde beräknas preliminärt ske den 30 april 2024.

### Investeringar i befintliga fastigheter

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

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 120 MSEK (193). Majoriteten av investeringarna avsåg hyresgästanpassningar.

De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan.

I Försäljaren 9 i Kungälv har ett större projekt påbörjats avseende anpassning till textiltvätterier för en ny hyresgäst. I Skepparen 15 i Karlstad påbörjades ett omfattande energioptimeringsprojekt. I Barkassen 9 i Karlstad pågår ett större projekt avseende ombyggnation och anpassning till en ny vårdcentral. Ett nytt 15-årigt hyresavtal har tecknats med beräknad inflyttning sommaren 2025. I Holmögadd 3 i Malmö pågår en anpassning av ytor för vilka ett nytt 7-årigt hyresavtal tecknats. I Plogen 4 i Luleå utförs en större om- och tillbyggnation med anpassning åt en befintlig hyresgäst, där ett nytt hyresavtal är tecknat.

### Färdigställda projekt

Under kvartalet färdigställdes en renovering och anpassning av en butik i Hyvinge. Investeringen uppgick till 25 MSEK och ett 10-årigt hyresavtal är tecknat med en årlig hyresintäkt om 5 MSEK. I Laserkatu 6 i Villmanstrand färdigställdes en hyresgästanpassning avseende skolverksamhet. Investeringen uppgick till totalt 11 MSEK och årlig hyresintäkt uppgår till 10 MSEK.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Jan-mar, MSEK	Kielo		Sverige		Nyfosa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Fastighetsvärde vid kvartalets ingång	8 087	8 145	31 192	32 301	39 278	40 446
Förvärvade fastigheter	49	41	7	914	56	955
Investeringar i befintliga fastigheter	22	37	98	156	120	193
Avyttrade fastigheter	-	-	0	0	0	0
Realiserad värdeförändring	-	-	0	0	0	0
Orealiserad värdeförändring	-66	-86	-200	-435	-266	-521
Omräkningseffekt valuta	313	108	-	-	313	108
<b>Fastighetsvärde vid kvartalets utgång</b>	<b>8 404</b>	<b>8 246</b>	<b>31 097</b>	<b>32 936</b>	<b>39 501</b>	<b>41 182</b>

### STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Yta, tkvm	Förändrad hyresintäkt, MSEK	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	2	4	1	31	Q4 2025
Sverige	Luleå	Plogen 4	Kontor	2	2	24	24	Q2 2024
Sverige	Malmö	Holmögadd 3	Kontor/Lager	11	3	17	23	Q2 2024
Sverige	Växjö	Plåtslagaren 4	Industri	3	1	22	22	Q3 2024
Sverige	Malmö	Byrådirektören 3	Vårdlokal	1	3	17	20	Q2 2024
Sverige	Kungälv	Försäljaren 9	Lager	3	2	0	18	Q4 2024
Sverige	Karlstad	Skepparen 15	Övrigt	20	-	0	11	Q4 2024
Kielo	Jyväskylä	Ohjelmakaari 2&10	Kontor	1	4	5	9	Q2 2024



## FASTIGHETSVÄRDERING

Under kvartalet höjde värderingsföretagen direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Den negativa omvärderingseffekten är främst hänförlig till detta.

Det vägda direktavkastningskravet per 31 mars 2024 uppgick till 6,79 procent (6,51). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,73 procent (8,63) procent respektive 8,74 procent (8,84).

Värdeförändringar från fastigheter uppgick till –267 MSEK (–522).

Nyfosa använder sig av tre oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset. 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 av värden om totalt –0,04 procent (–) för kvartalet. Per 31 mars 2024 värderades fast-

igheter motsvarande 99,5 procent (97,7) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. För resterande fastigheter har verkligt värde fastställts till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset.

### Värderingsteknik

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

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

Värderingarna utförs i både i Sverige och Finland enligt IVS och RICS värderingsstandard. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av

fastighetsvärderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

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

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

### Risker kopplade till värdeförändringar

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

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

31 mars 2024

Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK <sup>1</sup>	Förändring	Resultateffekt
Förändring driftnetto <sup>2</sup> , %	+/- 5,00	+/- 1 491
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 501
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 158

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 genomsnitt direktavkastningskrav, %		Vägt genomsnitt kalkylränta för kassaflöde, %		Vägt genomsnitt kalkylränta för restvärde, %	
	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-03-31
Kontor	1 213	1 183	6,6	6,2	8,4	8,3	8,4	8,6
Logistik/Lager	379	451	6,9	6,6	9,0	8,9	9,0	9,0
Handel	394	338	7,1	6,9	9,2	9,0	9,2	9,2
Industri	258	248	7,5	7,4	9,6	9,6	9,6	9,7
Övrigt	360	333	6,7	6,5	8,6	8,4	8,6	8,8
<b>Totalt</b>	<b>2 605</b>	<b>2 553</b>	<b>6,8</b>	<b>6,5</b>	<b>8,7</b>	<b>8,6</b>	<b>8,7</b>	<b>8,8</b>

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna.

# JOINT VENTURE

Förutom det helägda beståndet äger Nyfosa 50 procent av Söderport Property Investment AB och Samfosa AS. Inne-  
haven klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas  
andel av bolagens resultat redovisas inom resultat efter  
finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga  
substansvärde utgjorde andelarna 18,43 SEK per aktie  
(19,05) på balansdagen.

## Söderport

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

Fastighetsbeståndet består främst av industri-, lager- och  
kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement  
till Nyfosas helägda 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 fastig-  
hetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett redovisat  
värde på 2 678 MSEK (2 830).

## NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyres- intäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtals- längd, år
Söderport, Stockholm	506	10 908	21 552	862	1 703	818	96,6	4,0
Söderport, Göteborg	201	3 170	15 754	270	1 339	266	99,2	3,8
Söderport, Övrigt	66	356	5 391	33	499	33	100,0	4,2
Samfosa, Grenland	93	1 361	14 662	105	1 135	96	91,5	4,6
Samfosa, Övrigt	7	184	27 864	10	1 485	10	98,8	7,3
<b>Total</b>	<b>873</b>	<b>15 979</b>	<b>18 309</b>	<b>1 280</b>	<b>1 466</b>	<b>1 221</b>	<b>96,8</b>	<b>4,0</b>

## Samfosa

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

Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med hyresgäster  
inom olika verksamheter samt ett stort antal hyresavtal.  
Fastighetsbeståndet är beläget i Grenlandsregionen, sydväst  
om Oslo och förvaltas av en egen förvaltningsorganisation.

Andelarna i Samfosa hade på balansdagen ett värde  
på 84 MSEK (135). Därtill hade Nyfosa ett utställt lån till  
Samfosa om 144 MSEK (55). Villkoren för lånet är marknads-  
mässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna.  
Nyfosa har även ett borgensåtagande om 270 MNOK (310)  
avseende banklån upptaget av Samfosa.

## NYCKELTAL JOINT VENTURE

Jan-mar, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	274	256	26	26
Förvaltningsresultat	100	113	-4	0
Värdeförändringar	31	-218	-20	13
Årets resultat	101	-101	-19	11
- varav Nyfosas andel	50	-51	-10	5

31 mar, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	14 434	14 058	1 545	1 612
Derivat, netto	-7	131	-	-
Likvida medel	133	276	25	27
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 356	5 660	166	267
- varav Nyfosas andel	2 678	2 830	84	135
Räntebärande skulder	7 462	7 007	1 397	1 265
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 489	1 439	19	39

## ANDELAR I JOINT VENTURE

31 mar, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2024	2023	2024	2023
Redovisat värde vid kvartalets ingång	2 728	2 881	94	137
Erhållen utdelning	-100	-	-	-
Andel i joint ventures resultat	50	-51	-10	5
Omräkningseffekt valuta	-	-	0	-8
<b>Redovisat värde vid kvartalets utgång</b>	<b>2 678</b>	<b>2 830</b>	<b>84</b>	<b>135</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.

## Miljöcertifiering

35 procent av Nyfosas fastighetsbestånd har en miljöcertifiering. De miljöcertifieringarna 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 goda kreditvärdighet. Utvärderingsprocessen inför en certifiering resulterar i en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden.

## Förbrukningseffektiviseringar

Genom installation av nya tekniska lösningar samt aktiv styrning av befintliga tekniska installationer minskar energianvändningen, vilket leder till lägre driftskostnader samt mindre klimatpåverkan. Energinvändningen 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 111,0 kWh/kvm, vilket är en minskning med 6 procent jämfört med startvärdet. Förvaltningen i Kiello har sedan etableringen i Finland fokuserat på att ta över förvaltningen av ett stort antal fastigheter under kort tid. Arbetet med att nå målet om en minskad energianvändning påbörjades 2023. Utfallet i Finland uppgick till 171,4 kWh/kvm,

vilket är en minskning med 5 procent jämfört med startvärdet på 180 kWh/kvm.

## Koldioxidutsläpp

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

## Solceller

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

## HÅLLBARHETSMÅL 2025

### Miljöcertifiering

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

### Förbrukningseffektivisering

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

## LÅNGSIKTIGT MÅL

### Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

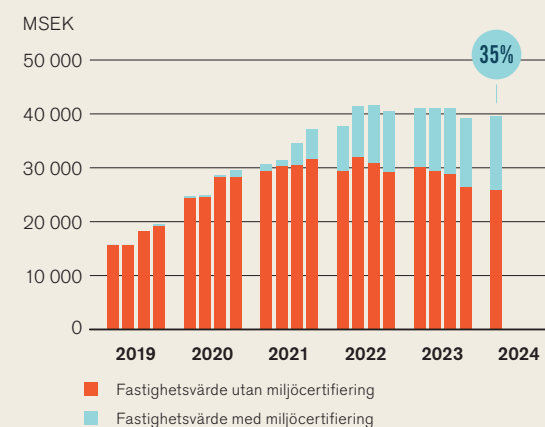
## NYCKELTAL<sup>1</sup>

	Rullande 12 mån 2024	2023	2022	2021	2020
<b>Jan-mar</b>					
Energianvändning i Sverige, kWh/kvm	111,0	107,6	110,9	115,5	117,6
- förändring sedan 2020 <sup>2</sup> , %	-6	-9	-6	-2	-
Energianvändning i Kiello, kWh/kvm	171,4	180,0	-	-	-
- förändring sedan 2023 <sup>2</sup> , %	-5	-	-	-	-
Energianvändning total, GWh	308	304	281	137	133
Solceller, installerad effekt på balansdagen, MW	3	2	2	1	ET.
Miljöcertifiering fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	13 669	12 928	11 813	5 614	1 123
Miljöcertifiering fastighetsvärde andel på balansdagen, %	35	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 förvaltat under de senaste 12 månaderna.

## FASTIGHETSVÄRDE MED MILJÖCERTIFIERING



# NYCKELTAL

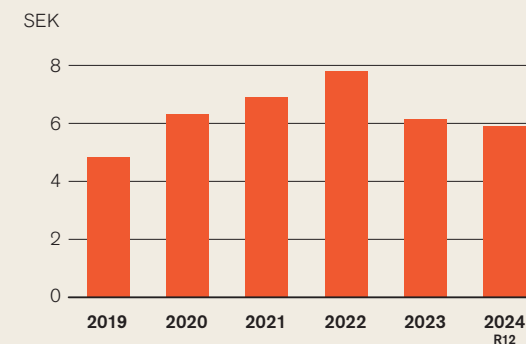
Fastighetsrelaterade nyckeltal, MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	922	895	3 580	3 553	3 151	2 459	2 035	1 370
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	91,0	91,9	91,0	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9
Fastighetskostnader	-310	-308	-978	-976	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration	-33	-31	-134	-133	-129	-91	-63	-50
Driftnetto	579	556	2 468	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	62,8	62,1	68,9	68,8	66,4	67,1	69,5	66,0
Förvaltningsresultat	256	303	1 192	1 239	1 533	1 302	1 147	814
Fastighetsvärde på balansdagen	39 501	41 182	39 501	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Direktavkastning vid periodens utgång, %	6,3	5,9	6,3	6,3	6,0	5,4	5,4	5,5

Nyckeltal per aktie, SEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto	3,03	2,91	12,92	12,80	10,95	8,64	7,67	5,40
Förvaltningsresultat	1,25	1,51	5,89	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85
Resultat före utspädning	-0,07	-1,82	-1,93	-3,67	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat efter utspädning	-0,07	-1,82	-1,93	-3,67	8,61	16,49	12,25	8,24
Operativt kassaflöde	1,02	1,11	6,27	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	94,81	99,01	94,81	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37
Justerat långsiktigt substansvärde på balansdagen	90,83	92,30	90,93	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital på balansdagen	84,85	90,57	84,85	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32

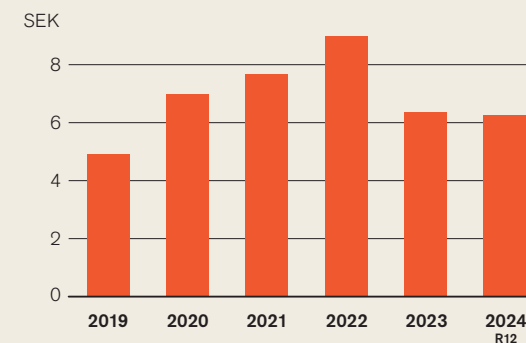
Finansiella nyckeltal	Jan-mar		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	-2,2	-0,1	-2,2	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2
Belåningsgrad fastigheter, %	60,3	60,0	60,3	59,4	59,4	56,7	58,0	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	59,7	59,0	59,7	58,3	57,7	55,2	56,9	54,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,2	10,2	9,2	9,4	10,2	11,0	10,7	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,0	2,0	3,4	4,2	4,5	5,2
Soliditet, %	38,6	39,5	38,6	38,7	40,6	42,5	41,8	44,1

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

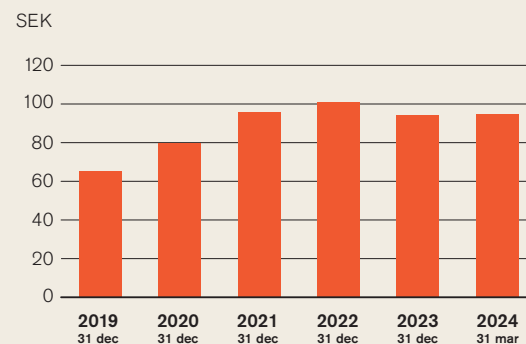
## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



## OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



## LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE





# FINANSIELL UTVECKLING

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Rullande	Helår
	2024	2023	12 mån	2023
Hyresintäkter	833	803	3 272	3 242
Serviceintäkter	89	92	308	311
<b>Intäkter</b>	<b>922</b>	<b>895</b>	<b>3 580</b>	<b>3 553</b>
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-231	-229	-663	-661
Underhållskostnader	-39	-39	-148	-149
Fastighetsskatt	-41	-40	-167	-166
Fastighetsadministration	-33	-31	-134	-133
<b>Driftnetto</b>	<b>579</b>	<b>556</b>	<b>2 468</b>	<b>2 445</b>
Centraladministration	-50	-47	-189	-186
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	5	1	6
Andel i joint ventures resultat	41	-45	78	-8
- Varav förvaltningsresultat	48	57	212	221
- Varav värdeförändringar	6	-102	-89	-197
- Varav skatt	-13	-8	-39	-35
- Varav övrigt	0	9	-6	3
Finansiella intäkter och kostnader	-322	-268	-1 300	-1 246
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>248</b>	<b>201</b>	<b>1 058</b>	<b>1 010</b>
<b>- Varav Förvaltningsresultat</b>	<b>256</b>	<b>303</b>	<b>1 192</b>	<b>1 239</b>
Värdeförändring fastigheter	-267	-522	-1 097	-1 352
Värdeförändring finansiella instrument	75	-29	-215	-320
<b>Resultat före skatt</b>	<b>57</b>	<b>-350</b>	<b>-254</b>	<b>-661</b>
Aktuell skatt	-20	-14	-55	-48
Uppskjuten skatt	-34	30	6	70
<b>Årets resultat</b>	<b>3</b>	<b>-333</b>	<b>-302</b>	<b>-639</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	4	-333	-302	-639
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-1
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-0,09	-0,07	-0,35	-0,33
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,07	-1,82	-1,93	-3,67
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,07	-1,82	-1,93	-3,67

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Rullande	Helår
	2024	2023	12 mån	2023
Årets resultat	3	-333	-302	-639
Omräkning utländska verksamheter	135	41	75	-19
<b>Årets totalresultat</b>	<b>138</b>	<b>-292</b>	<b>-227</b>	<b>-658</b>
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	137	-293	-227	-657
Innehav utan bestämmande inflytande	1	1	0	0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>138</b>	<b>-292</b>	<b>-227</b>	<b>-658</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	31 mar		31 dec
	2024	2023	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	39 501	41 182	39 278
Tillgångar med nyttjanderätt	571	510	529
Andelar i joint venture	2 762	2 965	2 822
Derivat	170	354	167
Övriga anläggningstillgångar	154	64	118
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>43 158</b>	<b>45 075</b>	<b>42 915</b>
Derivat	69	13	58
Kortfristiga fordringar	323	306	269
Likvida medel	257	430	435
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>649</b>	<b>749</b>	<b>762</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>43 807</b>	<b>45 824</b>	<b>43 676</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare <sup>1</sup>	16 874	18 064	16 883
Innehav utan bestämmande inflytande	39	40	38
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 913</b>	<b>18 103</b>	<b>16 921</b>
Långfristiga räntebärande skulder	20 360	23 650	22 860
Skulder avseende nyttjanderätt	553	493	512
Övriga långfristiga skulder	106	66	64
Derivat	83	–	148
Uppskjutna skatteskulder	1 299	1 304	1 263
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 401</b>	<b>25 513</b>	<b>24 847</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	3 467	1 071	480
Övriga kortfristiga skulder	1 026	1 136	1 429
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 493</b>	<b>2 207</b>	<b>1 908</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>26 895</b>	<b>27 720</b>	<b>26 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>43 807</b>	<b>45 824</b>	<b>43 676</b>

1) Varav hybridobligationer om 666 MSEK (763).

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	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/återköp av teckningsoptioner	-7	–	-7
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-14	–	-14
Totalresultat jan-mar 2023	-293	1	-292
<b>Utgående eget kapital 2023-03-31</b>	<b>18 064</b>	<b>40</b>	<b>18 103</b>
Emission/återköp av teckningsoptioner	3	–	3
Utdelning till aktieägare	-764	–	-764
Återköp av hybridobligationslån	-5	–	-5
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-49	–	-49
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	-1
Totalresultat apr-dec 2023	-364	-1	-366
<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/återköp av teckningsoptioner	0	–	0
Återköp av hybridobligationslån	-91	–	-91
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-16	–	-16
Optionsskuld <sup>1</sup>	-39	–	-39
Totalresultat jan-mar 2024	137	1	138
<b>Utgående eget kapital 2024-03-31</b>	<b>16 874</b>	<b>39</b>	<b>16 913</b>

1) Avser värdet av säljoptioner som Nyfosa har ställt ut till minoritetsägaren i Kielo, Nyfosas finska koncern. Säljoptionerna beskrivs närmare i Not 6 på sidan 27.

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Rullande	Helår
	2024	2023	12 mån	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	57	-350	-254	-661
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	472	861	2 529	2 918
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	100	-	280	180
Erhållna räntor	1	0	7	6
Erlagda räntor	-343	-242	-1 205	-1 104
Utbetald ränta på hybridobligationer	-18	-14	-64	-60
Betald inkomstskatt	-76	-44	-97	-65
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>194</b>	<b>212</b>	<b>1 197</b>	<b>1 215</b>
– per aktie, SEK	1,02	1,11	6,27	6,36
Förändring rörelsefordringar	-45	-14	19	49
Förändring rörelseskulder	-137	285	-146	277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12</b>	<b>483</b>	<b>1 070</b>	<b>1 541</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-55	-942	-102	-989
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	0	0	1 543	1 544
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-120	-193	-689	-762
Långfristiga fordringar joint venture	-34	-25	-84	-75
Övrigt	0	0	-1	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-210</b>	<b>-1 161</b>	<b>667</b>	<b>-284</b>

MSEK	Jan-mar		Rullande	Helår
	2024	2023	12 mån	2023
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission av aktier/teckningsoptioner	-	-	2	2
Återköp av aktier/teckningsoptioner	0	-7	0	-7
Återköp hybridobligationer	-91	-	-96	-5
Utdelning till aktieägare	-191	-181	-764	-755
Upptagna räntebärande skulder	494	670	8 764	8 940
Amortering räntebärande skulder	-103	-79	-9 814	-9 789
Förändring av checkkrediter	-94	-	-	94
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	0	-1	-1
Övrigt	0	9	0	8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>15</b>	<b>412</b>	<b>-1 909</b>	<b>-1 512</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-183</b>	<b>-264</b>	<b>-172</b>	<b>-255</b>
Likvida medel vid periodens början	435	691	430	691
Kursdifferens i likvida medel	6	3	0	-1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>257</b>	<b>430</b>	<b>257</b>	<b>435</b>

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Nettoomsättning	31	32	132
Personalkostnader	-27	-25	-98
Övriga externa kostnader	-16	-14	-59
Avskrivningar	0	0	0
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-12</b>	<b>-7</b>	<b>-25</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	699
Ränteintäkter och liknande resultatposter	83	68	307
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35	-29	-144
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	33	-	-71
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>68</b>	<b>32</b>	<b>766</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	20
<b>Resultat före skatt</b>	<b>68</b>	<b>32</b>	<b>786</b>
Skatt	-7	0	14
<b>Resultat</b>	<b>61</b>	<b>32</b>	<b>800</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 39,5 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport och Samfosa, som indirekt äger fastigheter för 16,0 MDSEK.

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	31 mar		31 dec
	2024	2023	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	4 875	5 277	4 875
Uppskjuten skattefordran	7	-	14
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 882</b>	<b>5 277</b>	<b>4 889</b>
Derivat	6	-	7
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	20 374	16 043	20 153
Övriga kortfristiga fordringar	45	11	39
Kassa och bank	79	36	71
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>20 504</b>	<b>16 090</b>	<b>20 270</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 386</b>	<b>21 368</b>	<b>25 159</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	96	96	96
Fritt eget kapital <sup>1</sup>	11 745	11 841	11 792
<b>Eget kapital</b>	<b>11 841</b>	<b>11 937</b>	<b>11 887</b>
Obligationer	843	1 585	1 343
Övriga långfristiga skulder	3	7	3
Derivat	36	-	70
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>883</b>	<b>1 591</b>	<b>1 416</b>
Obligationer	500	-	-
Skulder till koncernföretag	12 028	7 742	11 505
Övriga kortfristiga skulder	134	98	351
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 662</b>	<b>7 840</b>	<b>11 856</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>13 545</b>	<b>9 431</b>	<b>13 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>25 386</b>	<b>21 368</b>	<b>25 159</b>

1) Varav hybridobligationer om 666 MSEK (763).



# NOTER

## NOT 1

### GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

## NOT 2

### UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För bedömningar och uppskattningar hänförliga till värdering av förvaltningsfastigheter, se sidan 18. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2023.

## NOT 3

### RESULTAT PER AKTIE

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	3	-333
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-17	-14
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	191	191
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	191	191
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,07	-1,82
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,07	-1,82

Nyfosa har idag tre långsiktiga incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner för anställda i Nyfosa AB. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2023 not 7 samt ersättningsrapporten 2023.

Under kvartalet påkallades återköp i samband med att en anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren.

Befintliga optionsprogram medförde ingen utspädning under perioden.

Avstämning optioner, 31 mar 2024	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2022	LTIP2023	Totalt
Utestående optioner periodens ingång	318 241	318 241	393 150	383 342	1 412 974
Tecknade optioner	–	–	–	–	–
Återköp optioner	-11 500	-11 500	-500	-500	-24 000
Nyttjade optioner	–	–	–	–	–
<b>Utestående optioner vid periodens utgång</b>	<b>306 741</b>	<b>306 741</b>	<b>392 650</b>	<b>382 842</b>	<b>1 388 974</b>

## NOT 4

### EXPONERING MOT VALUTFÖRÄNDRINGAR

Nyfosa har investerat i fastigheter i Finland och i joint venture med fastigheter i Norge. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på 135 MSEK (41), 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 319 MEUR

och kapitalandel i joint venture, inklusive fordringar på joint venture, till 231 MNOK per 31 mars 2024. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om –390 MSEK.

### Känslighetsanalys valutaexponering

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	31 mar 2024
EUR/SEK	+/-10	367
NOK/SEK	+/-10	23

## NOT 5

### VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Verkligt värde på koncernens derivat, vilket återspeglas i balansräkningen, presenteras i tabell på sidan 11. 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 mars 2024 till 96 MSEK fördelat på 191 022 813 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen.

Tidpunkt	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 okt 2017	–	–	50 000,00	500
21 maj 2018	–	99 500	50 000,00	100 000
21 maj 2018	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 aug 2018	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249
17 feb 2020	3 231 412,00	6 462 824	87 095 536,50	174 191 073
9 mar 2020	5 155 000,00	10 310 000	92 250 536,50	184 501 073
9 jun 2021	3 260 870,00	6 521 740	95 511 406,50	191 022 813

### Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om 666,3 MSEK (762,5), där totalt emitterade hybridobligationer uppgår till 800,0 MSEK (800,0) och återköpta hybridobligationer uppgår till 133,8 MSEK (37,5). Under kvartalet återköptes hybridobligationslån om nominellt 91,3 MSEK (-). Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa har möjlighet att ställa in eller skjuta upp betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett 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.

Minoritetsägaren i Kielo förvaltar det finska fastighetsbeståndet och tillhandahåller bland annat VD, ekonomichef, finansfunktion, controllingfunktion, fastighetsinvesteringar samt hållbarhet. För kvartalet betalade Nyfosa ett arvode för dessa tjänster om 0,9 MEUR (0,9).

## 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 14 227 MSEK (15 081) i koncernen.

#### Temporära skillnader i fastighetsbeståndet 31 mars, MSEK

	2024	2023
Skattemässigt restvärde	18 652	19 468
Verkligt värde	39 501	41 182
Temporär skillnad	20 849	21 714
I koncernen beaktad temporär skillnad	6 621	6 633
<b>I koncernen ej beaktad temporär skillnad</b>	<b>14 227</b>	<b>15 081</b>

## NOT 8

### NÄRSTÄENDE

För information om närståendetransaktioner, se sidan 19 avseende transaktioner med joint venture och not 3 på sidan 26 avseende transaktioner med anställda avseende incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2023.

# AKTIEN

## Aktien

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

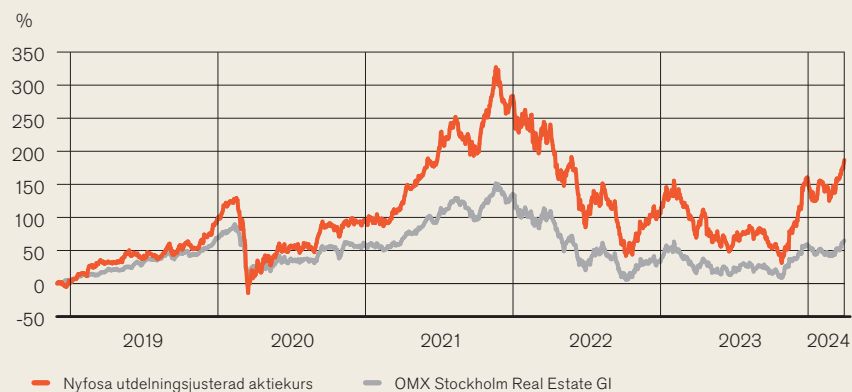
På periodens sista handelsdag, den 28 mars 2024, uppgick Nyfosaaktiens volymviktade medelpris till 105,46 SEK (71,45), vilket motsvarade ett börsvärde om 20 146 MSEK (13 648).

## Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 16 564 aktieägare (17 828), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 72,5 procent (73,1) av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 61,8 procent (62,0) av aktiekapital och röster. Tabellen visar Nyfosas största aktieägare per 31 mars 2024 baserat på information från Modular Finance Monitor.

## AKTIENS UTVECKLING



Källa: Nasdaq Stockholm

## ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	44 500 000	23,30	23,30
Swedbank Robur Fonder	18 433 675	9,65	9,65
Länsförsäkringar Fonder	12 488 905	6,54	6,54
Lannebo Fonder	10 523 805	5,51	5,51
Vanguard	7 508 356	3,93	3,93
SEB Fonder	6 661 661	3,49	3,49
BlackRock	6 358 286	3,33	3,33
Norges Bank	4 514 482	2,36	2,36
APG Asset Management	3 540 741	1,85	1,85
Handelsbanken Fonder	3 431 299	1,80	1,80
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>117 961 210</b>	<b>61,75</b>	<b>61,75</b>
Övriga aktieägare	73 061 603	38,25	38,25
<b>Summa</b>	<b>191 022 813</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Källa: Modular Finance Monitor

# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## Årsstämma 2024

Nyfosas årsstämma för 2024 kommer att hållas på Fotografiska museet i Stockholm den 23 april 2024. För mer information om årsstämman, besök [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).

## Förslag till vinstutdelning

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

## Verkställande direktörens försäkran

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

Nacka den 22 april 2024  
Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Stina Lindh Hök  
VD

## FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2024	23 april 2024
Delårsrapport Januari–juni 2024	10 juli 2024
Delårsrapport Januari–september 2024	23 oktober 2024
Bokslutskommuniké Januari–december 2024	20 februari 2025

## KONTAKTINFORMATION

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

**Stina Lindh Hök, VD**  
Tel: 070 577 18 85  
E-post: [stina.lindh.hok@nyfosa.se](mailto:stina.lindh.hok@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 delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 april 2024 kl. 13.00 CEST.



# AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MSEK	31 mar		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	-302	35	-639	1 689	3 112	2 225	1 382
Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden	-66	-48	-63	-43	-4	-	-
<b>Justerat resultat</b>	<b>-368</b>	<b>-13</b>	<b>-702</b>	<b>1 646</b>	<b>3 107</b>	<b>2 225</b>	<b>1 382</b>
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 448	18 314	17 749	17 807	14 679	11 557	9 087
Genomsnittliga hybridobligationer	-742	-781	-762	-781	-96	-	-
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>16 706</b>	<b>17 533</b>	<b>16 988</b>	<b>17 026</b>	<b>14 582</b>	<b>11 557</b>	<b>9 087</b>
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>-2,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-4,1</b>	<b>9,7</b>	<b>21,3</b>	<b>19,3</b>	<b>15,2</b>

## BELÄNINGSGRAD OCH NETTOBELÄNINGSGRAD

MSEK	31 mar		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Räntebärande skulder	23 827	24 721	23 340	24 033	21 045	17 055	11 282
Fastighetsvärde	39 501	41 182	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>60,3</b>	<b>60,0</b>	<b>59,4</b>	<b>59,4</b>	<b>56,7</b>	<b>58,0</b>	<b>57,6</b>
Likvida medel	257	430	435	691	534	312	588
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>59,7</b>	<b>59,0</b>	<b>58,3</b>	<b>57,7</b>	<b>55,2</b>	<b>56,9</b>	<b>54,6</b>

## DIREKTAVKASTNING

MSEK	31 mar		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 484	2 423	2 464	2 416	2 002	1 575	1 088
Fastighetsvärde	39 501	41 182	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
<b>Direktavkastning enligt intjäningsförmågan, %</b>	<b>6,3</b>	<b>5,9</b>	<b>6,3</b>	<b>6,0</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>

## EBITDA

MSEK	Rullande 12 mån 31 mar						
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto	2 468	2 197	2 445	2 092	1 650	1 415	905
Centraladministration	-189	-172	-186	-161	-128	-132	-89
Avskrivningar på inventarier	1	2	1	2	1	1	0
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	18	6	14	6	-26	-1
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	280	335	180	335	332	300	200
<b>EBITDA, MSEK</b>	<b>2 561</b>	<b>2 380</b>	<b>2 445</b>	<b>2 282</b>	<b>1 861</b>	<b>1 558</b>	<b>1 016</b>

## EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	31 mar		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 874	18 064	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-666	-763	-758	-763	-800	-	-
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>16 207</b>	<b>17 301</b>	<b>16 125</b>	<b>17 615</b>	<b>16 436</b>	<b>13 333</b>	<b>9 781</b>
Antal aktier, miljoner	191	191	191	191	191	185	168
<b>Eget kapital per aktie, SEK</b>	<b>84,85</b>	<b>90,57</b>	<b>84,42</b>	<b>92,22</b>	<b>86,04</b>	<b>72,27</b>	<b>58,32</b>

## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

MSEK	31 mar		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter enligt intjäningsförmågan	3 572	3 536	3 550	3 459	2 827	2 233	1 563
Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan	20	22	17	22	26	36	24
Hyresvärde enligt intjäningsförmågan	3 949	3 873	3 897	3 739	3 017	2 437	1 746
<b>Ekonomisk uthyringsgrad, %</b>	<b>91,0</b>	<b>91,9</b>	<b>91,5</b>	<b>93,1</b>	<b>94,6</b>	<b>93,1</b>	<b>90,9</b>

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	57	-350	-254	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Återläggning:								
-Värdeförändring fastigheter	267	522	1 097	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
-Värdeförändring finansiella instrument	-75	29	215	320	-345	-19	-1	7
-Värdeförändring, skatt och övrigt i resultatandel från joint venture	7	102	134	229	-420	-670	-187	-298
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>256</b>	<b>303</b>	<b>1 192</b>	<b>1 239</b>	<b>1 533</b>	<b>1 302</b>	<b>1 147</b>	<b>814</b>
Ränta på hybridobligationer	-17	-14	-66	-63	-43	-4	-	-
<b>Justerat förvaltningsresultat</b>	<b>239</b>	<b>289</b>	<b>1 126</b>	<b>1 176</b>	<b>1 490</b>	<b>1 298</b>	<b>1 147</b>	<b>814</b>
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	191	191	191	191	191	188	182	168
<b>Förvaltningsresultat per aktie, SEK</b>	<b>1,25</b>	<b>1,51</b>	<b>5,89</b>	<b>6,15</b>	<b>7,80</b>	<b>6,90</b>	<b>6,32</b>	<b>4,85</b>

## LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	31 mar		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 874	18 064	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-666	-763	-758	-763	-800	-	-
Uppskjuten skatt	1 299	1 304	1 263	1 333	1 252	760	627
Derivat	-156	-367	-77	-372	-22	-3	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, 50 %	755	740	746	751	596	544	454
Derivat i joint venture, 50 %	4	-66	36	-76	62	110	104
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>18 110</b>	<b>18 913</b>	<b>18 093</b>	<b>19 250</b>	<b>18 325</b>	<b>14 744</b>	<b>10 965</b>
Antal aktier, miljoner	191	191	191	191	191	185	168
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK</b>	<b>94,81</b>	<b>99,01</b>	<b>94,72</b>	<b>100,78</b>	<b>95,93</b>	<b>79,91</b>	<b>65,37</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 874	18 064	16 883	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer	-666	-763	-758	-763	-800	-	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt <sup>1</sup>	714	615	705	576	541	341	98
Derivat	-156	-367	-77	-372	-22	-3	-2
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel <sup>1</sup>	582	147	579	142	126	119	100
Derivat i JV, Nyfosas andel	4	-66	36	-76	62	110	104
<b>Justerat långsiktigt substansvärde</b>	<b>17 351</b>	<b>17 631</b>	<b>17 368</b>	<b>17 885</b>	<b>17 144</b>	<b>13 900</b>	<b>10 082</b>
Antal aktier, miljoner	191	191	191	191	191	185	168
<b>Justerat långsiktigt substansvärde per aktie, SEK</b>	<b>90,83</b>	<b>92,30</b>	<b>90,92</b>	<b>93,63</b>	<b>89,76</b>	<b>75,33</b>	<b>60,11</b>

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

## NETTOSKULD/EBITDA

MSEK	31 mar		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
EBITDA rullande 12 mån	2 561	2 380	2 445	2 282	1 861	1 558	1 016
Räntebärande skulder	23 827	24 721	23 340	24 033	21 045	17 055	11 282
Likvida medel	257	430	435	691	534	312	588
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>9,2</b>	<b>10,2</b>	<b>9,4</b>	<b>10,2</b>	<b>11,0</b>	<b>10,7</b>	<b>10,5</b>

## OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	57	-350	-254	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Återläggning:								
-Värdeförändring fastigheter	267	522	1 097	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
-Värdeförändring finansiella instrument	-75	29	215	320	-345	-19	-1	7
-Resultatandel joint venture	-41	45	-78	8	-672	-888	-404	-491
-Avskrivningar på inventarier	1	0	1	1	2	1	1	0
-Ränteintäkter och räntekostnader	312	253	1 242	1 183	596	383	318	173
-Periodiserad uppläggningsavgift för lån	10	12	52	54	69	48	35	0
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	100	-	280	180	335	332	300	200
Erhållna räntor	1	0	7	6	5	0	0	0
Erlagda räntor	-343	-242	-1 205	-1 104	-483	-373	-306	-140
Ränta på hybridobligationer	-18	-14	-64	-60	-37	-	-	-
Betald inkomstskatt	-76	-44	-97	-65	-54	-29	-11	-27
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>194</b>	<b>212</b>	<b>1 197</b>	<b>1 215</b>	<b>1 714</b>	<b>1 446</b>	<b>1 267</b>	<b>827</b>
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	191	191	191	191	191	188	182	168
<b>Operativt kassaflöde per aktie, SEK</b>	<b>1,02</b>	<b>1,11</b>	<b>6,27</b>	<b>6,36</b>	<b>8,97</b>	<b>7,69</b>	<b>6,97</b>	<b>4,93</b>

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec				
	2024	2023	12 mån	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	57	-350	-254	-661	1 859	3 644	2 399	1 576
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	100	-	280	180	335	332	300	200
Återläggning:								
-Värdeförändring fastigheter	267	522	1 097	1 352	439	-1 652	-1 063	-472
-Värdeförändring finansiella instrument	-75	29	215	320	-345	-19	-1	7
-Resultatandel från joint venture	-41	45	-78	8	-672	-888	-404	-491
-Avskrivningar på inventarier	1	0	1	1	2	1	1	0
-Finansiella kostnader	325	269	1 317	1 261	678	446	357	195
<b>Justerat resultat före skatt</b>	<b>633</b>	<b>515</b>	<b>2 578</b>	<b>2 460</b>	<b>2 296</b>	<b>1 864</b>	<b>1 587</b>	<b>1 016</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>3,4</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>	<b>5,2</b>

## SOLIDITET

MSEK	31 mar		31 dec				
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital	16 913	18 103	16 921	18 416	17 268	13 333	9 781
Totala tillgångar	43 807	45 824	43 676	45 335	40 626	31 907	22 201
<b>Soliditet, %</b>	<b>38,6</b>	<b>39,5</b>	<b>38,7</b>	<b>40,6</b>	<b>42,5</b>	<b>41,8</b>	<b>44,1</b>

# DEFINITIONER

## Avkastning på eget kapital

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

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

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

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

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

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

Driftnetto enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per 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.

## Förvaltningsresultat<sup>1)</sup>

Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar 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.

## Justerat långsiktigt 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 koncern som i Nyfosas andel i joint venture.

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

## Nettobelåningsgrad 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.

## Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflyttning och konkurser.

## Nettoskuld/EBITDA

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

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

### **Operativt kassaflöde<sup>1)</sup>**

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

*Syfte:* Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen genererar under bolagets förvaltning.

### **Resultat per aktie**

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

### **Revolverande kreditfacilitet**

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

### **Räntetak**

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

### **Räntetäckningsgrad<sup>1)</sup>**

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

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

### **Serviceintäkt**

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

### **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.

### **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 koncern som i Nyfosas andel i joint venture.

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

### **Uthyrningsbar yta**

Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut.

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

### **Vakanshyra**

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

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

### **Vakansvärde**

Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

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

### **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)