

NYFOSA

SKELLEFTEÅVÄSTERÅSUMEÅLULEÅUPPSALAVÄXJÖVARBERGNACKASUNDSVALLUDDEVALLA
KUNGÄLVJÖNKÖPINGENKÖPINGBOTKYRKAALUNNKARLSTADHELSEBORGÖRNSKÖLDSVIK
KARLSKRONAMALMÖHALMSTADHUDDINGEBORÅSESKILSTUNASTOCKHOLMLINKÖPING
SÖDERTÄLJEBORLÄNGENORRKÖPINGÖREBROOSKARSHAMNSANDVIKENFALKENBERG
VÄRNAMO HÄRNÖSANDJÄRFÄLLALUNDUPPLANDSBROKRISTIANSTADSOLLENTUNA
UPPLANDSVÄSBYMOTALANORRTÄLJELANDSKRONASIGTUNASKURUPMÖLNDAL
BODENKALMARVÄSTERVIKMARIESTADOU LUTAMPERE
JYVÄSKYLÄKUOPIOLAPPEENRANTA
TURKUVAASAHELSEINKIVANTAA
PORSGRUNNKERAVAESPOO
SKIEN

Delårsrapport

Januari–mars 2026

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Kvartalet

Januari–mars 2026

- ▶ Intäkterna uppgick till 876 MSEK (918).
- ▶ Driftnettot uppgick till 553 MSEK (600).
- ▶ Förvaltningsresultatet uppgick till 319 MSEK (319). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,58 SEK (1,48), en ökning med 7 %.
- ▶ Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -85 MSEK (-133).
- ▶ Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 147 MSEK (37).
- ▶ Kvartalets resultat uppgick till 275 MSEK (102). Resultat per aktie uppgick till 1,36 SEK efter utspädning (0,44).
- ▶ Operativt kassaflöde uppgick till 233 MSEK (160). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 1,16 SEK (0,77), en ökning med 51 %.
- ▶ Under kvartalet återköptes 15 972 096 aktier motsvarande 7,7 % av utestående aktier för 1 100 MSEK. Ytterligare 148 878 aktier återköptes i april, efter periodens utgång.

-5%

Förändring i driftnetto per aktie
Jan–mar 2026

+7%

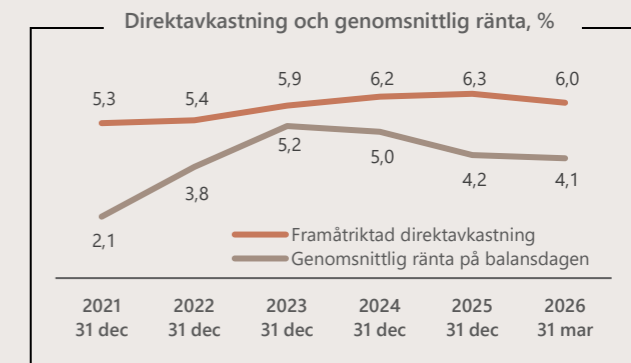
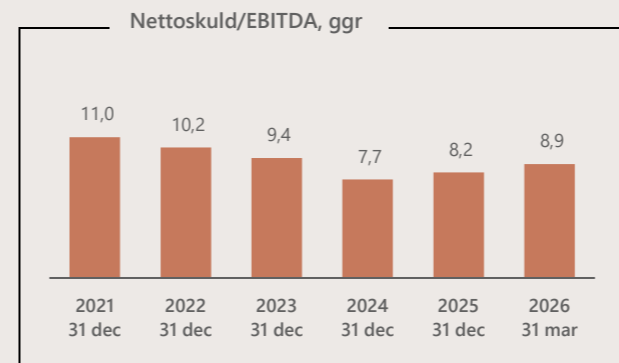
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie
Jan–mar 2026

+51%

Tillväxt i operativt kassaflöde per aktie
Jan–mar 2026

Oförändrad prognos

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt aktuella valutakurser uppgå till 1 500 MSEK. Prognosen lämnades i bokslutskommunikén 2025.



Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Nyckeltal i urval

	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	12 mån	2025
Driftnetto, MSEK	553	600	2 470	2 517
Överskottsgrad, %	63,1	65,4	69,4	69,9
EBITDA, rullande 12 månader, MSEK	2 496	2 642	2 496	2 540
Förvaltningsresultat, MSEK	319	319	1 459	1 460
Periodens resultat, MSEK	275	102	715	542
Operativt kassaflöde, MSEK	233	160	1 392	1 319
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,3	2,3
Räntebärande nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	8,9	7,9	8,9	8,2
Belåningsgrad på balansdagen, %	52,2	50,5	52,2	49,7
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,8	53,4	56,8	53,9
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	39 128	38 825	39 128	38 824
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, MSEK	19 185	20 115	19 185	20 008
Nyckeltal per aktie, SEK				
Förvaltningsresultat	1,58	1,48	6,96	6,86
Resultat efter utspädning	1,36	0,44	3,35	2,45
Operativt kassaflöde	1,16	0,77	6,74	6,34
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	99,85	96,66	99,85	96,14
Antal utestående aktier på balansdagen	192 134 180	208 096 793	192 134 180	208 106 276
Genomsnittligt antal utestående aktier	201 705 008	208 096 793	206 523 242	208 099 299

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidorna 37–38. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 32–36.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- ▶ I januari lämnade styrelseledamoten Marie Bucht Toresäter på egen begäran, med hänvisning till personliga skäl, bolagets styrelse.
- ▶ I februari meddelades att CFO Ann-Sofie Lindroth beslutat att lämna sin tjänst i bolaget. Hon kvarstår i sin roll fram till juli 2026.
- ▶ I februari nyttjade styrelsen sitt bemyndigande från årsstämman 2025 avseende bolagets förvärv av egna aktier. Totalt återköptes 16 120 974 aktier under februari, mars och april.
- ▶ I mars tecknade bolaget avtal om förvärv av en fastighet i Porsgrunn, Norge, för 387 MSEK med tillträde i april samt tecknat avtal om avyttring av fastigheter i Örebro respektive Malmö för 90 MSEK.
- ▶ I april emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 250 baspunkter som förfaller till betalning i oktober 2029.

FORTSATT PORTFÖLJROTATION

Under kvartalet förvärvade Nyfosa en centralt belägen kontorsfastighet i Porsgrunn, Norge, för 387 MSEK. Fastigheten som tillträdades i april har en uthyrningsbar area om 14 000 kvm och är fullt uthyrd till Skagerak Energi AS med en återstående löptid om 6,1 år och årliga kontrakterade hyresintäkter om 32 MSEK.

Under kvartalet avyttrades och frånträdades tre fastigheter i Örebro respektive Malmö för 90 MSEK med totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 9 MSEK. Avyttringarna medför en positiv resultateffekt om 3 MSEK som redovisas i det första kvartalet 2026.

Transaktionerna är i linje med Nyfosas strategi om att optimera fastighetsportföljen med fokus på ökad effektivitet och minskad komplexitet.



Kontorsfastigheten Floodeløkka 1 i Porsgrunn förvärvades under första kvartalet.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner



Kommentar från VD

Nyfosa inledde 2026 med ett aktivt kvartal där ett större antal nyuthyrningar bidrog till positiv nettouthyrning om 25 MSEK. Samtidigt avtalades transaktioner om totalt 455 MSEK som ett led i den planerade portföljrotationen för ökad effektivitet och minskad komplexitet i beståndet. Under kvartalet återköpte Nyfosa 7,7 % av bolagets utestående aktier för 1 100 MSEK. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,58 SEK, en ökning om 7 % jämfört med första kvartalet 2025.

Positiv nettouthyrning i samtliga tre marknader

På uthyrningssidan ökade antalet genomförda affärer under kvartalet, bland annat efter att flera långvariga dialoger resulterat i nyuthyrningar. Tecknade hyresavtal motsvarar 169 MSEK i årliga hyresintäkter och resulterade i en positiv nettouthyrning om 25 MSEK. Samtliga tre marknader uppvisade positiv nettouthyrning.

Kontorssegmentet utvecklades starkt och bidrog positivt till netto-uthyrningen på samtliga marknader. Under kvartalet tecknades hyresavtal för drygt 15 000 kvm kontorslokaler fördelat på 70 hyresgäster. Kontor stod för 13 MSEK av den totala nettouthyrningen, där Finland utgjorde en majoritet av det positiva bidraget.

Resultat under ett enskilt kvartal bör tolkas med viss försiktighet, särskilt i ett omvärldsläge som präglas av både strukturell omställning och förhöjd geopolitisk osäkerhet. Samtidigt ser vi god aktivitet i uthyrningsarbetet efter kvartalets utgång vilket stärker bilden av en successiv stabilisering av bolagets uthyrningsgrad. Vi fortsätter förstärka vår förvaltnings- och uthyrningsorganisation genom flera nyrekryteringar, och har efter kvartalets slut etablerat ett nytt regionkontor i Åbo.

Stabilitet i förvaltningsaffären motiverar ökade investeringar

Under kvartalet har Nyfosa genomfört återköp av egna aktier för totalt 1 100 MSEK. Återköpen motsvarar ett indirekt förvärv om 3,6 MDSEK av Nyfosas samlade fastighetsbestånd, inklusive vår andel i Söderport. Återköpen har genomförts utifrån en stark finansiell ställning, god likviditetsposition och en stabil utveckling i vår förvaltningsaffär som lägger

grunden för bolagets långsiktiga värdeskapande. I april emitterades även en obligation om 500 MSEK, vilket skapar ytterligare utrymme för nya investeringar och ökar bolagets handlingsfrihet.

Parallellt fortgår arbetet med att optimera fastighetsportföljen och under kvartalet förvärvades en fullt uthyrd, högkvalitativ kontorsfastighet för 387 MSEK med årliga kontrakterade hyresintäkter om 32 MSEK i Porsgrunn, Norge. Samtidigt avyttrades tre fastigheter i Malmö och Örebro för 90 MSEK med totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 9 MSEK. Avyttringarna medförde en marginellt positiv resultat effekt och bidrar till att minska framtida investeringsbehov, stärka avkastningsprofilen och frigöra kapital till nya investeringar.

Fokus på genomförande av fastslagen affärsplan

Nyfosa har under 2026 ett tydligt fokus på våra tre prioriterade områden – att stärka den operativa effektiviteten, minska komplexiteten i beståndet och optimera bolagets kapitalallokering, allt i syfte att skapa förutsättningar för lönsam och uthållig tillväxt.

Årets inledande fastighetstransaktioner och uthyrningar har bidragit till att realisera affärsplanen och gett en god start på året. Med fortsatt hög aktivitet inom alla delar av verksamheten tar vi med oss ett positivt momentum in i årets andra kvartal.

Carl-Johan Hugner, VD

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Detta är Nyfosa

Med en affärsdriven och proaktiv affärsmodell skapar vi långsiktiga värden för våra hyresgäster och växande kassaflöden för våra aktieägare.

STRATEGI

- ▶ Ett fastighetsbolag där tillväxten finns
- ▶ Aktiva och affärsdrivna
- ▶ Regional närvaro som skapar närhet till hyresgästen
- ▶ Ett proaktivt arbetssätt
- ▶ En effektiv kapitalallokering

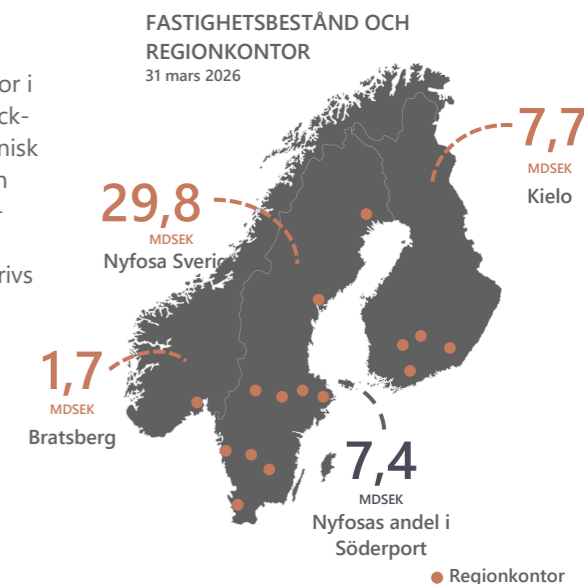
Nyfosa är ett aktivt, kreativt och i alla led kommersiellt orienterat fastighetsbolag. Bolaget äger, förvaltar och förädlar samt bedriver transaktionsverksamhet med kommersiella fastigheter i Norden.

Nyfosa prioriterar ett starkt löpande kassaflöde och investerar därför i kommersiella fastigheter med attraktiv direktavkastning.

I Sverige är fastigheterna främst belägna kring regionala centralorter i Götaland, Svealand samt längs E4:an i Norrland, medan fastigheterna i Finland är koncentrerade kring regionala centralorter i den södra delen av landet. I Norge är fastigheterna belägna i Grenland, söder om Oslo.

REGIONAL NÄRVARO

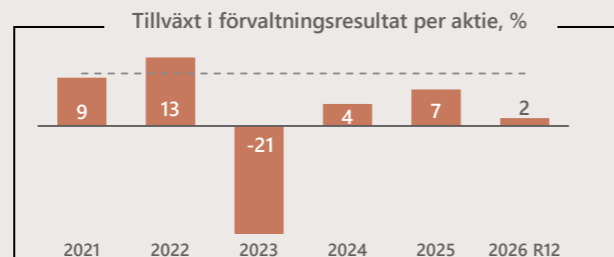
Förvaltningen sker genom tio regionkontor i Sverige, fyra i Finland och ett i Norge. Nyckelfunktioner som hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning hanteras av den egna organisationen. Drift och fastighetskötsel upphandlas från lokala tjänstleverantörer i Sverige och Finland, men drivs av egen personal i Norge.



FINANSIELLT MÅL

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

Under perioden 2026–2030 ska tillväxt i förvaltningsresultat per aktie i genomsnitt uppgå till 10 % per år.



UTDELNING

Utdelningspolicy

Minst 40 % av förvaltningsresultatet delas ut till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter, finansiella ställning samt framtida åtaganden.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,80) med utdelning kvartalsvis om 0,75 SEK per aktie, motsvarande 576 MSEK (583).

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Utdelning per aktie, SEK	4,00	3,80	4,00	-	2,80	3,00
Utdelningsandel, %	64	56	50	-	43	39

¹) Styrelsens förslag till utdelning.

HÅLLBARHETSMÅL

Energiprestanda

Under perioden 2026–2030 ska 100 förbättringar av byggnadernas energiklass (EPC) åstadkommas.



Koldioxidutsläpp

Under perioden 2021–2030 ska koldioxidutsläpp per kvadratmeter från Scope 1 och Scope 2 minska med 42 %.



Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Resultat

Januari–mars 2026

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår gällande resultat- och kassaflödesposter och 31 december 2025 gällande uppgifter om balansposter.

Intäkter

Intäkterna minskade med 5 % till 876 MSEK (918). Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, minskade med 4 % till 862 MSEK (894). Minskningen beror främst på ökade vakanser som delvis vägdes upp av indexuppräknig av hyror om 6 MSEK. Hyresintäkterna omfattas till 93 % (93) av årlig indexjustering. Majoriteten av

indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index.

MSEK	Jan-mar		Förändring, %
	2026	2025	
Intäkter	876	918	-5
Förvärv och avyttringar	-24	-24	
Valutakurseffekt ¹	10	-	
Intäkter jämförbart bestånd	862	894	-4
- varav Nyfosa Sverige	629	640	-2
- varav Kielo	202	223	-9
- varav Bratsberg	32	31	2

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Uthyrningsgrad

Den 1 april 2026 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 88,8 % (89,2). För Nyfosa Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,0 % (91,3), för Kielo till 81,2 % (82,2) och för Bratsberg till 94,6 % (94,3). Vakansvärdet uppgick till 473 MSEK (449) inklusive hyresrabatter om 39 MSEK (35).

Resultat per segment	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Nyfosa	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Januari-mars, MSEK										
Hyresintäkter	607	611	163	188	26	25	-	-	796	824
Serviceintäkter	38	46	33	37	7	7	-	-	78	90
Övriga fastighetsintäkter	1	3	0	0	-	-	-	-	1	3
Intäkter	647	661	196	225	33	31	-	-	876	918
Fastighetskostnader	-216	-211	-69	-69	-8	-10	-	-	-293	-289
Fastighetsadministration	-20	-18	-9	-9	-2	-1	-	-	-30	-29
Driftnetto	411	432	118	147	24	20	-	-	553	600
Centraladministration	-31	-33	-14	-13	-4	-4	-	-	-48	-51
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	55	100	55	100
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-245	-287	-245	-287
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	315	362
- varav Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	319	319
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-	-	-	-	-	-	-108	-	-108
Värdeförändring på fastigheter	-58	25	-13	-143	-13	-15	-	-	-85	-133
Värdeförändring på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	147	37	147	37
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	377	158
Skatt	-	-	-	-	-	-	-102	-56	-102	-56
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	275	102

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Vakansutveckling

Vakanserna ökade under kvartalet med 24 MSEK, varav 14 MSEK i Nyfosa Sverige, 9 MSEK i Kielo och 1 MSEK i Bratsberg. Lämnade hyresrabatter ökade med 5 MSEK.

	Jan-mar	Jan-dec
Vakansvärde, MSEK	2026	2025
Ingående vakansvärde	449	401
Inflyttade lokaler	-18	-34
Avflyttade lokaler	35	118
Förändring hyresrabatter	5	12
Justering av vakanshyror	0	-6
Vakans i tillträdade fastigheter	0	1
Vakans i frånträdade fastigheter	-1	-32
Valutakurseffekter	3	-11
Utgående vakansvärde¹	473	449
- varav Nyfosa Sverige	289	275
- varav Kielo	176	167
- varav Bratsberg	8	7

1) Varav hyresrabatter utgör 39 MSEK (35).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen var positiv för kvartalet och uppgick till 25 MSEK (-2) varav 3 MSEK (-9) avsåg omförhandlingar.

Hyresavtal tecknades med ett totalt årligt hyresvärde om 169 MSEK (104), varav nytecknade hyresavtal uppgick till 95 MSEK (39) och befintliga avtal som omförhandlats uppgick till 74 MSEK (65).

Kontorssegmentet utvecklades starkt och bidrog positivt till nettouthyrningen på samtliga marknader. Under kvartalet tecknades hyresavtal för drygt 15 000 kvm kontorslokaler fördelat på 70 hyresgäster. Kontor stod för 13 MSEK av den totala nettouthyrningen, där Finland utgjorde en majoritet av det positiva bidraget.

Framtida avtalsförändringar

Den 1 april 2026 hade bolaget nytecknade eller omförhandlade, men ännu ej tillträdade, hyresavtal motsvarande ett totalt årligt hyresvärde om 146 MSEK (52). Hyresavtal som sagts upp för avflyttning eller omförhandling, men som ännu ej frånträtts, motsvarade ett årligt hyresvärde om 173 MSEK (118).

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, MSEK	1 apr	2026
Tecknade hyresavtal, ej inflyttade		146
Uppsagda hyresavtal, ej avflyttade		173

Startår tecknade hyresavtal	Antal	MSEK
2026	77	105
2027	10	41
2028-	-	-
Total	87	146

Förfalloår för uppsagda hyresavtal	Antal	MSEK
2026	330	141
2027	21	27
2028-	9	6
Total	360	173

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnaderna utgjorde driftskostnader 214 MSEK (211), underhållskostnader 37 MSEK (37) och fastighetsskatt 42 MSEK (41). Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd ökade med 15 MSEK. Förändringen förklaras främst av högre kostnader för värme och vinterunderhåll.

MSEK	Jan-mar	Förändring,	
	2026	2025	%
Fastighetskostnader	-293	-289	1
Förvärv och avyttringar	5	12	
Valutakurseffekt ¹	-4	-	
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	-292	-277	5
- varav Nyfosa Sverige	-212	-201	6
- varav Kielo	-72	-67	7
- varav Bratsberg	-8	-10	-17

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 30 MSEK (29). Posten inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen.

Driftnetto

Driftnettot minskade med 8 % till 553 MSEK (600). Överskottsgraden uppgick till 63,1 % (65,4). Direktavkastningen uppgick till 6,3 % (6,5).

I jämförbart fastighetsbestånd minskade driftnettot med 8 % till 540 MSEK (588) justerat för valutakurseffekter. I såväl Nyfosa Sverige som Kielo förklaras förändringen främst av högre driftskostnader och högre vakanser. Överskottsgraden i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 62,6 % (65,8).

MSEK	Jan-mar	Förändring,	
	2026	2025	%
Driftnetto	553	600	-8
Förvärv och avyttringar	-19	-12	
Valutakurseffekt ¹	6	-	
Driftnetto jämförbart bestånd	540	588	-8
- varav Nyfosa Sverige	396	421	-6
- varav Kielo	121	147	-17
- varav Bratsberg	22	20	8

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Centraladministration

Centraladministration innefattar bland annat kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 48 MSEK (51), motsvarande 5,5 % (5,5) av intäkterna. Minskningen förklaras främst av engångskostnader hänförliga till omorganisation i jämförelsekvartalet 2025.

Andel i joint ventures resultat

Andelen i joint ventures resultat uppgick till 55 MSEK (100). Resultatandelen utgörs främst av förvaltningsresultat om 59 MSEK (57), värdeförändringar om 14 MSEK (67) samt skatt om -18 MSEK (-25). Förvaltningsresultatet stärktes av lägre räntekostnader jämfört med föregående år.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto -245 MSEK (-287), varav 0 MSEK (-16) var hänförligt till valutakursförluster. Den genomsnittliga räntan under kvartalet uppgick till 4,2 % (4,8). Beräkning av genomsnittlig ränta beaktar inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld, vilka tillsammans uppgick till 16 MSEK (16).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger (1,9).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 319 MSEK (319), motsvarande 1,58 SEK per aktie (1,48), en ökning med 7 %.

Ökningen av förvaltningsresultat per aktie förklaras av återköp av egna aktier som genomfördes under kvartalet.

Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB, som ägde 1,04 % av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebär att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och samtidigt avslutade ett samarbetsavtal med minoritetsägaren. Det i förtid avslutade avtalet påverkade jämförelsekvartalets resultat med -108 MSEK.

Värdeförändringar

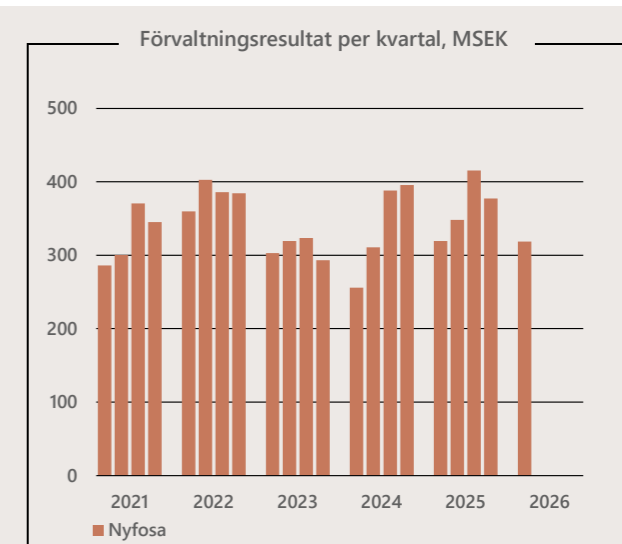
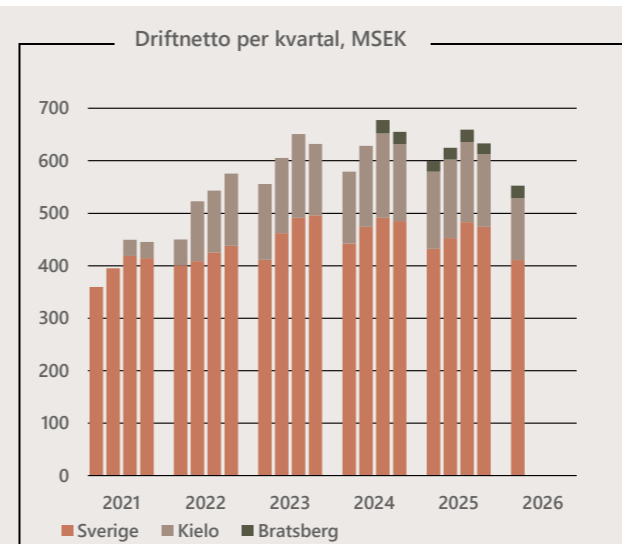
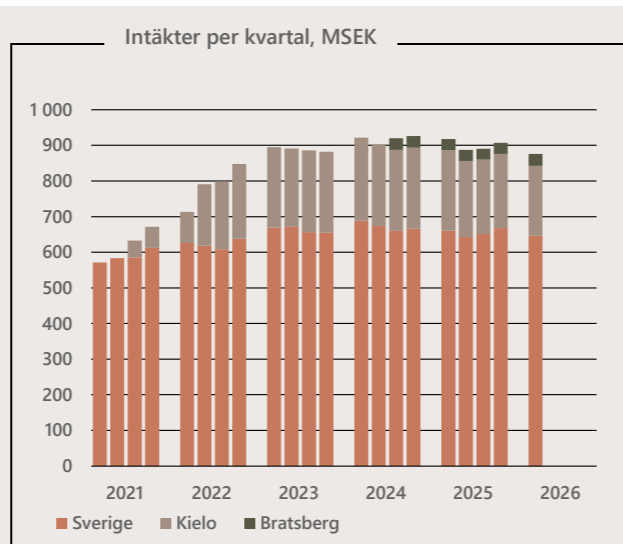
Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det senaste kvartalet eller där tecknat försäljningsavtal finns. Dessa fastigheter redovisas till avtalat förvärvspris respektive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

Per 31 mars 2026 värderades fastigheter motsvarande 99,6 % (99,8) av fastighetsvärdet externt av värderingsföretag. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -85 MSEK (-133), motsvarande -0,2 % (-0,3) av fastighetsvärdet. Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 6,81 %, en minskning med 4 baspunkter jämfört med värderingarna den 31 mars 2025 och 1 baspunkt jämfört med den 31 december 2025.

Den rådande geopolitiska osäkerheten har lett till att värderingsföretagen tillämpar mer försiktiga antaganden avseende framtida uthyrningsscenarier. Detta har påverkat de förväntade kassaflödena i värderingarna negativt och därmed de bedömda marknadsvärdena.

Effekt på värdeförändring, MSEK	Jan-mar	
	2026	2025
Förändrade avkastningskrav	25	4
Förväntat framtida kassaflöde	-117	-139
Förvärvade fastigheter	7	3
Realiserad värdeförändring	0	-1
Värdeförändring i resultaträkningen	-85	-133

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 147 MSEK (37) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.



Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Skatt

Skattekostnaden uppgick till 102 MSEK (56), varav 45 MSEK (17) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 % uppgick teoretisk skattekostnad till 78 MSEK (33). Skillnaden om 24 MSEK (23) beror främst på ej avdragsgilla räntekostnader, skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar, redan beskattad resultatandel från joint venture samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. Effekt från begränsningsregeln uppkommer främst när redovisade fastighetsvärden understiger koncernens anskaffningsvärde på fastigheten. I jämförelsekvartalet beror skillnaden även på att en kostnad om 108 MSEK, hänförligt till ett i förtid avslutat samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv, belastade koncernens resultat.

Kvartalets resultat

Resultatet uppgick till 275 MSEK (102), motsvarande 1,36 SEK per aktie (0,44) efter utspädning. I jämförelseperioden ingår ränta på hybridobligationer om -0,05 SEK per aktie.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade kvartalets totalresultat med 88 MSEK (-211). Posten är hänförlig till Kielos och Bratsbergs verksamheter.

Kassaflöde

Operativt kassaflöde, vilket motsvarar kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, uppgick till 233 MSEK (160). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 272 MSEK (117). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -220 MSEK (-188). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 63 MSEK (-248).

Totalt kassaflöde uppgick till 115 MSEK (-320).

Skatteberäkning	Underlag för	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Jan-mar 2026, MSEK		
Förvaltningsresultat	319	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-59	-
Ej avdragsgill ränta	129	-
Skattemässiga värdeminskingsavdrag	-201	201
Avdragsgilla ombyggnationer	-14	14
Övriga skattemässiga poster	98	-35
Skattepliktigt förvaltningsresultat	273	181
Skatt på förvaltningsresultat	-56	-37
Försäljning fastigheter	-	-14
Förvärv fastigheter	-2	2
Värdeförändringar på fastigheter	-	-85
Värdeförändringar på derivat	84	62
- ej skattepliktigt	-84	84
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	270	231
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-574	574
- Utgående balans	534	-534
Valutaeffekter	-9	9
Skattepliktigt resultat	222	280
Redovisad skatt	-45	-57

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Intjäningsförmåga

MSEK	1 jan 2026	Bef. bestånd	Till- och fråntr.	Valuta- effekt	1 apr 2026
Hyresvärde	3 836	14	4	20	3 874
Vakansvärde	-449	-22	1	-3	-473
Hyresintäkter	3 387	-8	5	17	3 401
Övriga intäkter	48	-4	-	0	44
Totala intäkter	3 434	-12	5	18	3 445
Fastighetskostnader	-954	0	2	-5	-957
Fastighetsadministration	-114	1	0	-1	-113
Driftnetto	2 367	-11	7	12	2 375
Centraladministration	-200	-1	-	-2	-202
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	267	-12	4	-	258
Finansiella kostnader	-957	-25	-1	-5	-988
Förvaltningsresultat	1 476	-49	10	5	1 443
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	7,09				7,51

Underlag till intjäningsförmågan

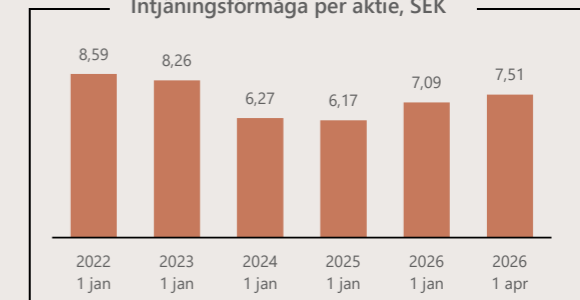
Belopp inom parentes avser 1 januari 2026.

- ▶ 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 2026 respektive 1 januari 2026.
- ▶ I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 39 MSEK (35).
- ▶ Övriga intäkter avser främst servicetjänster i Kielobeståndet samt parkeringsintäkter i Kielo och Nyfosa Sverige 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.
- ▶ Andel i joint ventures förvaltningsresultat beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa.
- ▶ Finansiella intäkter beaktas inte i intjäningsförmågan.
- ▶ Finansiella kostnader har beräknats utifrån balansdagens genomsnittliga ränta om 4,1 % (4,2), med tillägg för periodiserade upplåningskostnader om 44 MSEK (46). I posten ingår även tomträttsavgälder om 18 MSEK (17).
- ▶ Den utländska verksamheten omräknades till balansdagen växelkurs om 10,943 EUR/SEK (10,818) respektive 0,976 NOK/SEK (0,915).
- ▶ Antal utestående aktier på balansdagen uppgick till 192 134 180 (208 106 276).

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.

Intjäningsförmåga per aktie, SEK



Nyckeltal intjäningsförmåga

	31 mar 2026	31 dec 2026
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	39 128	38 824
Uthyrningsbar area, tkvm	2 870	2 877
Antal fastigheter på balansdagen	490	490

	1 apr 2026	1 jan 2026
Hyresvärde, MSEK	3 874	3 836
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,8	89,2
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,5	3,5
Överskottsgrad, %	68,9	68,9
Framåtriktad direktavkastning, %	6,0	6,1

	1 apr 2026	1 jan 2026
Förändring hyresintäkter, MSEK	3 401	3 387
Ingångsvärde	3 387	3 562
Förvärvat/avyttrat årsvärde	5	-23
Förändring i befintligt fastighetsbestånd	-8	-99
Omräkningseffekt valuta	17	-53
Hyresintäkter	3 401	3 387

	1 apr 2026	1 jan 2026
Förändring vakansvärde, MSEK	473	449
Ingångsvärde	449	401
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-1	-31
Förändring i befintligt fastighetsbestånd	22	90
Omräkningseffekt valuta	3	-11
Vakansvärde	473	449

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Finansiering

Belopp inom parentes avser 31 december 2025.

Finansieringskällor

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

Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare till 16 970 MSEK (17 690).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 22 542 MSEK (21 137), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 94 % (94). Icke-säkerställda skulder uppgick till 1 338 MSEK (1 326), motsvarade 6 % (6) av totala räntebärande skulder. Av icke-säkerställda skulder utgjorde obligationer 1 050 MSEK (1 050).

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

Genomsnittlig ränta uppgick på balansdagen till 4,1 % (4,2). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Belåningsgraden uppgick till 52,2 % (49,7). Nettobelåningsgrad fastigheter uppgick till 56,8 % (53,9).

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget fem i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 2 346 MSEK (2 346). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till förutbestämda villkor för att till exempel finansiera förvärv.

Finansieringskällor



Nyckeltal räntebärande skulder

MSEK om inget annat anges	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
Säkerställda skulder	21 204	19 765	19 811
- varav skulder i EUR	4 097	4 128	4 060
- varav skulder i NOK	927	837	805
Icke-säkerställda skulder	1 338	1 203	1 326
Belåningsgrad, %	52,2	50,5	49,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	56,8	53,4	53,9
Genomsnittlig ränta, % ¹	4,1	4,8	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	1,8	2,0	1,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,8	2,4	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	70	66	73
Verkligt värde derivat med positivt värde	120	75	40
Verkligt värde derivat med negativt värde	-58	-115	-125

1) Räntekostnad exklusive kostnad för upplåningsavgifter och tomträttsavgälder.

Förändring i räntebärande skulder

MSEK	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
Periodens ingång	21 056	21 366	21 366
Upptagna banklån	4 533	522	10 871
Amorterade banklån	-3 231	-760	-10 895
Emitterade obligationer	-	-	550
Återköpta obligationer	-	-	-554
Förändring upplåningsavgifter	0	1	18
Omräkningseffekt valuta	103	-259	-302
Periodens utgång	22 461	20 870	21 056

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå låneutrymmet kan återanvändas. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 1 587 MSEK (2 084), varav 861 MSEK (196) var utnyttjat. För att nyttja resterande 759 MSEK (262) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i tillkommande fastigheter. Av beviljade kreditfaciliteter förfaller ingen under 2026.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 433 MSEK (432) hos tre banker. Checkkrediterna rullar med 12 månaders löpande förlängning. Av dessa var 288 MSEK (276) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Under perioden upptogs nya skulder om 4 533 MSEK, varav 66 MSEK var hänförligt till finansiering i samband med fastighetsprojekt, 1 580 MSEK till nyttjande av revolverande krediter, 12 MSEK avsåg ytterligare nyttjande av checkräkningskredit samt 2 875 MSEK till nya lån i samband med refinansieringar.

Löpande amortering samt återbetalning av lån uppgick till 3 231 MSEK, varav 915 MSEK var hänförligt till återbetalning av revolverande krediter, 2 223 MSEK till refinansierade skulder och 93 MSEK till löpande amorteringar.

Säkerställda skulder ökade netto med 1 393 MSEK under kvartalet, främst drivet av ökat nyttjande av revolverande krediter i samband med återköp av aktier.

Nästa förfall av säkerställda skulder infaller i november 2026 om 2 925 MSEK. Dialog om refinansiering av lånen pågår med banker.

På balansdagen uppgick utestående obligationer till 1 050 MSEK (1 050), med förfall om 500 MSEK i januari 2028 samt 550 MSEK i oktober 2028. I april emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK, med förfall i oktober 2029 och en ränta om 3 månader STIBOR + 250 baspunkter.

Under perioden påverkades räntebärande skulder av valutakurseffekter om 103 MSEK (-259) hänförliga till skulder upptagna i EUR och NOK.

Revolverande kreditfaciliteter

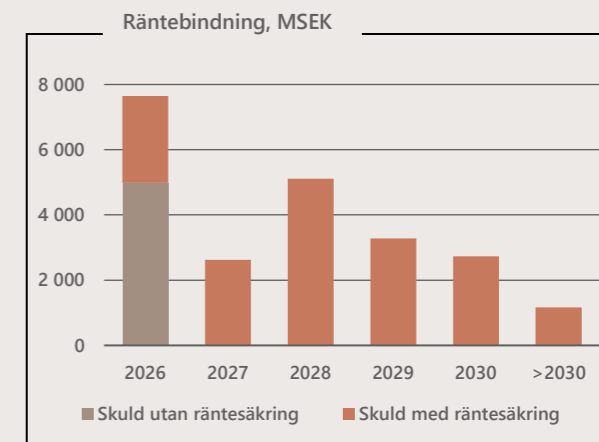
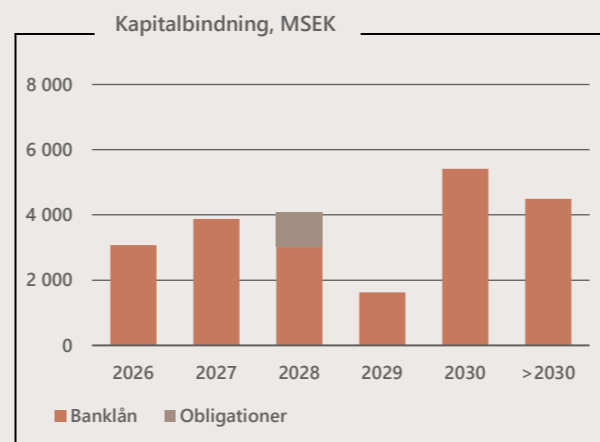
MSEK	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
Låneutrymme/ram	2 346	3 064	2 346
Beviljat belopp	1 587	2 274	2 084
- varav utnyttjat belopp	861	100	196
- varav outnyttjat belopp	726	2 174	1 888

Kapital- och räntebindning¹

År, MSEK	Kapitalbindning						Räntebindning					
	Kreditinstitut	Obligationer	Totala räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränteswappar	Räntetak	STIBOR 3M/ NIBOR 3M/ EURIBOR 6M	Räntebindning	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ²
2026	3 076	-	3 076	14	99	3 175	1 591	1 068	4 985	7 643	34	4,1
2027	3 874	-	3 874	17	546	4 420	2 624	-	-	2 624	12	4,2
2028	3 014	1 050	4 064	18	-	4 064	5 107	-	-	5 107	23	3,9
2029	1 621	-	1 621	7	226	1 847	3 282	-	-	3 282	15	3,7
2030	5 418	-	5 418	24	-	5 418	2 726	-	-	2 726	12	3,5
>2030	4 489	-	4 489	20	-	4 489	1 160	-	-	1 160	5	3,4
Total	21 492	1 050	22 542	100	871	23 413	16 490	1 068	4 985	22 542	100	4,1

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp och avser skuldförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar. Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade upplåningsavgifter, vilket förklarar avvikelser mellan tabell och balansräkning.

2) Genomsnittlig ränta per balansdagen, exklusive periodiserade upplåningsavgifter, och tomträtsavgälder.



Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Den 31 mars 2026 var 70 % (73) av låneportföljen säkrad med räntetak och ränteswappar.

Räntetaken uppgick till nominellt 1 068 MSEK (1 056) med en strikenivå på 2,0 % (2,0).

Ränteswappar uppgick till nominellt 16 490 MSEK (14 295), varav 14 604 MSEK (14 295) hade trätt i kraft på balansdagen. 600 MSEK utgör ränteswappar där motparten har möjlighet att förlänga avtalen vid förfall. För ränteswapparna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,6 % (2,6).

Återstående löptid på räntederivat var på balansdagen 2,4 år (2,4).

Med beaktande av derivatportföljen uppgår, per balansdagen, bedömd förändring av årlig räntekostnad om STIBOR 3M, NIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger eller sjunker med 1 %-enhet till 70 MSEK respektive -74 MSEK.

Finansiella riskbegränsningar

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

Begränsningarna innebär bland annat att förfallostrukturen för räntebärande skulder och räntebindningar ska vara jämnt fördelad över en femårsperiod, vilket beaktas i samband med förhandling av nya krediter samt vid upphandling av räntederivat.

Uppfyllandet av relevanta riskbegränsningar är presenterat i tabellen nedan.

Majoriteten av koncernens kreditavtal innehåller lånevillkor om en bestämd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och/eller soliditet. I vissa kreditavtal beräknas sådana lånevillkor enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal är kopplade till Nyfosakoncernens resultat och/eller finansiella ställning. Efterlevnad ska rapporteras och intygas till kreditgivare kvartalsvis, senast inom 60 dagar från varje kvartalsbokslut.

Nyfosa har efterlevt samtliga lånevillkor under 2025 och 2026. Givet att lånevillkoren tydligt efterlevdes under kvartalet och med beaktande av övrig känd information finns det i dagsläget inget som indikerar att lånevillkoren inte skulle efterlevas under resterande del av året.

Känslighetsanalys ränteexponering

MSEK	Förändring	31 mar 2026
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta¹		
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²	+/- 2 %-enheter	+146/-150
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²	+/- 1 %-enhet	+70/-74
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³	+/- 1 %-enhet	+225/-225
Effekt på värdeförändring finansiella instrument		
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+376/-376

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

2) Med hänsyn tagen till befintliga räntederivat.

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

Finanspolicy

	Riskbegränsning	31 mar 2026
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad, %	≤55	52
Kapitalmarknadsskuld i relation till räntebärande skulder, %	≤15	5
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	≤12,0	8,9
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	≥2,0	2,3

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Fastighetsbeståndet

Belopp inom parentes avser 31 december 2025.

Fastighetsbeståndet i Nyfosa Sverige

Fastigheterna i Sverige utgjorde på balansdagen 76 % (77) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 72 % (73) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 385 fastigheter (388) med ett redovisat värde om 29 750 MSEK (29 793), ett hyresvärde om 2 803 MSEK (2 795) samt en uthyrningsbar area om 2 237 tusen kvadratmeter (2 251).

Fastighetskategorier

Kontorsfastigheterna är av god kvalitet och främst centralt belägna i städer såsom Karlstad, Malmö, Västerås, Örebro och Örnsköldsvik.

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

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

Industrifastigheterna, med inriktning på lätt industri, är belägna i industriområden nära orter såsom Kalmar, Malmö, Skellefteå, Växjö och Uppsala.

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

Fastighetsbeståndet i Kiello, Finland

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 20 % (20) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 24 % (24) av hyresvärdet. Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kiello, vars fastighetsbestånd på balansdagen bestod av 94 fastigheter (93) med ett redovisat värde om 7 717 MSEK (7 575), ett hyresvärde om 923 MSEK (913) samt en uthyrningsbar area om 534 tusen kvadratmeter (531).

Fastighetskategorier

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

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

Industrifastigheterna med inriktning på lätt industri är belägna i närheten av Kuopio, Tammerfors och Uleåborg.

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

Fastighetsbeståndet i Bratsberg, Norge

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 4 % (4) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 4 % (3) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 11 fastigheter (9) med ett redovisat värde om 1 661 MSEK (1 456), ett hyresvärde om 147 MSEK (128) samt en uthyrningsbar area om 99 tusen kvadratmeter (95).

Fastighetskategorier

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

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

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

Joint venture

Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 % av fastighetsbolaget Söderport, vars bestånd främst består av industri-, lager- och kontorsfastigheter. Beståndet har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdena. Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till 7 368 MSEK (7 317). Dessa fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Söderport presenteras separat på sidan 20.

490_{ST}

Antal fastigheter

2 870_{TKVM}

Uthyrningsbar area

13 631_{SEK}

Fastighetsvärde per kvadratmeter

1 349_{SEK}

Hyresvärde per kvadratmeter

88,8 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Nyckeltal per fastighetskategori och region, 31 mars 2026

MSEK där inget annat anges	Area, tkvm	Värde	Värde SEK/ kvm	Investe-ringar	Förvärv /avytt-ringar	Hyres-värde	Hyres-värde, SEK/kvm	Hyres-intäkter	Ekonomisk uthyrnings-grad %	Avtals-längd, år
Karlstad										
Kontor	126	2 508	19 845	7	-	230	1 821	214	95,7	2,4
Logistik/Lager	51	471	9 229	0	0	48	934	47	99,6	3,3
Handel	16	261	16 024	0	-	25	1 534	24	95,6	2,9
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	25	659	26 766	4	0	49	2 010	48	96,8	7,4
Total	218	3 899	17 857	12	0	352	1 613	332	96,4	3,3
Malmö										
Kontor	57	836	14 613	0	-	79	1 389	74	93,4	2,7
Logistik/Lager	91	841	9 277	1	-	83	916	70	87,1	3,0
Handel	15	402	27 467	0	-	35	2 391	35	100,0	6,6
Industri	15	111	7 487	0	-	14	916	11	84,3	2,4
Övrigt	43	514	11 856	0	-10	48	1 097	40	91,2	3,7
Total	221	2 704	12 252	2	-10	259	1 172	229	91,4	3,5
Mälardalen										
Kontor	203	3 137	15 486	16	1	281	1 387	237	84,8	2,7
Logistik/Lager	104	789	7 622	4	-6	72	694	70	96,9	4,5
Handel	47	663	14 135	0	0	62	1 326	57	96,9	3,9
Industri	30	332	11 002	6	-	31	1 027	29	96,9	3,9
Övrigt	84	1 193	14 211	1	-73	115	1 364	103	90,8	3,7
Total	467	6 115	13 088	27	-78	561	1 200	495	89,6	3,4
Norrlandskusten										
Kontor	183	2 942	16 062	12	0	282	1 541	250	88,6	3,6
Logistik/Lager	29	221	7 598	1	-	26	903	24	96,6	3,2
Handel	64	714	11 199	0	-	72	1 126	70	98,0	4,9
Industri	44	305	6 954	0	-	37	834	35	95,2	3,1
Övrigt	20	167	8 458	-	-	19	976	16	82,2	3,3
Total	340	4 349	12 806	14	0	436	1 285	395	90,9	3,7
Stockholm										
Kontor	83	1 973	23 739	4	-	173	2 076	149	87,7	2,8
Logistik/Lager	51	834	16 238	1	-	66	1 282	63	96,7	3,6
Handel	15	244	16 281	0	0	21	1 396	21	100,0	2,6
Industri	2	12	6 105	-	-	2	896	2	100,0	5,1
Övrigt	39	1 195	30 483	2	-	86	2 185	83	97,0	4,0
Total	191	4 257	22 341	7	0	347	1 819	318	92,5	3,3
Södra Sverige, större städer										
Kontor	136	2 128	15 628	8	-	207	1 517	191	93,0	3,4
Logistik/Lager	211	1 691	8 027	6	-	174	824	139	80,5	4,4
Handel	29	476	16 611	2	-	47	1 624	43	92,3	5,3
Industri	72	521	7 202	4	-	59	810	55	93,7	3,9
Övrigt	21	310	15 107	5	-	33	1 602	29	91,7	3,5
Total	468	5 126	10 944	24	-	518	1 106	456	88,7	3,9

MSEK där inget annat anges	Area, tkvm	Värde	Värde SEK/ kvm	Investe-ringar	Förvärv /avytt-ringar	Hyres-värde	Hyres-värde, SEK/kvm	Hyres-intäkter	Ekonomisk uthyrnings-grad %	Avtals-längd, år
Sverige övrigt										
Kontor	84	1 165	13 792	8	0	120	1 416	97	82,9	3,0
Logistik/Lager	122	902	7 389	2	1	83	680	71	89,7	4,1
Handel	82	786	9 550	6	-	80	968	74	94,6	3,3
Industri	27	166	6 092	0	-	19	712	17	89,2	4,4
Övrigt	16	281	17 551	0	-	29	1 820	29	99,2	2,0
Total	332	3 300	9 935	16	2	331	996	288	89,2	3,4
Helsingfors och universitetsstäder i Finland										
Kontor	122	3 005	24 682	5	-	336	2 756	268	80,1	1,9
Logistik/Lager	17	172	10 029	0	-	17	966	16	98,8	7,3
Handel	41	668	16 338	1	-	72	1 766	63	88,0	3,3
Industri	143	1 592	11 146	3	46	172	1 201	150	87,7	4,7
Övrigt	59	762	12 895	6	-	98	1 662	68	69,3	4,5
Total	382	6 198	16 240	15	46	694	1 818	566	81,7	3,3
Finland övrigt										
Kontor	56	465	8 309	2	-	97	1 726	65	67,0	1,4
Logistik/Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	71	712	10 043	1	-	94	1 322	83	90,4	2,7
Industri	20	202	9 975	0	-	22	1 075	20	90,9	5,7
Övrigt	5	139	25 545	3	-	17	3 113	14	80,6	6,5
Total	153	1 519	9 951	6	-	229	1 501	181	79,9	2,8
Grenland, Norge										
Kontor	60	1 214	20 127	28	89	103	1 713	98	94,5	4,1
Logistik/Lager	15	128	8 325	0	-	15	948	14	98,5	2,3
Handel	17	245	14 667	0	-	21	1 237	20	96,3	4,6
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	7	73	10 756	-	-	9	1 276	7	84,5	2,9
Total	99	1 661	16 730	28	89	147	1 484	139	94,6	3,9
Nyfosa										
Kontor	1 111	19 371	17 436	90	90	1 907	1 716	1 642	86,9	2,8
Logistik/Lager	691	6 051	8 755	15	-5	582	843	515	89,9	4,0
Handel	396	5 171	13 057	10	1	528	1 333	489	94,2	3,9
Industri	354	3 242	9 168	13	46	354	1 002	318	90,5	4,3
Övrigt	319	5 292	16 607	22	-83	502	1 576	436	88,1	4,2
Total	2 870	39 128	13 631	150	49	3 874	1 349	3 401	88,8	3,5
Nyfosa per segment										
Nyfosa Sverige	2 237	29 750	13 300	101	-85	2 803	1 253	2 514	91,0	3,5
Kielo	534	7 717	14 444	21	46	923	1 728	747	81,2	3,2
Bratsberg	99	1 661	16 732	28	89	147	1 484	139	94,6	3,9
Total	2 870	39 128	13 631	150	49	3 874	1 349	3 401	88,8	3,5

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Hyresgäststruktur

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgäststruktur med endast ett fåtal stora hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 % (12) av hyresintäkterna och är fördelade på 210 hyresavtal (205). Ingen hyresgäst eller enskilt hyresavtal utgör mer än 2 % av totala hyresintäkter.

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

Nyfosa hade 4 077 hyresavtal (4 043) för lokaler och bostäder samt 2 092 avtal (2 099) för garage och p-platser per 1 april 2026. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,5 år (3,5). I det svenska beståndet var återstående avtalslängd 3,5 år (3,5), i Kielos bestånd 3,2 år (3,2) och i Bratsbergs bestånd 3,9 år (4,0).

Tillsvidareavtal Kielo

Den 1 april 2026 var cirka hälften av hyresintäkterna i Kielos bestånd, motsvarande 348 MSEK (341), hänförliga till så kallade tillsvidareavtal. Det är en vanlig avtalsform i Finland och innebär att avtalet inte har något överenskommet slutdatum utan gäller till dess att hyresgästen eller hyresvärden säger upp avtalet enligt en överenskommen uppsägningstid. Hyresavtalen har ofta en initial fast hyresperiod, för att därefter bli uppsägningsbara med en uppsägningstid om främst 6 eller 12 månader. Den 1 april 2026 var tillsvidareavtal motsvarande 17 MSEK (16) i årsintäkter uppsagda för avflyttning och 2 MSEK (0) uppsagda för omförhandling under innevarande år.

Tillsvidareavtal om 153 MSEK (152) löper med främst 6 eller 12 månaders uppsägningstid. Resterande tillsvidareavtal, motsvarade 175 MSEK (172) i årsintäkter, hade en genomsnittlig återstående löptid om 3,1 år (3,3), beräknat utifrån första möjliga slutdatum vid en uppsägning.

Avtalsformen innebär inte att hyresgäster generellt hyr lokalerna under kortare perioder. Den 1 april 2026 var den genomsnittliga hyrestiden för befintliga tillsvidareavtal 6,1 år (5,8).

Hyresavtalens förfallostruktur

1 april 2026

Förfalloår	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal	Area, tkvm
2026	377	11	1 283	238
2027	718	21	1 097	488
2028	608	18	650	405
2029	596	18	563	391
2030	296	9	171	239
>2030	769	23	313	573
Total	3 364	99	4 077	2 334
P-platser och garage	36	1	2 092	12
Total	3 401	100	6 169	2 346

Största hyresgästerna

1 april 2026

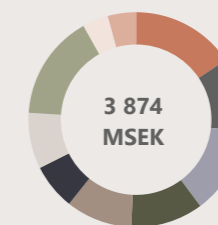
	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	404	12	210	5,3
Övriga	2 996	88	5 959	3,2
Total	3 401	100	6 169	3,5

Hyresgäststruktur

1 april 2026

Andel av hyres-intäkter	Antal hyres-gäster	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
>2 %	-	-	-	-	-
1-2 %	6	280	8	136	5,4
<1 %	3 278	3 120	92	6 033	3,3
Total	3 284	3 401	100	6 169	3,5

Hyresvärde per region



Sverige

- 14% Mälardalen
- 11% Norrlandskusten
- 13% Södra Sverige, större städer
- 9% Stockholm
- 9% Karlstad
- 7% Malmö
- 9% Sverige övrigt

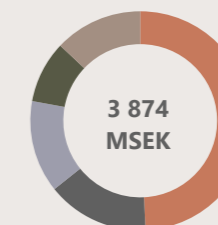
Kielo

- 18% Helsingfors och universitets-städer i Finland
- 6% Finland, övrigt

Bratsberg

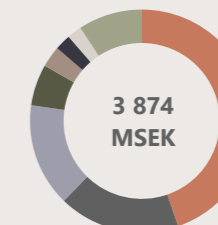
- 4% Grenland, Norge

Hyresvärde per fastighetskategori



- 49% Kontor
- 15% Logistik/Lager
- 14% Handel
- 9% Industri
- 13% Övrigt

Hyresvärde per lokaltyp



- 45% Kontor
- 18% Handel
- 15% Lager
- 6% Industri
- 3% Utbildning
- 2% Restaurang
- 2% Vård och omsorg
- 9% Övrigt

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Fastighetsbeståndets utveckling

Fastighetsvärdet uppgick på balansdagen till 39 128 MSEK (38 824).

Förvärv och avyttringar påverkade värdet med netto 49 MSEK (-86). I det befintliga beståndet gjordes investeringar om 150 MSEK (160).

Investeringarna bestod av till- och nybyggnation om 2 MSEK, hyresgästanpassningar om 100 MSEK, energiprojekt om 3 MSEK samt övriga fastighetsinvesteringar om 45 MSEK.

Värdet påverkades av valutakurseffekter om 190 MSEK (-486) hänförliga till bestånden i Kielo och Bratsberg.

Avkastning från fastighetsbeståndet

Driftnettot, justerat för förvärv, avyttringar och valutakurseffekter, uppgick till 2 451 MSEK (2 508) för den tolv månadersperiod som avslutades på balansdagen. Detta motsvarar en direktavkastning om 6,3 % (6,4).

Förändring av fastighetsvärdet

MSEK	Nyfosa Sverige			Kielo			Bratsberg			Nyfosa		
	Jan-mar	Jan-dec	2025	Jan-mar	Jan-dec	2025	Jan-mar	Jan-dec	2025	Jan-mar	Jan-dec	2025
	2026	2025	2025	2026	2025	2025	2026	2025	2025	2026	2025	2025
Fastighetsvärde vid årets ingång	29 793	29 643	29 643	7 575	8 300	8 300	1 456	1 427	1 427	38 824	39 370	39 370
Förvärvade fastigheter	3	0	757	46	0	105	105	1	1	154	1	863
Investeringar i befintliga fastigheter	101	99	447	21	45	187	28	16	113	150	160	747
Avytrade fastigheter	-88	-80	-997	-	-6	-26	-16	-	-	-104	-87	-1 023
Realiserad värdeförändring	1	1	48	-	-1	-9	-1	-	-	0	-1	39
Orealiserad värdeförändring	-59	24	-106	-13	-141	-504	-12	-15	-1	-85	-132	-610
Omräkningseffekt valuta	-	-	-	89	-458	-478	101	-28	-84	190	-486	-563
Fastighetsvärde vid årets utgång	29 750	29 687	29 793	7 717	7 737	7 575	1 661	1 401	1 456	39 128	38 825	38 824

Större pågående investeringar

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Typ av investering	Beräknad investering, MSEK	Upparbetat, MSEK	- varav under kvartalet, MSEK	Area, tkvm	Beräknad färdigställd, år	Förändrad hyresintäkt, MSEK	Avtalslängd, år	Uthyrningsgrad, %
Bratsberg	Skien	Klosterøya Næringspark	Kontor	Om- och tillbyggnation	183	149	28	7	Q2 2026	20	9	99
Sverige	Borås	Rydaslätt 1	Logistik/lager	Hyresgästanpassning	104	99	1	14	Q2 2026	13	12	100
Bratsberg	Porsgrunn	Porselensfabrikken	Handel	Hyresgästanpassning	68	0	0	5	Q2 2027	4	10	94
Sverige	Örnsköldsvik	Strandkajen 7	Hotell	Hyresgästanpassning	50	0	-	2	Q2 2027	6	20	83
Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	Hyresgästanpassning	34	29	0	2	Q3 2026	6	15	100
Sverige	Stockholm	Prästgårdsängen 2	Motionslokal	Hyresgästanpassning	16	0	0	1	Q3 2026	2	10	91
Sverige	Eskilstuna	Viljan 2	Kontor	Hyresgästanpassning	12	8	7	1	Q3 2026	1	6	93
Sverige	Umeå	Formen 1	Kontor	Hyresgästanpassning	8	7	0	4	Q2 2026	7	3	97

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Förvärv

Segment	Kommun	Fastighet	Överenskommet			Genomsnittlig avtalslängd, år	Tillträdesmånad
			fastighetsvärde, MSEK	Årlig hyresintäkt, MSEK	Uthyrningsgrad, %		
Kielo	Kuopio	Majurikatu 11	47	4	100	9,3	Jan 2026
Bratsberg	Porsgrunn	Porselensvegen 32	68	7	100	4,6	Jan 2026
Bratsberg	Skien	Dir. Smidths Gate 6	41	4	100	6,3	Jan 2026

Avyttringar

Segment	Kommun	Fastighet	Överenskommet			Genomsnittlig avtalslängd, år	Tillträdesmånad
			fastighetsvärde, MSEK	Årlig hyresintäkt, MSEK	Uthyrningsgrad, %		
Nyfosa Sverige	Malmö	Vårsången 7	10	1	100	2,0	Feb 2026
Nyfosa Sverige	Örebro	Portfölj	80	8	93	1,4	Mar 2026



Kontorsfastigheten Dir. Smidths Gate 6 i Skien tillträdde i januari 2026.



Lagerfastigheten Majurikatu 11 i Kuopio tillträdde i januari 2026.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Fastighetsvärdering

Nyfosa använder sig av fyra oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där tecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris. De externa värderingarna granskas av bolaget och i det fall bolaget har en avvikande uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Det resulterade i en nedjustering i förhållande till de externa värderingarna om totalt -0,2 % (-0,3) per balansdagen. Per 31 mars 2026 värderades fastigheter motsvarande 99,6 % (99,8) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. För resterande fastigheter fastställdes verkligt till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris.

Per 31 mars 2026 var inflationsantagandet för Nyfosa Sverige 1,0 % (1,5) för år 2026 och 2,0 % (2,0) för år 2027 och framåt. För Kielo var antagandet 2,0 % (2,0) för 2026 och framåt. För Bratsberg var antagandet 2,6 % (3,0) för år 2026, 2,7 % (2,3) för 2027, 2,5 % (2,6) för 2028, 2,2 % (2,4) för 2029 och 2,0 % (2,0) från 2030 och framåt.

Kalkylantaganden per fastighetskategori¹

31 mar	Driftnetto, MSEK		Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för kassaflöde, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för restvärde, %		Vägt genomsnittlig långsiktig vakans, %	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Kontor	1 168	1 175	6,69	6,67	8,52	8,51	8,73	8,72	6,40	6,26
Logistik/Lager	406	384	6,84	6,92	8,75	8,84	8,94	9,02	6,22	6,46
Handel	368	394	7,00	7,12	9,03	9,18	9,06	9,19	5,47	5,69
Industri	235	244	7,49	7,50	9,50	9,54	9,52	9,55	5,73	5,70
Övrigt	318	340	6,64	6,72	8,11	8,62	8,69	8,74	5,81	6,11
Total	2 496	2 537	6,81	6,85	8,65	8,75	8,86	8,90	6,10	6,14

Kalkylantaganden per segment¹

31 mar	Driftnetto, MSEK		Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för kassaflöde, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för restvärde, %		Vägt genomsnittlig långsiktig vakans, %	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Nyfosa Sverige	1 883	1 869	6,60	6,67	8,38	8,54	8,66	8,73	5,87	5,94
Kielo	520	582	7,59	7,52	9,59	9,52	9,59	9,52	7,12	7,00
Bratsberg	93	86	6,96	6,99	9,15	9,01	9,15	9,13	5,37	5,78
Total	2 496	2 537	6,81	6,85	8,65	8,75	8,86	8,90	6,10	6,14

¹ Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Driftnettot avser år 1 i värderingen. Antagandena per 31 mars 2026 i ovan tabell är exklusive en fastighet i Kielo och två fastigheter i Bratsberg som värderats till avtalat förvärvspris.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

31 mar 2026

Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK ¹	Förändring	Resultateffekt
Förändring driftnetto, % ²	+/- 5,00	+/- 1 443
Förändring driftnetto, % ²	+/- 2,00	+/- 577
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 485
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 581
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 160
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 456
Förändring vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	-/+ 401

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.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Joint venture

Utöver det helägda beståndet äger Nyfosa 50 % av Söderport Investment AB. Innehavet klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga substansvärde utgjorde andelen 17,66 SEK per aktie (16,11) på balansdagen.

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

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

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett redovisat värde på 2 691 MSEK (2 636).

Nyckeltal, Söderport

MSEK	Jan-mar		Jan-dec
	2026	2025	2025
Hyresintäkter	284	274	1 095
Förvaltningsresultat	118	115	486
Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument	28	134	-64
Periodens resultat	110	200	510
- varav Nyfosas andel	55	100	255

MSEK	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
Förvaltningsfastigheter	14 735	14 838	14 634
Derivat, netto	-6	-37	-53
Likvida medel	203	245	204
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 382	5 403	5 272
- varav Nyfosas andel	2 691	2 702	2 636
Räntebärande skulder	7 817	7 707	7 721
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 395	1 568	1 374

Fastighetsportföljen

31 mar 2026, MSEK	Area,	Värde,		Hyresvärde,		Hyresintäkter	Ekonomisk	Avtalslängd,
	tkvm	Värde	SEK/kvm	Hyresvärde	SEK/kvm		uthyrnings-	
Stockholm	513	11 585	22 594	903	1 762	853	95,8	3,9
Göteborg	194	2 788	14 352	259	1 331	245	95,1	3,3
Övrigt	66	362	5 487	34	516	34	100,0	2,2
Total/genomsnitt	773	14 735	19 063	1 196	1 547	1 131	95,8	3,7

Redovisat värde på andelar i Söderport

MSEK	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
Periodens ingång	2 636	2 615	2 615
Förvärv	-	2	2
Erhållen utdelning	-	-	-225
Andel i joint ventures resultat	55	100	255
Övrigt	-	-	-11
Periodens utgång	2 691	2 717	2 636

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Nyckeltal

	Jan-mar		Rullande			Jan-dec			
	2026	2025	2026	2025	2024	2023	2022	2021	
Fastighetsbeståndet, MSEK om inget annat anges									
Intäkter ¹	876	918	3 561	3 603	3 685	3 559	3 164	2 465	
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	88,8	90,0	88,8	89,2	90,5	91,5	93,1	94,6	
Fastighetskostnader	-293	-289	-977	-973	-1 000	-976	-930	-717	
Fastighetsadministration	-30	-29	-113	-112	-129	-133	-129	-91	
Driftnetto ¹	553	600	2 470	2 517	2 556	2 450	2 105	1 656	
Överskottsgrad, % ¹	63,1	65,4	69,4	69,9	69,4	68,8	66,5	67,2	
Direktavkastning, % ¹	6,3	6,5	6,3	6,4	6,4	6,1	5,4	5,0	
EBITDA, rullande 12 månader	2 496	2 642	2 496	2 540	2 723	2 445	2 282	1 861	
Förvaltningsresultat	319	319	1 459	1 460	1 350	1 239	1 533	1 302	
Periodens resultat	275	102	715	542	112	-639	1 694	3 112	
Operativt kassaflöde	233	160	1 392	1 319	1 345	1 215	1 714	1 446	
Fastighetsvärde på balansdagen	39 128	38 825	39 128	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147	
Framåtriktad direktavkastning på balansdagen, %	6,0	6,2	6,0	6,1	6,3	6,2	5,9	5,4	
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	19 185	20 115	19 185	20 008	20 186	18 093	19 250	18 325	
Nyckeltal per aktie, SEK									
Driftnetto ¹	2,74	2,88	11,96	12,10	12,67	12,83	11,02	8,81	
Förvaltningsresultat	1,58	1,48	6,96	6,86	6,41	6,15	7,80	6,90	
Resultat före utspädning	1,36	0,44	3,36	2,45	0,28	-3,67	8,62	16,52	
Resultat efter utspädning	1,36	0,44	3,35	2,45	0,28	-3,67	8,61	16,49	
Operativt kassaflöde	1,16	0,77	6,74	6,34	6,67	6,36	8,97	7,69	
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	99,85	96,66	99,85	96,14	97,00	94,72	100,78	95,93	
Aktuellt substansvärde på balansdagen	95,70	93,01	95,70	92,55	93,49	90,92	93,63	89,76	
Eget kapital på balansdagen	88,32	85,99	88,32	85,00	86,36	84,42	92,22	86,04	
Börskurs på balansdagen	65,35	87,61	65,35	74,30	107,90	95,85	80,60	156,00	
Antal utestående aktier på balansdagen, miljoner	192,1	208,1	192,1	208,1	208,1	191,0	191,0	191,0	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	201,7	208,1	206,5	208,1	201,7	191,0	191,0	188,1	
Avkastning på eget kapital, %									
Belåningsgrad, %	52,2	50,5	52,2	49,7	50,7	55,2	54,7	53,8	
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,8	53,4	56,8	53,9	53,1	58,3	57,7	55,2	
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,9	7,9	8,9	8,2	7,7	9,4	10,2	11,0	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,3	2,3	2,2	2,0	3,4	4,2	
Soliditet, %	39,4	43,5	39,4	41,7	43,0	38,7	40,6	42,5	

1) Från och med 1 januari 2026 redovisas posten Övriga fastighetsintäkter inom Intäkter och Driftnetto. För mer information se Not 1 på sidan 27, Avstämning av nyckeltal på sidorna 32–36 och Definitioner på sidorna 37–38. Jämförelsetalen har justerats.

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 Redovisningsstandarder har kompletterats med en avstämning. Se avstämmningar och definitioner av nyckeltal i slutet av delårsrapporten.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Finansiell utveckling

Resultaträkning i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	12 mån	2025
Hysesintäkter	796	824	3 239	3 267
Serviceintäkter	78	90	311	323
Övriga fastighetsintäkter ¹	1	3	11	13
Intäkter	876	918	3 561	3 603
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-214	-211	-644	-641
Underhållskostnader	-37	-37	-162	-162
Fastighetsskatt	-42	-41	-171	-170
Fastighetsadministration	-30	-29	-113	-112
Driftnetto	553	600	2 470	2 517
Centraladministration	-48	-51	-201	-204
Andel i joint ventures resultat	55	100	200	245
- varav förvaltningsresultat	59	57	245	244
- varav värdeförändringar	14	67	-85	-32
- varav skatt	-18	-25	50	44
- varav övrigt	-	0	-70	-70
Finansiella intäkter och kostnader	-245	-287	-1 055	-1 097
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	315	362	1 414	1 461
- varav Förvaltningsresultat	319	319	1 459	1 460
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-108	2	-106
Värdeförändring på fastigheter	-85	-133	-523	-571
Värdeförändring på finansiella instrument	147	37	102	-7
Resultat före skatt	377	158	995	777
Aktuell skatt	-45	-17	-82	-54
Uppskjuten skatt	-57	-39	-199	-181
Periodens resultat	275	102	715	542
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	275	102	715	542
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-	-0,05	-0,10	-0,16
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,36	0,44	3,36	2,45
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,36	0,44	3,35	2,45

Rapport över resultat och övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	12 mån	2025
Periodens resultat	275	102	715	542
Omräkning av utländska verksamheter	88	-211	48	-251
Periodens totalresultat	362	-109	762	291
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	362	-104	762	295
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-4	0	-4
Periodens totalresultat	362	-109	762	291

1) Från och med 1 januari 2026 redovisas posten Övriga fastighetsintäkter inom Intäkter och Driftnetto. För mer information se Not 1 på sidan 27, Avstämning av nyckeltal på sidorna 32–36 och Definitioner på sidorna 37–38. Jämförelsetalen har justerats.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Balansräkning i sammandrag

MSEK	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	39 128	38 825	38 824
Tillgångar med nyttjanderätt	543	540	540
Andelar i joint venture	2 692	2 717	2 638
Derivat	115	75	37
Övriga anläggningstillgångar	20	13	18
Summa anläggningstillgångar	42 498	42 171	42 056
Derivat	5	-	4
Hysesfordringar	18	32	27
Övriga kortfristiga fordringar	40	14	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241	234	154
Likvida medel	244	127	123
Summa omsättningstillgångar	548	406	342
SUMMA TILLGÅNGAR	43 046	42 577	42 398
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 970	18 505	17 690
Innehav utan bestämmande inflytande	1	1	1
Summa eget kapital	16 971	18 506	17 691
Långfristiga räntebärande skulder	17 883	19 398	17 671
Skulder avseende nyttjanderätt	525	523	523
Övriga långfristiga skulder	77	75	77
Derivat	58	115	123
Uppskjutna skatteskulder	1 575	1 377	1 519
Summa långfristiga skulder	20 118	21 488	19 912
Kortfristiga räntebärande skulder	4 578	1 472	3 385
Skulder avseende nyttjanderätt	18	18	18
Derivat	1	-	3
Övriga kortfristiga skulder	386	183	448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	974	910	942
Summa kortfristiga skulder	5 957	2 583	4 795
Summa skulder	26 075	24 071	24 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 046	42 577	42 398

Rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående eget kapital 2025-01-01	18 582	37	18 620
Transaktioner med moderbolagets ägare			
Emission av teckningsoptioner	0	-	0
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-11	-	-11
Optionsskuld ¹	38	-	38
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	-32	-32
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	27	-32	-5
Totalresultat jan-mar 2025	-104	-4	-109
Utgående eget kapital 2025-03-31	18 505	1	18 506
Transaktioner med moderbolagets ägare			
Emission av teckningsoptioner	2	-	2
Återköp av teckningsoptioner	-1	-	-1
Nyemission av aktier	0	-	0
Återköp av hybridobligationer	-611	-	-611
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-24	-	-24
Utdelning till aktieägare	-583	-	-583
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	3	-1	2
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	-1 214	-1	-1 215
Totalresultat apr-dec 2025	399	0	400
Utgående eget kapital 2025-12-31	17 690	1	17 691
Ingående eget kapital 2026-01-01	17 690	1	17 691
Transaktioner med moderbolagets ägare			
Återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Förvärv av egna aktier	-1 082	-	-1 082
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	-1 082	-	-1 082
Totalresultat jan-mar 2026	362	0	362
Utgående eget kapital 2026-03-31	16 970	1²	16 971

1) Avser reglering av optionsskuld från säljoptioner som Nyfosa hade ställt ut till minoritetsägaren i Kielo, Nyfosas finska koncern. I februari 2025 förvärvade Nyfosa indirekt minoritetsandelen i Kielo. I samband med förvärvet släcktes det tidigare åtagandet att köpa aktierna.

2) Värdet avser ett minoritetsägarande i ett dotterbolag i Kielo.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Rapport över kassaflöden i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	12 mån	2025
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	377	158	995	777
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	123	375	1 248	1 500
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	-	-	225	225
Erhållna räntor	0	2	11	13
Erlagda räntor	-226	-318	-1 014	-1 106
Utbetald ränta på hybridobligationer	-	-12	-31	-43
Betald inkomstskatt	-41	-45	-43	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	233	160	1 392	1 319
Förändring rörelsefordringar	-67	-68	-10	-11
Förändring rörelseskulder	107	25	122	41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272	117	1 504	1 349
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-152	-1	-1 011	-859
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	101	87	1 027	1 013
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-150	-160	-737	-747
Förvärv av rörelse	-	-141	2	-139
Investeringar i immateriella tillgångar	-1	-1	-5	-6
Investeringar andelar i joint venture	-	-2	0	-2
Övrigt	-18	30	-13	34
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-220	-188	-738	-707

MSEK	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	12 mån	2025
Finansieringsverksamheten				
Nyemission av aktier	-	0	0	0
Förvärv av egna aktier	-1 082	-	-1 082	-
Emission av teckningsoptioner	-	-	2	2
Återköp av teckningsoptioner	0	0	-1	-1
Återköp hybridobligationer	-	-	-614	-614
Utdelning till aktieägare	-146	-	-437	-291
Upptagna räntebärande skulder	4 521	512	15 398	11 389
Amortering räntebärande skulder	-3 231	-760	-13 919	-11 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	63	-248	-653	-964
Periodens kassaflöde	115	-320	113	-322
Likvida medel vid periodens början	123	451	127	451
Kursdifferens i likvida medel	6	-5	4	-7
Likvida medel vid periodens slut	244	127	244	123

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Jan-mar		Jan-dec
	2026	2025	2025
Nettoomsättning	36	28	145
Personalkostnader	-27	-30	-108
Övriga externa kostnader	-16	-14	-58
Avskrivningar	-	-	-
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-7	-16	-20
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	968
Ränteintäkter och liknande resultatposter	41	51	202
Räntekostnader och liknande resultatposter	-30	-27	-135
Värdeförändring på finansiella instrument	52	17	3
Resultat före bokslutsdispositioner	56	25	1 018
Bokslutsdispositioner	0	-	22
Resultat före skatt	57	25	1 040
Skatt	-6	-4	-3
Resultat	50	21	1 037

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Nyfosa AB:s verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger indirekt fastigheter för 39,1 MDSEK (38,8). Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 % av andelarna i Söderport, som indirekt äger fastigheter för 14,7 MDSEK (14,6).

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	10	4	9
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	3 006	3 726	3 306
Uppskjuten skattefordran	9	13	15
Summa anläggningstillgångar	3 024	3 744	3 329
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	24 379	23 397	23 551
Övriga kortfristiga fordringar	43	46	54
Kassa och bank	24	97	8
Summa omsättningstillgångar	24 446	23 540	23 613
SUMMA TILLGÅNGAR	27 470	27 284	26 942
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	104	104	104
Fritt eget kapital	12 989	14 221	14 021
Eget kapital	13 093	14 325	14 125
Obligationer	1 044	1 034	1 044
Övriga långfristiga skulder	1	1	1
Derivat	40	62	68
Summa långfristiga skulder	1 085	1 098	1 113
Kortfristiga räntebärande skulder	283	113	276
Derivat	1	-	3
Kortfristiga skulder till koncernföretag	12 755	11 631	11 033
Övriga kortfristiga skulder	254	117	392
Summa kortfristiga skulder	13 293	11 861	11 704
Summa skulder	14 377	12 959	12 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 470	27 284	26 942

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

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 2025 med undantag för nedanstående. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som äger 1,04 % av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag. Mot bakgrund av att förvärvet innefattade en verksamhet och inte någon specifik tillgång såsom exempelvis fastighet/-er klassificeras det som ett rörelseförvärv. I samband med förvärvsanalysen värderades det befintliga samarbetsavtalet mellan parterna, vilket löstes i förtid i och med förvärvet. I enlighet med IFRS 3 B52 redovisas detta som en kostnad i resultaträkningen i jämförelseperioden 2025.

Från och med 1 januari 2026 redovisas en ny post i resultaträkningen inom Intäkter och Driftnetto, benämnd Övriga fastighetsintäkter. Posten innehåller intäkter som bedöms utgöra transaktioner inom ordinarie verksamhet som inte klassificeras som hyresintäkter eller serviceintäkter, såsom försäkringssättningar och erhållna skadestånd. Dessa intäkter redovisades tidigare i posten övriga rörelseintäkter utanför driftnettot. Jämförelsetalen har justerats. Förändringen har ingen resultateffekt eller annan väsentlig påverkan på nyckeltal eller liknande. För definition av hyresintäkter, serviceintäkter och övriga fastighetsintäkter, se Definitioner sidorna 37–38.

Alla belopp i rapporten anges i miljoner kronor ("MSEK") om inte annat anges. Eventuella differenser i tabellsummeringar beror på avrundningar. Belopp inom parentes avser samma period föregående räkenskapsår förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år. Nyckeltal som avser ett resultat- eller kassaflödesmått, som anges per aktie, är beräknade på ett viktat genomsnittligt antal utestående aktier under den period som avses. Nyckeltal som utgår ifrån ett värde i balansräkningen, som anges per aktie, är beräknat på det utestående 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 19. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2025.

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 %.

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

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

För ytterligare information om värderingsmetodiken samt viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter, se not 11 i Nyfosas årsredovisning 2025.

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.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

NOT 3 RESULTAT PER AKTIE

	Jan-mar		Jan-dec
	2026	2025	2025
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	275	102	542
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-	-11	-33
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	202	208	208
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	202	208	208
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,36	0,44	2,45
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,36	0,44	2,45

Nyfosa har tre långsiktiga incitamentsprogram på balansdagen baserade på teckningsoptioner för anställda i Nyfosas svenska organisation. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2025 not 7, ersättningsrapporten 2025 samt kommunikén från årsstämman 2025.

Under perioden påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick till 0,01 % (0,05).

Avstämning optioner, 31 mar 2026	LTIP2023	LTIP2024	LTIP2025	Total
Periodens ingång	307 842	119 100	152 000	578 942
Tecknade optioner	-	-	-	-
Återköp optioner	-10 000	-	-10 000	-20 000
Ej nyttjade, förfallna optioner	-	-	-	-
Nyttjade optioner	-	-	-	-
Antal optioner, periodens utgång	297 842	119 100	142 000	558 942

NOT 4 EXPONERING MOT VALUTFÖRÄNDRINGAR

Nyfosa har investerat i fastigheter i Finland och Norge. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på 88 MSEK (-211), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat. Utöver nettoinvesteringar i utlandsverksamhet har koncernen valutakurseffekter på interna fordringar och skulder uppgående till 0 MSEK (-16) för perioden, vilket redovisas inom Finansiella intäkter och kostnader.

Exponeringen mot valutaförändringar hanteras genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras med upplåning i samma valuta. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 317 MEUR respektive 879 MNOK per 31 mars 2026 hänförligt till Kielo respektive Bratsberg. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 % från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om -433 MSEK.

Känslighetsanalys valutaexponering

Effekt på eget kapital vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	31 mar 2026
EUR/SEK	+/- 10	347
NOK/SEK	+/- 10	86

Effekt på intjäningsförmågans förvaltningsresultat, MSEK	Förändring, %	1 apr 2026
EUR/SEK	+/- 10	28
NOK/SEK	+/- 10	3

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, 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.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

NOT 6 EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 mars 2026 till 104 MSEK fördelat på 208 106 276 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. Bolaget har under 2026 återköpt egna aktier, där innehav av egna aktier uppgick till 15 972 096 och antalet utestående aktier till 192 134 180 den 31 mars 2026.

Tidpunkt	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal utestående aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal utestående aktier
31 dec 2023				191 022 813
14 maj 2024	20 122,00	40 244	95 531 528,50	191 063 057
16 maj 2024	8 500 000,00	17 000 000	104 031 528,50	208 063 057
31 jul 2024	3 880,00	7 760	104 035 408,50	208 070 817
25 nov 2024	12 988,00	25 976	104 048 396,50	208 096 793
25 maj 2025	402,50	805	104 048 799,00	208 097 598
29 aug 2025	2 500,50	5 001	104 051 299,50	208 102 599
28 nov 2025	1 838,50	3 677	104 053 138,00	208 106 276
jan-mar 2026	-	-15 972 096	104 053 138,00	192 134 180

Innehav utan bestämmande inflytande

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som ägde 1,04 % av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag.

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 14 075 MSEK (14 097) i koncernen.

Temporära skillnader i fastighetsbeståndet, MSEK	31 mar 2026	31 dec 2026
Verkligt värde	39 128	38 824
Skattemässigt restvärde	17 430	17 282
Temporär skillnad	21 699	21 542
I koncernen beaktad temporär skillnad	7 624	7 445
I koncernen ej beaktad temporär skillnad	14 075	14 097

NOT 8 NÄRSTÅENDE

För information om närståendetransaktioner, se sidan 20 avseende transaktioner med joint venture och not 3 på sidan 28 avseende transaktioner med anställda avseende incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2025.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Aktien

Aktien

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

På kvartalets sista handelsdag, den 31 mars 2026, var aktiens stängningskurs 65,35 SEK (74,30), vilket motsvarade ett börsvärde om 12 556 MSEK (15 462).

Återköp

Vid årsstämman 2025 erhöll styrelsen mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 % av samtliga aktier i bolaget. För mer information, se publicerad stämmokommuniké på hemsidan.

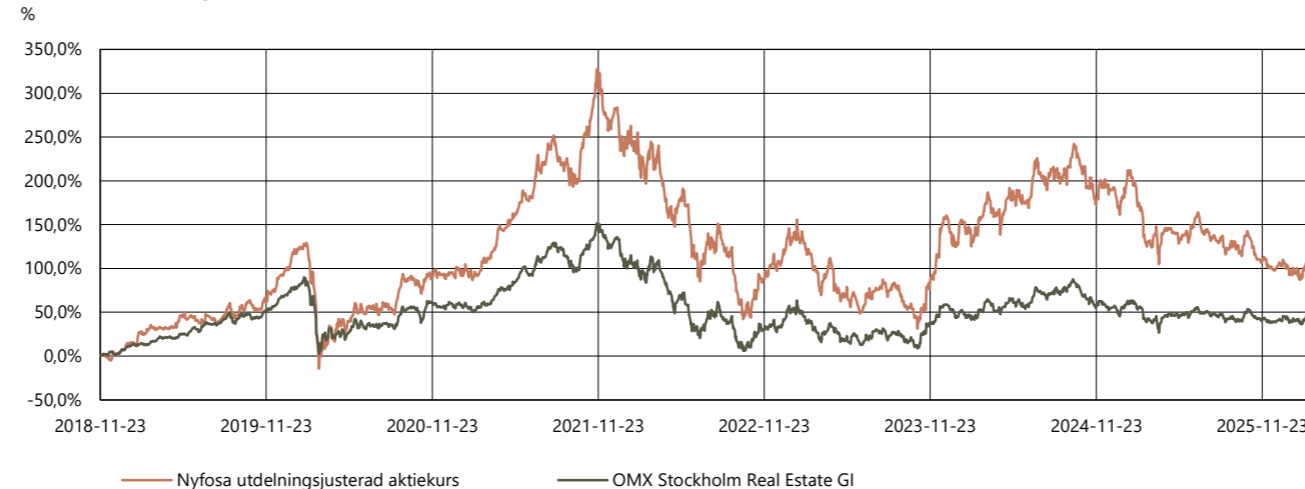
Vid kvartalets slut hade bolaget 15 972 096 (-) återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 7,7 % (-) av totala antalet aktier.

Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 14 229 aktieägare (14 311), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 73 % (71) av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

De 20 största ägarna kontrollerade tillsammans 73 % (74) av aktiekapital och röster.

Aktiens utveckling



Källa: Nasdaq Stockholm

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Jan-mar		Jan-dec
	2026	2025	2025
Genomsnittlig volym per handelsdag, MSEK	55	32	23
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	790	332	908
Omsättningshastighet, %	25	10	31
Stängningskurs på balansdagen, SEK	65,35	87,60	74,30

Ägarfördelning

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital	Röster
Sagax	45 000 000	23,4	23,4
Länsförsäkringar Fonder	13 439 297	7,0	7,0
Handelsbanken Fonder	10 351 039	5,4	5,4
Vanguard	7 347 075	3,8	3,8
SEB Fonder	7 037 642	3,7	3,7
Lannebo Kapitalförvaltning	6 634 657	3,5	3,5
BlackRock	5 820 153	3,0	3,0
Livförsäkringsbolaget Skandia	5 725 685	3,0	3,0
Swedbank Robur Fonder	5 531 922	2,9	2,9
Nordea Funds	5 351 506	2,8	2,8
Fjärde AP-fonden	4 750 000	2,5	2,5
Carnegie Fonder	3 745 314	1,9	1,9
Norges Bank Inv. Mgmt	3 235 916	1,7	1,7
American Century Inv. Mgmt	3 171 013	1,7	1,7
Jens Engwall	2 910 627	1,5	1,5
Dimensional Fund Advisors	2 348 747	1,2	1,2
State Street Inv. Mgmt	2 028 520	1,1	1,1
APG Asset Management	1 982 035	1,0	1,0
Columbia Threadneedle	1 918 980	1,0	1,0
Tredje AP-fonden	1 836 000	1,0	1,0
Summa 20 största ägare	140 166 128	73,0	73,0
Övriga aktieägare	51 968 052	27,0	27,0
Totalt antal utestående aktier	192 134 180		
Återköpta egna aktier	15 972 096		
Totalt antal registrerade aktier	208 106 276		

Källa: Modular Finance Monitor

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Övriga upplysningar

Årsstämma 2026

Nyfosas årsstämma 2026 kommer att hållas i Stockholm den 5 maj 2026. För mer information om årsstämman, besök www.nyfosa.se.

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 bolag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 4 maj 2026
Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Carl-Johan Hugner
Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2026	5 maj 2026
Delårsrapport Januari–juni 2026	10 juli 2026
Delårsrapport Januari–september 2026	21 oktober 2026
Bokslutskommuniké Januari–december 2026	18 februari 2027

KONTAKTINFORMATION

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

Carl-Johan Hugner, VD
Tel: 070 772 58 26
E-post: carl-johan.hugner@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, CFO
Tel: 070 574 59 25
E-post: 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 4 maj 2026 kl. 19:40 CEST.

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Avstämning av nyckeltal

Aktuellt substansvärde per aktie

MSEK		31 mar		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		16 970	18 505	17 690	18 582	16 883	18 378	17 236
Återläggning:								
Hybridobligationer		-	-611	-	-611	-758	-763	-800
Bedömd verklig uppskjuten skatt ¹		886	785	871	775	705	576	541
Derivat		-62	40	85	77	-77	-372	-22
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel ¹		590	617	588	606	579	142	126
Derivat i JV, Nyfosas andel		3	18	26	27	36	-76	62
Aktuellt substansvärde	A	18 387	19 355	19 260	19 456	17 368	17 885	17 144
Antal utestående aktier, miljoner	B	192	208	208	208	191	191	191
Aktuellt substansvärde per aktie, SEK	A/B	95,70	93,01	92,55	93,49	90,92	93,63	89,76

1) Avser andel av redovisad uppskjuten skatteskuld som överstiger dess marknadsvärde. Antaganden som beaktats är att skattemässiga underskottsavdrag förväntas nyttjas under kommande fem år med en nominell skatt. Fastighetsportföljen antas realiseras under 50 år, där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens avdrag för uppskjuten skatt uppgår till 7 %. Diskonteringsräntan uppgick till 3 %. Bedömd verklig uppskjuten skatt för koncernen motsvarar en skatt om 9 % (9).

Avkastning på eget kapital

MSEK		31 mar		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	A	715	212	542	114	-639	1 689	3 112
Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden	B	-22	-51	-33	-57	-63	-43	-4
Justerat resultat	A+B	693	161	509	57	-702	1 646	3 107
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	C	17 786	18 138	18 109	17 809	17 749	17 807	14 679
Genomsnittligt hybridkapital	D	-294	-628	-416	-657	-762	-781	-96
Justerat eget kapital	C+D	17 492	17 511	17 693	17 153	16 988	17 026	14 582
Avkastning på eget kapital, %	(A+B)/(C+D)	4,0	0,9	2,9	0,3	-4,1	9,7	21,3

Belåningsgrad

MSEK		31 mar		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Räntebärande skulder	A	22 461	20 870	21 056	21 366	23 340	24 033	21 045
Hybridobligationer	B	-	611	-	611	758	763	800
Totala tillgångar	C	43 046	42 577	42 398	43 326	43 676	45 335	40 626
Belåningsgrad, %	(A+B)/C	52,2	50,5	49,7	50,7	55,2	54,7	53,8

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Direktavkastning

MSEK		Jan-mar		Jan-dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Driftnetto rullande 12 månader		2 470	2 576	2 517	2 556	2 450	2 105	1 656
Tomträttsavgäld		-18	-20	-18	-19	-18	-16	-8
Förvärv och avyttringar		-5	-17	-11	-9	-31	87	218
Valutajustering		3	-31	-17	2	-19	20	1
Justerat driftnetto	A	2 451	2 508	2 470	2 529	2 382	2 196	1 867
Fastighetsvärde på balansdagen	B	39 128	38 825	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147
Direktavkastning, %	A/B	6,3	6,5	6,4	6,4	6,1	5,4	5,0

EBITDA

MSEK		Rullande 12 mån		Jan-dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Driftnetto	A	2 470	2 576	2 517	2 556	2 450	2 105	1 656
Centraladministration	B	-201	-185	-204	-185	-186	-161	-128
Återläggning avskrivning på inventarier	C	2	2	2	2	1	2	1
Erhållen utdelning från joint venture	D	225	250	225	350	180	335	332
EBITDA	A+B+C+D	2 496	2 642	2 540	2 723	2 445	2 282	1 861

Eget kapital per aktie

MSEK		31 mar		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital hänförlig till moderbolagets ägare	A	16 970	18 505	17 690	18 582	16 883	18 378	17 236
Hybridobligationer	B	-	-611	-	-611	-758	-763	-800
Justerat eget kapital	A+B	16 970	17 894	17 690	17 971	16 125	17 615	16 436
Antal utestående aktier, miljoner	C	192	208	208	208	191	191	191
Eget kapital per aktie, SEK	(A+B)/C	88,32	85,99	85,00	86,36	84,42	92,22	86,04

Ekonomisk uthyrningsgrad

MSEK		1 apr		1 jan				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter enligt intjäningsförmågan	A	3 401	3 450	3 387	3 562	3 550	3 459	2 827
Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan	B	39	31	35	24	17	22	26
Intäkter före hyresrabatter	A+B	3 440	3 481	3 421	3 586	3 567	3 480	2 853
Hyresvärde enligt intjäningsförmågan	C	3 874	3 868	3 836	3 963	3 897	3 739	3 017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	(A+B)/C	88,8	90,0	89,2	90,5	91,5	93,1	94,6

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Framåtriktad direktavkastning

MSEK		1 apr		1 jan				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	A	2 375	2 432	2 367	2 484	2 466	2 416	2 002
Tomträttsavgäld	B	-18	-19	-17	-19	-18	-16	-8
Fastighetsvärde	C	39 128	38 825	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147
Framåtriktad direktavkastning, %	(A+B)/C	6,0	6,2	6,1	6,3	6,2	5,9	5,4

Förvaltningsresultat per aktie

MSEK		Rullande 12 mån 2026	Jan-mar		Jan-dec				
			2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt		995	377	158	777	253	-661	1 859	3 644
Återläggning:									
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv		-2	-	108	106	-	-	-	-
- Värdeförändringar på fastigheter		523	85	133	571	936	1 352	439	-1 652
- Värdeförändringar på finansiella instrument		-102	-147	-37	7	146	320	-345	-19
- Värdeförändringar, skatt och övrigt i resultat från joint ventures		45	4	-43	-2	16	229	-420	-670
Förvaltningsresultat	A	1 459	319	319	1 460	1 350	1 239	1 533	1 302
Ränta på hybridobligationer	B	-22	-	-11	-33	-57	-63	-43	-4
Justerat förvaltningsresultat	A+B	1 438	319	308	1 427	1 294	1 176	1 490	1 298
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	C	207	202	208	208	202	191	191	188
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	(A+B)/C	6,96	1,58	1,48	6,86	6,41	6,15	7,80	6,90

Långsiktigt substansvärde per aktie

MSEK		31 mar		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		16 970	18 505	17 690	18 582	16 883	18 378	17 236
Återläggning:								
Hybridobligationer		-	-611	-	-611	-758	-763	-800
Uppskjuten skatt		1 575	1 377	1 519	1 342	1 263	1 333	1 252
Derivat		-62	40	85	77	-77	-372	-22
Uppskjuten skatt i joint venture, 50 %		698	785	688	769	746	751	596
Derivat i joint venture, 50 %		3	18	26	27	36	-76	62
Långsiktigt substansvärde	A	19 185	20 115	20 008	20 186	18 093	19 250	18 325
Antal utestående aktier, miljoner	B	192	208	208	208	191	191	191
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	A/B	99,85	96,66	96,14	97,00	94,72	100,78	95,93

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Nettobelåningsgrad fastigheter

MSEK		31 mar		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Räntebärande skulder	A	22 461	20 870	21 056	21 366	23 340	24 033	21 045
Likvida medel	B	244	127	123	451	435	691	534
Fastighetsvärde	C	39 128	38 825	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	(A-B)/C	56,8	53,4	53,9	53,1	58,3	57,7	55,2

Operativt kassaflöde

MSEK		Rullande		Jan-dec					
		12 mån	Jan-mar	2025	2024	2023	2022	2021	
Resultat före skatt		995	377	158	777	253	-661	1 859	3 644
Justering för poster som inte ingår i operativt kassaflöde		1 248	123	375	1 500	2 111	2 918	89	-2 127
Erhållen utdelning från andelar i joint venture		225	-	-	225	350	180	335	332
Erhållna räntor		11	0	2	13	11	6	5	0
Erlagda räntor		-1 014	-226	-318	-1 106	-1 242	-1 104	-483	-373
Utbetald ränta på hybridobligationer		-31	-	-12	-43	-61	-60	-37	-
Betald inkomstskatt		-43	-41	-45	-48	-78	-65	-54	-29
Operativt kassaflöde	A	1 392	233	160	1 319	1 345	1 215	1 714	1 446
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	B	207	202	208	208	202	191	191	188
- per aktie, SEK	A/B	6,74	1,16	0,77	6,34	6,67	6,36	8,97	7,69

Räntebärande nettoskuld/EBITDA

MSEK		31 mar		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
EBITDA rullande 12 mån	A	2 496	2 642	2 540	2 723	2 445	2 282	1 861
Räntebärande skulder	B	22 461	20 870	21 056	21 366	23 340	24 033	21 045
Likvida medel	C	244	127	123	451	435	691	534
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	(B-C)/A	8,9	7,9	8,2	7,7	9,4	10,2	11,0

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Räntetäckningsgrad

MSEK		Rullande	Jan-mar		Jan-dec					
		12 mån	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021	
Resultat före skatt	A	995	377	158	777	253	-661	1 859	3 644	
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	B	225	-	-	225	350	180	335	332	
Återläggning:										
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	C	-2	-	108	106	-	-	-	-	
- Värdeförändringar på fastigheter	D	523	85	133	571	936	1 352	439	-1 652	
- Värdeförändringar på finansiella instrument	E	-102	-147	-37	7	146	320	-345	-19	
- Resultatandel joint venture	F	-200	-55	-100	-245	-210	8	-672	-888	
- Avskrivningar på inventarier	G	2	0	0	2	2	1	2	1	
- Finansiella kostnader	H	1 070	245	290	1 114	1 264	1 261	678	446	
Justerat resultat före skatt	A+B+C+D+E+F+G+H	2 510	505	552	2 557	2 741	2 460	2 296	1 864	
Räntetäckningsgrad, ggr	(A+B+C+D+E+F+G+H)/H	2,3	2,1	1,9	2,3	2,2	2,0	3,4	4,2	

Soliditet

MSEK		31 mar		31 dec				
		2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital	A	16 971	18 506	17 691	18 620	16 921	18 416	17 268
Totala tillgångar	B	43 046	42 577	42 398	43 326	43 676	45 335	40 626
Soliditet, %	A/B	39,4	43,5	41,7	43,0	38,7	40,6	42,5

Överskottsgrad

MSEK		Rullande	Jan-mar		Jan-dec				
		12 mån	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Driftnetto	A	2 470	553	600	2 517	2 556	2 450	2 105	1 656
Intäkter	B	3 561	876	918	3 603	3 685	3 559	3 164	2 465
Överskottsgrad, %	A/B	69,4	63,1	65,4	69,9	69,4	68,8	66,5	67,2

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Definitioner

Aktuellt substansvärde¹

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

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

Avkastning på eget kapital¹

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

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

Belåningsgrad¹

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

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

Driftskostnader

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

Direktavkastning¹

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

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

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

Driftnetto¹

Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter, serviceintäkter, övriga fastighetsintäkter 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.

EBITDA¹

Resultat före räntor och avskrivningar, exklusive resultatandel i joint venture och inklusive erhållen utdelning från andelar i joint venture för den senaste tolv månadersperioden.

Syfte: Nyfosa använder EBITDA för att med nyckeltalet Räntebärande nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.

Eget kapital per aktie¹

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare 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

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

Fastighetskategori

En fastighet tillhör den fastighetskategori som överensstämmer med majoriteten av dess uthyrningsbara area. I det fall det inte finns en klar majoritet tillhör fastigheten kategorin Övrigt.

Fastighetsvärde

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

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

Framåtriktad direktavkastning¹

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

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

Förvaltningsresultat¹

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

Syfte: Nyckeltalet visar verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar. Används även för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Förvaltningsresultat¹ per aktie

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

Hyresintäkt

Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt.

Hyresvärde

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

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

Innehåll

Kvartalet och nyckeltal

VD-kommentar

Detta är Nyfosa

Resultat

Intjäningsförmåga

Finansiering

Fastighetsbeståndet

Joint venture

Hållbarhet

Nyckeltal

Finansiell utveckling

Aktien

Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Jämförbart fastighetsbestånd

Fastigheter som Nyfosa har ägt under hela den rapporterade perioden och hela jämförelseperioden. Gällande energianvändning innebär jämförbart fastighetsbestånd istället fastigheter som förvaltats av Nyfosa under de senaste 12 månaderna.

Jämförelsestörande post

Resultatposter som inte är extraordinära, men som är viktiga att uppmärksamma vid jämförelser med andra perioder. Redovisning sker på en egen delpost i resultaträkningen med en rubricering som guidar om vad posten avser.

Långsiktigt substansvärde¹

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

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

Nettobelåningsgrad fastigheter¹

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

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

Nettoinvesteringar¹

Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

Syfte: Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.

Nettouthyrning

Hysesvärdet för under perioden tecknade hyresavtal och effekter av omförhandlade hyresavtal, minskat med uppsägningar för avflyttning och konkurser.

Operativt kassaflöde¹

Resultat före skatt exklusive poster inom resultatmättet som inte utgör ett kassaflöde, såsom värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, resultatandel från joint venture,

avskrivningar på inventarier, periodiserade uppläggningskostnader för lån, ränteintäkter och räntekostnader, inklusive erhållna 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.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA¹

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

Syfte: Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.

Resultat per aktie

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

Revolverande kreditfacilitet

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

Ränteswap

Ett räntesäkringsinstrument i form av ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Syftet med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad¹

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

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

Serviceintäkt

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

Soliditet¹

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

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

Utdelningsandel

Andel av förvaltningsresultatet som delas ut till aktieägarna.

Syfte: Nyckeltalet åskådliggör utfall av utdelningspolicyn.

Utestående aktier

Utgivna aktier med avdrag för återköpta egna aktier.

Uthyrningsbar area

Lokalarea som är möjlig att hyra ut.

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

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

Vakansvärde

Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

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

Överskottsgrad¹

Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.

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

Övriga fastighetsintäkter

Övriga fastighetsintäkter inom ordinarie verksamhet som inte klassificeras som hyresintäkter eller serviceintäkter, såsom till exempel försäkringsersättningar och erhållna skadestånd.

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

