

NYFOSA

Delårsrapport januari–september 2025

Perioden

Januari–september 2025

- Intäkterna uppgick till 2 685 MSEK (2 744).
- Driftnettot uppgick till 1 874 MSEK (1 886).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 083 MSEK (955). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 5,06 SEK (4,56), en ökning med 11 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 942 MSEK (880). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 4,53 SEK (4,41), en ökning med 3 procent.
- Ett i förtid avslutat samarbetsavtal avseende Kielo belastade resultatet med –107 MSEK (–), se not 9.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –302 MSEK (–661).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –69 MSEK (–299).
- Periodens resultat uppgick till 340 MSEK (–154). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 1,49 SEK (–0,99) efter utspädning.

Kvartalet

Juli–september 2025

- Intäkterna uppgick till 887 MSEK (920).
- Driftnettot uppgick till 656 MSEK (678).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 415 MSEK (388). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,96 SEK (1,80), en ökning med 9 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 321 MSEK (240). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 1,54 SEK (1,15), en ökning med 34 procent.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –97 MSEK (–151).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 83 MSEK (–301).
- Kvartalets resultat uppgick till 295 MSEK (–123). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 1,38 SEK (–0,65) efter utspädning.

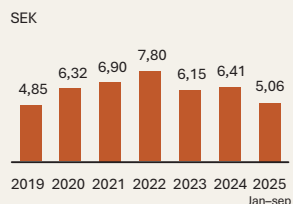
INNEHÅLL

VD-kommentar	4
Detta är Nyfosa	5
Resultat	6
Kassaflöde	10
Intjäningsförmåga	11
Finansiering	12
Fastighetsbeståndet	15
Joint venture	21
Hållbarhet	22
Nyckeltal	23
Finansiell utveckling	24
Aktien	31
Avstämning av nyckeltal	34
Definitioner	37

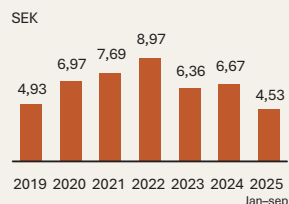
Justerad prognos

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv, försäljningar samt valutakurser uppgå till 1 430 MSEK efter avdrag för ränta på hybridobligationer. Senast publicerade prognos uppgick till 1 400 MSEK och presenterades i delårsrapporten för perioden januari–juni 2025.

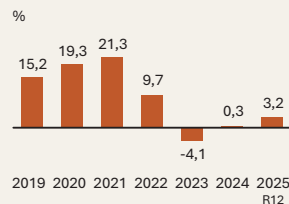
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



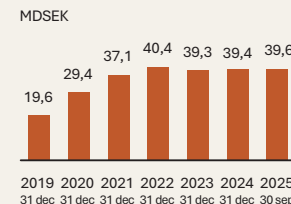
OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING



Utveckling januari–september 2025 jämfört med motsvarande period föregående år

–2 %
Intäkter

–1 %
Driftnetto

+11 %
Förvaltningsresultat per aktie

Nyckeltal i sammandrag

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Driftnetto	1 874	1 886	656	678	2 529	2 541
Överskottsgrad, %	69,8	68,7	73,9	73,7	70,0	69,2
EBITDA, rullande 12 månader	2 601	2 581	2 601	2 581	2 601	2 723
Förvaltningsresultat	1 083	955	415	388	1 478	1 350
Operativt kassaflöde	942	880	321	240	1 406	1 345
Periodens resultat	340	-154	295	-123	606	112
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,3	1,9	2,3	2,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	8,1	8,6	8,1	8,6	8,1	7,7
Belåningsgrad på balansdagen, %	50,2	52,7	50,2	52,7	50,2	50,7
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,3	55,1	53,3	55,1	53,3	53,1
Fastighetsvärde på balansdagen	39 561	40 168	39 561	40 168	39 561	39 370
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 002	19 984	20 002	19 984	20 002	20 186
Nyckeltal per aktie, SEK						
Förvaltningsresultat	5,06	4,56	1,96	1,80	6,90	6,41
Operativt kassaflöde	4,53	4,41	1,54	1,15	6,76	6,67
Resultat efter utspädning	1,49	-0,99	1,38	-0,65	2,71	0,28
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	96,12	96,04	96,12	96,04	96,12	97,00
Antal utestående aktier på balansdagen	208 102 599	208 070 817	208 102 599	208 070 817	208 102 599	208 096 793
Genomsnittligt antal utestående aktier	208 097 752	199 671 469	208 099 376	208 069 093	208 093 233	201 719 757

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidorna 37–38. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 34–36.

UTHYRNING I FASTIGHETEN FORMEN 1, UMEÅ

Under perioden tecknade Nyfosa ett 3-årigt avtal avseende lokaler i fastigheten Formen 1 i stadsdelen Ersboda, Umeå. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 7 500 kvm, varav cirka hälften ingick i denna förhyrning. Lokalerna har anpassats efter hyresgästens behov, där Nyfosa bland annat kunnat återbruka tio ljudklassade dörrar från en annan verksamhet. Den totala investeringen uppgick till 8 MSEK och den årliga hyresintäkten till 6,9 MSEK. Hyresgästen flyttade in i juni 2025.



Kontorsfastigheten Formen 1 i Umeå.

Väsentliga händelser under och efter perioden

- I januari tillträdde Carl-Johan Hugner som VD för Nyfosa. Han efterträdde Stina Lindh Hök som lämnade Nyfosa efter fyra år som VD.
- I februari förvärvades aktierna i minoritetsägaren Kielo och Nyfosa övertog organisationen i den finska verksamheten.
- I juni emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 450 MSEK, med förfall i oktober 2028 och en ränta om 3 månader STIBOR + 225 baspunkter.
- I juni lämnades frivilliga återköpserbjudanden till innehavare av obligationer med förfall i april 2026 samt hybridobligationer. Återköp av obligationer om nominellt 315 MSEK samt hybridobligationer om nominellt 183 MSEK genomfördes.
- Under det andra kvartalet förvärvades fastigheter med lokaler för lager, logistik, kontor, möten och event för totalt 772 MSEK, varav 266 MSEK tillträdde under det andra kvartalet och resterande del tillträdde under det tredje kvartalet. Avyttringar och frånträde av fastigheter genomfördes för totalt 410 MSEK, vilka innefattade lokaler för utbildning och kontor, samt byggrätter primärt för bostadsändamål.
- I augusti emitterades ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 100 MSEK.
- I augusti meddelades att Nyfosa utsett en COO och transaktionschef, som båda kommer att ingå i koncernledningen.
- I september påkallade bolaget förtida inlösen av seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer.
- Efter periodens utgång förtidsinlöstes resterande obligationer med förfall i april 2026 om nominellt 239 MSEK.



Kommentar från VD

Nyfosa redovisar en stabil utveckling under årets första nio månader med tillväxt i förvaltningsresultat och kassaflöde som en effekt av främst lägre finansiella kostnader. Förvaltningsresultatet per aktie under perioden uppgick till 5,06 SEK, vilket motsvarar en ökning om 11 procent jämfört med motsvarande period 2024. Under tredje kvartalet steg den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,0 procent.

Förbättrad uthyrningsgrad i kvartalet

På uthyrningsmarknaden ser vi fortsatt gradvis ökande aktivitet, även om dialoger och processer fortsatt är tidskrävande. Nyfosas ekonomiska uthyrningsgrad steg under kvartalet från 89,8 procent till 90,0 procent och vakansvärdet minskade med 8 MSEK, främst till följd av en positiv utveckling i Sverige. Justerat för valutakurseffekter och frånträdd vakans i avyttrade fastigheter bidrog Finland däremot negativt. I närtid förväntas tidigare aviserade avflyttningar leda till en högre vakansgrad, medan utvecklingen under 2026 är mer svårbedömd om än med förutsättningar för en successiv stabilisering.

Utveckling av förvaltningsorganisationen

Rådande uthyrningsmarknad ställer höga krav på fastighetsbolag att arbeta nära och proaktivt med befintliga och nya hyresgäster. Nyfosa har en styrka i vår regionalt etablerade förvaltningsorganisation och vi fortsätter att vidareutveckla både organisation och arbetssätt för att säkerställa vår konkurrenskraft. Vi genomför för närvarande ett flertal nyrekryteringar och har startat initiativ för att ta större kontroll över förvaltnings- och uthyrningsaffären. I takt med att vi vänder en period av stigande vakanser läggs grunden för morgondagens lönsamhetsutveckling samtidigt som vi ökar möjligheterna att växla upp takten på förvärvssidan.

Ökad aktivitet på transaktionsmarknaden

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat och vi erfar ett större flöde av affärsmöjligheter, avseende såväl förvärv som försäljningar. Konkurrenssituationen varierar beroende på delmarknad och segment, men där Nyfosas struktur, organisation och investeringsmandat bidrar till att kunna agera där vi ser bäst utsikter för värdeskapande.

Sänkta finansieringskostnader

Arbetet med att förbättra Nyfosas finansiella ställning och sänka våra finansieringskostnader fortsatte under kvartalet med förtidsinlösen av obligationer med förfall i april 2026 som genomfördes efter periodens utgång. Tillsammans med tidigare återköp och planerad återlösen av hybridobligationer är vi på god väg att lösa bort bolagets dyraste räntebärande kapital. Under kvartalet uppgick räntetäckningsgraden till 2,3 ggr och den genomsnittliga räntan i skuldportföljen sjönk till 4,5 procent. Vi ser att sjunkande finansieringskostnader kommer få fortsatt genomslag på bolagets resultat.

Carl-Johan Hugner, VD

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

STRATEGI

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

Investeringsstrategin är flexibel men kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland prioriteras. Här kan

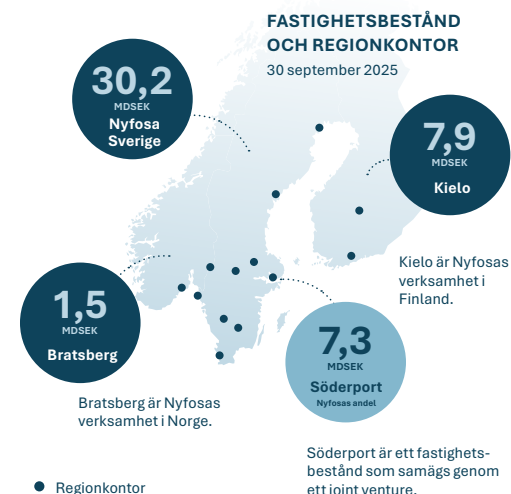
bolaget dra nytta av befolkningstillväxt och utvecklingen av det lokala näringslivet. Fastighetsbeståndet inkluderar kontor, lager/logistik, industri samt handelsfastigheter med lågpris- och externhandelsfokus.

I Sverige är fastigheterna främst belägna kring regionstäder i Götaland, Svealand samt längs E4:an i Norrland, medan fastigheterna i Finland är fokuserade kring regionstäder 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, två i Finland och ett i Norge, samt flera lokalkontor. Nyckelroller som hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning hanteras av egen personal. Drift och fastighetsskötsel köps in från lokala tjänsteleverantörer i Sverige och Finland, men drivs av egen personal i Norge.

Nyfosa hade på balansdagen 106 anställda som tillsammans med tjänsteleverantörerna förvaltar fastighetsbeståndet.



FINANSIELLT MÅL

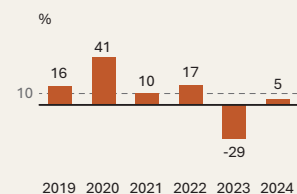
Tillväxt i kassaflöde per aktie

Tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2024

+6 %

TILLVÄXT OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



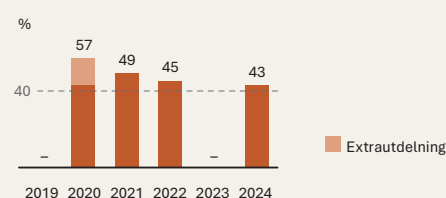
UTDELNING PER AKTIE

Utdelningspolicy

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

Vid årsstämman 2025 beslutades om en utdelning om 2,80 SEK (–) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,70 SEK per aktie, motsvarande 583 MSEK (–).

UTDELNING SOM ANDEL AV OPERATIVT KASSAFLÖDE



HÅLLBARHETSMÅL

Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ha minskat med 10 procent jämfört med år 2020.¹⁾

Utfall redovisas på sidan 22.

Energiprestanda

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

Koldioxidutsläpp

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

¹⁾ Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket för energianvändning är fastigheter som förvaltats under de senaste 12 månaderna.

Resultat

Januari–september 2025

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår gällande resultat- och kassaflödesposter och 31 december 2024 gällande uppgifter om balansposter.

Intäkter

Intäkterna minskade med 2 procent till 2 685 MSEK (2 744). Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valuta-kurseffekter, minskade med 1 procent till 2 568 MSEK (2 587). I jämförbart bestånd ökade debiterade hyror inklusive fastig-

hetsskatt med 16 MSEK. Hyresförluster minskade med 10 MSEK och vakanshyrorna ökade med 37 MSEK. Serviceintäkterna minskade med 8 MSEK, bland annat kopplat till lägre kostnader för el och värme.

Hyresintäkterna omfattas till 94 procent (94) av årlig indexjustering. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index.

Aviserade hyror för det fjärde kvartalet 2025, med förfall den 30 september 2025, hade till 77 procent (81) reglerats på balansdagen. Per 16 oktober 2025 hade 92 procent reglerats.

MSEK	Jan–sep		Förändring %
	2025	2024	
Intäkter	2 685	2 744	-2
Förvärv och avyttringar	-134	-156	
Valutajustering ¹⁾	17	-	
Intäkter jämförbart bestånd	2 568	2 587	-1
- varav Nyfosa Sverige	1 920	1 914	0
- varav Kielo	647	673	-4
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

RESULTAT PER SEGMENT

Januari–september, MSEK	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Nyfosa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	1 829	1 898	546	574	73	25	-	-	2 448	2 497
Serviceintäkter	117	126	100	113	20	8	-	-	237	246
Intäkter	1 946	2 023	646	687	93	33	-	-	2 685	2 744
Fastighetskostnader	-533	-562	-170	-190	-23	-6	-	-	-726	-758
Fastighetsadministration	-54	-54	-27	-45	-4	-2	-	-	-85	-101
Driftnetto	1 358	1 408	449	452	66	26	-	-	1 874	1 886
Centraladministration	-97	-96	-48	-40	-11	-5	-	-	-156	-142
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	-	-	10	5	10	5
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	94	96	94	96
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-828	-963	-828	-963
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	994	882
– varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	1 083	955
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-	-	-	-	-	-107	-	-107	-
Värdeförändringar på fastigheter	30	-367	-336	-284	3	-10	-	-	-302	-661
Värdeförändringar på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-69	-299	-69	-299
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	516	-78
Skatt	-	-	-	-	-	-	-176	-76	-176	-76
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	340	-154

Uthyrningsgrad

Den 1 oktober 2025 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,0 procent (90,5). För Nyfosa Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,3 procent (91,4), för Kielo till 85,5 procent (87,6) och för Bratsberg till 94,6 procent (93,5). Vakansvärdet uppgick till 424 MSEK (401), inklusive hyresrabatter om 32 MSEK (24).

Vakansutveckling

Vakanserna ökade under perioden med 22 MSEK, varav 6 MSEK i Nyfosa Sverige och 18 MSEK i Kielo. Lämnade hyresrabatter ökade med 9 MSEK. Under kvartalet minskade vakanserna med 8 MSEK, varav 5 MSEK i Nyfosa Sverige.

	Jan-sep	Jan-dec
Vakansvärde, MSEK	2025	2024
Ingående vakansvärde	401	347
Inflyttade lokaler	-24	-25
Avflyttade lokaler	72	71
Förändring hyresrabatter	9	6
Justering av vakanshyror	-6	0
Vakans i tillträdde fastigheter	-	9
Vakans i frånträdde fastigheter	-21	-11
Valutakurseffekter	-6	4
Utgående vakansvärde¹⁾	424	401
- varav Nyfosa Sverige	272	266
- varav Kielo	144	126
- varav Bratsberg	7	9

1) Varav hyresrabatter utgör 32 MSEK (24).

Nettouthyrning

Under perioden tecknades hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 287 MSEK, varav nytecknade hyresavtal uppgick till 116 MSEK och befintliga avtal som omförhandlats uppgick till 172 MSEK.

Hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 322 MSEK sades upp för avflyttning eller upphörde i samband med konkurser. I beloppet ingår även omförhandlade hyresavtal.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till –34 MSEK, varav –26 MSEK avsåg omförhandlingar. För kvartalet uppgick nettouthyrningen till –16 MSEK, varav –5 MSEK avsåg omförhandlingar.

Framtida avtalsförändringar

Den 1 oktober 2025 hade bolaget nytecknade eller omförhandlade, men ännu ej tillträdde, hyresavtal motsvarande ett totalt årligt hyresvärde om 92 MSEK. Hyresavtal som sagts upp för avflyttning eller omförhandling, men som ännu ej frånträtts, motsvarade ett årligt hyresvärde om 206 MSEK.

Framtida avtalsförändringar	Hyresvärde, MSEK
Tecknade hyresavtal, ej inflyttade	92
Uppsagda avtal, ej avflyttade	206

Startår tecknade hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2025	30	22
2026	27	71
2027-	-	-
Total	57	92

Förfalloår för uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2025	136	142
2026	146	55
2027-	10	9
Total	292	206

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnaderna utgjorde driftskostnader 482 MSEK (515), underhållskostnader 117 MSEK (118) och fastighetsskatt 127 MSEK (125). Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd minskade med 10 MSEK. Förändringen förklaras främst av lägre kostnader för el och värme.

MSEK	Jan-sep		Förändring %
	2025	2024	
Fastighetskostnader	-726	-758	-4
Förvärv och avyttringar	33	50	
Valutajuster ¹⁾	-5	-	
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	-697	-707	-1
- varav Nyfosa Sverige	-526	-523	1
- varav Kielo	-171	-184	-7
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 85 MSEK (101). Posten inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen. Minskade kostnader är främst ett resultat av att samarbetsavtalet med tidigare minoritetsägaren i Kielo upphört.

Driftnetto

Driftnettot minskade med 1 procent till 1 874 MSEK (1 886). Överskottsgraden uppgick till 69,8 procent (68,7). Direktavkastningen uppgick till 6,4 procent (6,3).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 0,4 procent till 1 788 MSEK (1 781) justerat för valutakurseffekter. I såväl Nyfosa Sverige som Kielo drevs utvecklingen främst av lägre driftskostnader. Överskottsgraden i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 69,6 procent (68,8).

MSEK	Jan-sep		Förändring
	2025	2024	%
Driftnetto	1 874	1 886	-1
Förvärv och avyttringar	-97	-105	
Valutajuster ¹⁾	12	-	
Driftnetto jämförbart bestånd	1 788	1 781	0
- varav Nyfosa Sverige	1 341	1 338	0
- varav Kielo	447	444	1
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Centraladministration

Centraladministration innefattar bland annat kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 156 MSEK (142), motsvarande 5,8 procent (5,2) av intäkterna. Ökningen förklaras av att Bratsberg konsolideras från och med juli 2024 och påverkade kostnaderna under perioden med 11 MSEK (5). Vidare belastades perioden med engångskostnader om totalt 14 MSEK hänförliga till omorganisation i det första och andra kvartalet samt kostnader i samband med att bolaget under det andra kvartalet avbröt en långt gången förvärvsprocess.

Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter och -kostnader uppgick till 10 MSEK (5). Posten inkluderar intäkter och kostnader från sekundära transaktioner inom ordinarie verksamhet såsom erhållna försäkringsersättningar och skadestånd.

Andel i joint ventures resultat

Andelen i joint ventures resultat uppgick till 94 MSEK (96). Resultatandelen utgörs av förvaltningsresultat om 183 MSEK (169), värdeförändringar om -61 MSEK (-38) samt skatt om -28 MSEK (-35). Förvaltningsresultatet stärktes av lägre räntekostnader jämfört med föregående år. I jämförelseperioden ingår Samfosa AS med -14 MSEK i resultatandel och -9 MSEK i förvaltningsresultat, vilket i innevarande period utgör ett helägt dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto -828 MSEK (-963), varav -12 MSEK (-8) var hänförligt till valutakursförluster, -5 MSEK (-) var hänförligt till återköp av obligationer under andra kvartalet till en premie mot nominellt belopp samt -10 MSEK hänförligt till upplösta premier på obligationer återköpta

under föregående år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 4,7 procent (5,1). Beräkning av genomsnittlig ränta beaktar inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld, vilka totalt uppgick till 44 MSEK (47).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 gånger (2,1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 083 MSEK (955), motsvarande 5,06 SEK per aktie (4,56), en ökning med 11 procent.

Tillväxten i förvaltningsresultatet förklaras främst av lägre finansiella kostnader.

Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv

I februari förvärvades aktierna i Ilmeh AB, som ägde 1,04 procent av aktierna i Nyfosa dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 145 MSEK, varav 107 MSEK var hänförligt till ett i förtid avslutat samarbetsavtal med vinstdelning mellan parterna. Det i förtid avslutade avtalet påverkade periodens resultat med -107 MSEK. Se förvärvsanalys i not 9.

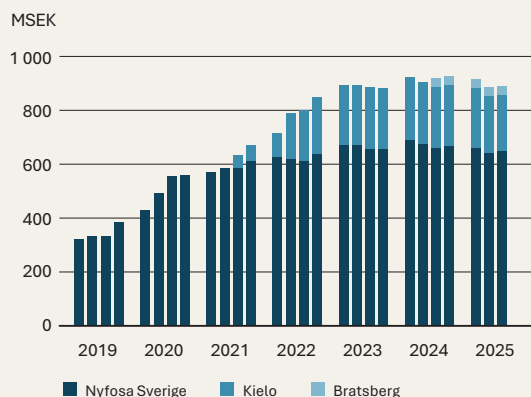
Värdeförändringar

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

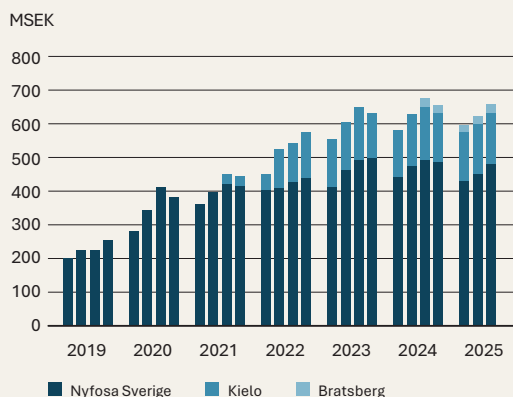
Per 30 september 2025 värderades fastigheter motsvarande 98,7 procent (99,6) av fastighetsvärdet externt av oberoende värderingsföretag. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -302 MSEK (-661), motsvarande -1 procent (-2) av fastighetsvärdet varav -336 MSEK avsåg beståndet i Kielo. Värdeförändringen påverkades främst av antaganden om lägre framtida kassaflöden.

Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 6,85 procent, en minskning med 1 baspunkt jämfört med värderingarna den 30 juni 2025 och 31 december 2024. I jämförbart bestånd ökade vägt genomsnittligt direktavkastningskrav marginellt jämfört med den 31 december 2024, vilket gav en negativ värderingseffekt om 36 MSEK i perioden.

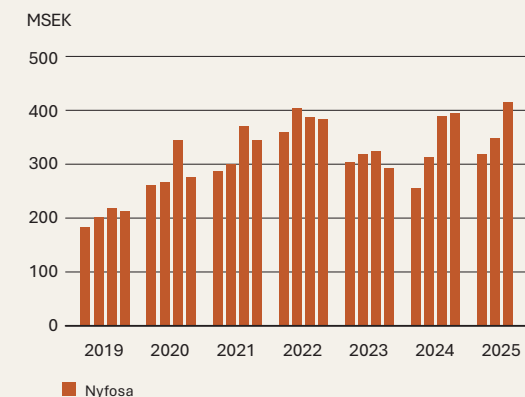
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



Effekt på värdeförändring, MSEK	Jan–sep	
	2025	2024
Förändrade avkastningskrav	-36	-412
Förändrat kassaflöde	-290	-247
Förvärvade fastigheter	15	-10
Avyttrade fastigheter	9	8
Värdeförändring i resultaträkningen	-302	-661

Omvärderingseffekten på finansiella instrument uppgick till –69 MSEK (–299) och är hänförlig till räntetak och ränteswap-par.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till 176 MSEK (76), varav 53 MSEK (32) avsåg aktuell skatt. Den effektiva skatten uppgick till 34,1 procent (97,5). Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 procent uppgick teoretisk skattekostnad till 106 MSEK (–16). Skillnaden om 70 MSEK (92) beror främst på att en kostnad

om 107 MSEK, hänförlig till ett i förtid avslutat samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv, belastade resultatet. I övrigt beror skillnaden 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.

Periodens resultat

Resultatet uppgick till 340 MSEK (–154), motsvarande 1,49 SEK per aktie (–0,99) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade periodens totalresultat med –155 MSEK (49). Posten är hänförlig till Kielos och Bratsbergs verksamheter.

Kvartalet juli–september 2025

Intäkterna minskade med 4 procent till 887 MSEK (920).

Driftnettot minskade med 3 procent till 656 MSEK (678). Överskottsgraden uppgick till 73,9 procent (73,7).

Kostnaden för centraladministration uppgick till 45 MSEK (47).

Resultatandelen från andelar i joint venture uppgick till 58 MSEK (30), varav förvaltningsresultat från andelar i joint venture uppgick till 64 MSEK (85).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –263 MSEK (–327), varav –4 MSEK (–6) var hänförlig till valutakursförändringar.

Förvaltningsresultatet uppgick till 415 MSEK (388), motsvarande 1,96 SEK per aktie (1,80), en ökning med 9 procent.

Tillväxten är främst hänförlig till lägre finansiella kostnader till följd av lägre marknadsräntor.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –97 MSEK (–151), motsvarande –0,2 procent (–0,4) av fastighetsvärdet, varav realiserade värdeförändringar uppgick till –2 MSEK (11).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 83 MSEK (–301).

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till 100 MSEK (4). Den effektiva skatten uppgick till 25,3 procent (3,8).

Kvartalets resultat uppgick till 295 MSEK (–123), motsvarande 1,38 SEK per aktie (–0,65) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

Skatteberäkning jan–sep 2025, MSEK	Underlag för	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 083	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-183	-
Ej avdragsgill ränta	323	-
Skattemässiga värdeminskningsavdrag	-657	657
Avdragsgilla ombyggnationer	-47	47
Övriga skattemässiga poster	11	126
Skattepliktigt förvaltningsresultat	530	830
Skatt på förvaltningsresultat	-109	-171
Försäljning fastigheter	-	-142
Förvärv fastigheter	-	9
Värdeförändringar på fastigheter	-	-302
Värdeförändringar på derivat	-41	-28
- ej skattepliktigt	41	-41
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	530	325
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-965	965
- Utgående balans	673	-673
Valutakurseffekter	12	-12
Skattepliktigt resultat	250	605
Redovisad skatt	-53	-122

Kassaflöde

Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 137 MSEK (731), varav förändring i rörelsekapital uppgick till 195 MSEK (–149).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –1 000 MSEK (–1 244). Till- och frånträden av fastigheter, direkt eller indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto –294 MSEK (–1 073). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –558 MSEK (–360). Förvärv av rörelse uppgick till –139 MSEK (–) och avsåg förvärv av minoritetsägaren i dotterbolaget Kielo. Investering i andelar i joint venture, avyttring av andelar i joint venture samt utlåning till joint venture uppgick till –2 MSEK (189).

MSEK	Jan–sep	
	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 137	731
– varav operativt kassaflöde	942	880
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 000	-1 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-474	854
Totalt kassaflöde	-337	342

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –474 MSEK (854). Räntebärande skulder förändrades netto med –25 MSEK (–533) efter avdrag för upplåningskostnader om 12 MSEK (36). Löpande amortering samt återbetalning av räntebärande skulder, inklusive obligationer, uppgick till 5 276 MSEK (5 033). Banklån upptogs samt obligationer emitterades om totalt 5 251 MSEK (4 500). Hybridobligationer återköptes om –185 MSEK (–146). Utdelning till aktieägare utbetalades om –291 MSEK (–191). I jämförelseperioden påverkades kassaflödet av nyemission av stamaktier om 1 710 MSEK efter avdrag för emissionskostnader om 24 MSEK.

Totalt kassaflöde uppgick till –337 MSEK (342).

Tillväxt i kassaflöde per aktie

Bolagets mål är att uppnå en tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år. Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2024 uppgick till 6 procent.

Tillväxten i operativt kassaflöde för perioden uppgick till 3 procent, motsvarande 942 MSEK (880) och 4,53 SEK per aktie (4,41).

OPERATIVT KASSAFLÖDE

	Jan–sep		Jul–sep	
MSEK	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	516	-78	396	-118
Justering för poster som inte ingår i operativt kassaflöde	1 179	1 814	216	740
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	250	-	0
Erhållna räntor	8	5	4	2
Erlagda räntor	-833	-987	-287	-370
Utbetald ränta på hybridobligationer	-33	-48	-8	-14
Betald inkomstskatt	-45	-76	-	0
Operativt kassaflöde	942	880	321	240
– per aktie, SEK	4,53	4,41	1,54	1,15

UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

	Jan–sep		Jan–dec					
MSEK	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Operativt kassaflöde från fastighetsbeståndet	792	630	995	1 035	1 379	1 114	967	627
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	250	350	180	335	332	300	200
Operativt kassaflöde	942	880	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267	827
– per aktie, SEK	4,53	4,41	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Förändring, %	3	-13	5	-29	17	10	41	

Intjäningsförmåga

	1 okt	1 jan
MSEK	2025	2025
Hyresvärde	3 902	3 963
Vakansvärde	-424	-401
Hyresintäkter	3 478	3 562
Övriga fastighetsintäkter	49	48
Totala intäkter	3 527	3 610
Fastighetskostnader	-951	-993
Fastighetsadministration	-114	-132
Driftnetto	2 462	2 484
Centraladministration	-198	-188
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	255	246
Finansiella kostnader	-1 014	-1 211
Förvaltningsresultat	1 505	1 331
Ränta på hybridobligationer	-29	-48
Intjäningsförmåga	1 476	1 284
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	7,09	6,17

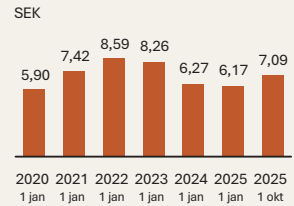
Intjäningsförmåga presenteras på tolv månadersbasis och är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild. Den presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en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

Underlag till intjäningsförmågan

Belopp inom parentes avser 1 januari 2025.

- 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 oktober 2025 respektive 1 januari 2025.
- I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 32 MSEK (24).
- Övriga fastighetsintäkter avser främst servicetjänster i Kielo-beståndet 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.
- Övriga rörelseintäkter och -kostnader i resultaträkningen beaktas inte i intjäningsförmågan.
- 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 4,5 procent (5,0), med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader om 41 MSEK (42). I posten ingår även tomträttsavgälder om 18 MSEK (19).
- Ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån balansdagens ränta om 6,9 procent (7,8).
- Den utländska verksamheten omräknades till balansdagen växelkurs om 11,06 EUR/SEK (11,49) respektive 0,94 NOK/SEK (0,97).
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 208 102 599 (208 096 793).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 sep	31 dec
	2025	2024
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	39 561	39 370
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 919	2 933
Antal fastigheter på balansdagen	492	494

	1 okt	1 jan
	2025	2025
Hyresvärde, MSEK	3 902	3 963
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	90,5
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,3	3,4
Överskottsgrad, %	69,8	68,8
Framåtriktad direktavkastning, %	6,2	6,3

	Jan-sep	Jan-dec
	2025	2024
Förändring hyresintäkter, MSEK		
Periodens ingång	3 562	3 550
Förvärvat/avyttrat årsvärde	0	15
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	-48	-33
Omräkningseffekt valuta	-35	29
Periodens utgång	3 478	3 562

	Jan-sep	Jan-dec
	2025	2024
Förändring vakansvärde, MSEK		
Periodens ingång	401	347
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-21	-2
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	50	52
Omräkningseffekt valuta	-6	4
Periodens utgång	424	401

Finansiering

Belopp inom parentes avser 31 december 2024.

Finansieringskällor

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

Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 18 015 MSEK (18 582), varav hybridobligationer utgjorde 429 MSEK (611). Under perioden återköptes hybridobligationer om nominellt 183 MSEK (146). I september påkallade bolaget förtida inlösen av hybridobligationerna, med planerat återlösenddatum 18 november 2025. Påkallandet om för-

tida inlösen blir oåterkalleligt först när eventuella underättelser skickas ut till innehavarna av de utestående hybridobligationerna, varför obligationerna klassificeras som eget kapital per 30 september 2025. Se vidare beskrivning i not 6 på sidan 29.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 21 264 MSEK (21 466), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 93 procent (95). Icke-säkerställda skulder uppgick till 1 535 MSEK (1 054), motsvarade 7 procent (5) av totala räntebärande skulder. Av icke-säkerställda skulder utgjorde obligationer 1 289 MSEK (1 054).

Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt ICMA Green Bond Principles från

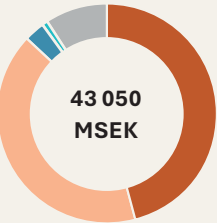
2021, samt LM/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2023. Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, ISS Corporate Solutions. Utvärderingen finns publicerad på Nyfosas webbsida.

Genomsnittlig ränta uppgick på balansdagen till 4,5 procent (5,0). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Belåningsgraden uppgick till 50,2 procent (50,7). Nettobelåningsgrad fastigheter uppgick till 53,3 procent (53,1).

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget sex i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 2 457 MSEK (3 156). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i

FINANSIERINGSKÄLLOR



46%	Lån från kreditinstitut
41%	Eget kapital exkl. hybridobligationer
3%	Gröna obligationer
1%	Hybridobligationer
9%	Övriga skulder

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
Säkerställda skulder	19 729	21 473	20 412
- varav skulder i EUR	4 171	4 324	4 395
- varav skulder i NOK	830	846	854
Icke-säkerställda skulder	1 535	1 536	1 054
Belåningsgrad, %	50,2	52,7	50,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,3	55,1	53,1
Genomsnittlig ränta ¹⁾ , %	4,5	5,0	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	1,9	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	2,6	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	70	65	63
Verkligt värde derivat med positivt värde	24	48	67
Verkligt värde derivat med negativt värde	-171	-267	-143

1) Räntekostnad exklusive kostnad för uppläggningskostnader och tomträttsavgälder.

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Jan-sep		Jan-dec
	2025	2024	2024
Periodens ingång	21 366	23 340	23 340
Upptagna banklån	4 713	4 036	5 829
Amorterade banklån	-4 961	-4 720	-7 655
Emitterade obligationer	550	500	500
Återköpta obligationer	-315	-314	-796
Förändring upplåningsavgifter	18	-5	-2
Omräkningseffekt valuta	-188	69	151
Periodens utgång	21 183	22 908	21 366

befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till förutbestämda villkor för att till exempel finansiera förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå låneutrymmet kan återanvändas. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 2 051 MSEK (1 705), varav 96 MSEK (500) var utnyttjat. För att nyttja resterande 406 MSEK (1 451) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i tillkommande fastigheter. Av beviljade kreditfaciliteter förfaller 111 MSEK under 2025. På balansdagen var dessa faciliteter outnyttjade.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 433 MSEK (434) hos tre banker. Checkkrediterna rullar med 12 månaders löpande förlängning. Av dessa var 246 MSEK (0) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Under perioden upptogs nya säkerställda skulder om 4 466 MSEK, varav 275 MSEK var hänförligt till fastighetsförvärv, 17 MSEK till finansiering i samband med fastighetsprojekt och 4 174 MSEK var hänförligt till nyttjande av revolverande krediter och refinansiering av befintlig skuld. På balansdagen var checkräkningskrediter nyttjade om 246 MSEK. Löpande amortering samt återbetalning av lån uppgick till 4 961 MSEK, varav 2 585 MSEK var hänförligt till revolverande krediter och 1 934 MSEK till refinansierade skulder. Säkerställda skulder minskade netto med 683 MSEK under perioden. Bolaget har inga räntebärande skulder att refinansiera under 2025. Nästa förfall av säkerställda skulder infaller i november 2026 om 2 970 MSEK.

I juni emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 450 MSEK, med förfall i oktober 2028 och en ränta om 3 månader STIBOR + 225 baspunkter. I augusti emitterades ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 100 MSEK inom samma ramverk. I juni återköptes obligationer med förfall i april 2026 om nominellt 315 MSEK. På balansdagen uppgick utestående obligationer till 1 289 MSEK (1 054), med förfall om 239 MSEK i april 2026, 500 MSEK i januari 2028 samt 550 MSEK i oktober 2028. Efter rapportperioden genomfördes en förtida inlösen av resterande obligationer med förfall i april 2026. Obligationerna inlöstes till nominellt värde om 239 MSEK plus upplupen ränta.

Under perioden påverkades räntebärande skulder av valutakurseffekter om -188 MSEK (69) hänförliga till skulder upptagna i EUR och NOK.

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

MSEK	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
Låneutrymme/ram	2 457	2 348	3 156
Beviljat belopp	2 051	1 441	1 705
– varav utnyttjat belopp	96	-	500
– varav outnyttjat belopp	1 955	1 441	1 205

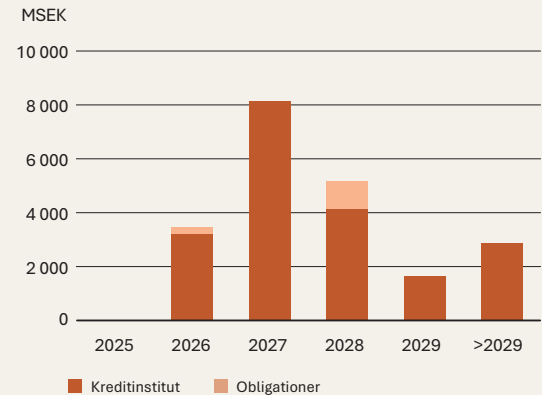
KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING¹⁾

MSEK	Kapitalbindning						Räntebindning					
	Kreditinstitut	Obligationer	Totala räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränteswappar	Räntetak	STIBOR 3M/ NIBOR 3M/ EURIBOR 6M	Räntebindning	Andel, %	Aktuell ränta ²⁾ , %
2025	-	-	-	-	111	111	-	-	6 366	6 366	30	4,5
2026	3 217	239	3 455	16	187	3 642	1 597	1 079	-	2 676	13	4,5
2027	8 135	-	8 135	38	971	9 105	2 624	-	-	2 624	12	4,6
2028	4 123	1 050	5 173	24	-	5 173	4 607	-	-	4 607	22	4,4
2029	1 635	-	1 635	8	873	2 509	3 491	-	-	3 491	16	4,3
>2029	2 866	-	2 866	13	-	2 866	1 500	-	-	1 500	7	4,2
Totalt	19 976	1 289	21 264	100	2 141	23 406	13 819	1 079	6 366	21 264	100	4,5

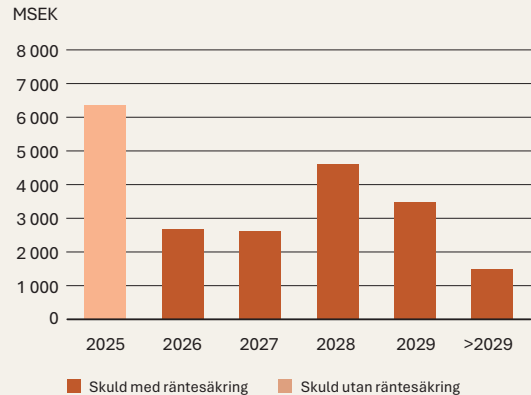
1) Krediterna utgör odiskonterade belopp och avser skuldförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar. Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avviken mellan tabell och balansräkning.

2) Genomsnittlig aktuell ränta inklusive derivat. Räntekostnad exklusive uppläggningskostnader och tomträttsavgälder.

KAPITALBINDNING
30 sep 2025



RÄNTEBINDNING
30 sep 2025



Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Den 30 september 2025 var 70 procent (63) av låneportföljen säkrad med derivat, för närvarande räntetak och ränteswappar.

Räntetak ger bolaget en maximal påverkan på total räntekostnad i det fall marknadsräntorna stiger. En ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 1 079 MSEK (1 121) med en strikenivå på 2,0 procent (2,0).

Ränteswappar ger bolaget en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 13 819 MSEK (12 405), varav 600 MSEK utgör ränteswappar där motparten har möjlighet att förlänga avtalen vid förfall. För ränteswapparna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,6 procent (2,6).

Återstående löptid på räntederivat var på balansdagen 2,6 år (3,3).

Med beaktande av derivatportföljen uppgår, per balansdagen, bedömd förändring av årlig räntekostnad om STIBOR 3M, NIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger eller sjunker med 1 procentenhet till 53 MSEK respektive –60 MSEK.

Finansiella riskbegränsningar

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

Riskbegränsningarna innebär bland annat att förfallostrukturen för räntebärande skulder och räntebindningar ska vara jämnt fördelat 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 covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal finns covenantar kopplade till Nyfosa-koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Efterlevnad ska rapporteras och intygas till kreditgivare kvartalsvis, senast inom 60 dagar från varje kvartalsbokslut. Nyfosa har efterlevt

samtliga covenantar under 2025. Givet att covenanterna tydligt efterlevdes under perioden och med beaktande av övrig känd information finns det i dagsläget inget som indikerar att covenanterna inte skulle efterlevas.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

MSEK	Förändring	30 sep 2025
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta¹⁾		
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 2 %-enheter	+106/-118
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 1 %-enhet	+53/-60
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³⁾	+/- 1 %-enhet	+210/-210
Effekt på värdeförändring finansiella instrument		
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+400/-400

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

2) Med hänsyn tagen till befintliga räntederivat.

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

FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	30 sep 2025
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad, %	≤55	50
Kapitalmarknadsskuld i relation till räntebärande skulder, %	≤15	6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	≤12,0	8,1
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	≥2,0	2,3

Fastighetsbeståndet

Belopp inom parentes avser 31 december 2024.

Fastighetsbeståndet i Nyfosa Sverige

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 76 procent (75) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 72 procent (71) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 389 fastigheter (389) med ett redovisat värde om 30 200 MSEK (29 643), ett hyresvärde om 2 812 MSEK (2 829) samt en uthyrningsbar yta om 2 288 tusen kvm (2 299).

Fastighetskategorier

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

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

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

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

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 Kiolo, Finland

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 20 procent (21) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 25 procent (25) av hyresvärdet. Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kiolo, vars fastighetsbestånd på balansdagen bestod av 94 fastigheter (96) med ett redovisat värde om 7 882 MSEK (8 300), ett hyresvärde om 962 MSEK (1 003) samt en uthyrningsbar yta om 534 tusen kvm (538).

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, vilkas ytor främst nyttjas inom lätt industri, är belägna i industriområden med närhet till städer som Kuopio, Tammerfors och Uleåborg.

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

Fastighetsbeståndet i Bratsberg, Norge

I september 2024 förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag under namnet Bratsberg.

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 4 procent (4) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 3 procent (3) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 9 fastigheter (9) med ett redovisat värde om 1 479 MSEK (1 427), ett hyresvärde om 128 MSEK (131) samt en uthyrningsbar yta om 96 tusen kvm (96).

Fastighetskategorier

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

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

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

Joint venture

Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolaget Söderport, vars bestånd främst består av industri-, lager- och kontorsfastigheter. Beståndet har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdena. Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till 7 340 MSEK (7 344). Dessa fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Söderport presenteras separat på sidan 21.

492_{ST}

Antal fastigheter

2 919_{TKVM}

Uthyrningsbar yta

13 554_{SEK}

Fastighetsvärde per kvm

1 337_{SEK}

Hyresvärde per kvm

90,0 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

NYCKELTAL PER FASTIGHETSKATEGORI OCH REGION

MSEK	Yta, 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	127	2 468	19 503	38	-	225	1 779	213	95,3	2,8
Logistik/Lager	49	424	8 722	2	-	44	900	43	98,8	3,5
Handel	19	292	15 443	8	-	29	1 518	27	94,0	3,1
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	25	620	25 172	2	200	34	1 369	32	96,0	4,5
Total	219	3 803	17 393	49	200	331	1 515	315	95,7	3,1
Malmö										
Kontor	57	821	14 354	3	-	79	1 384	74	94,3	3,0
Logistik/Lager	91	836	9 216	3	-	81	898	69	85,5	3,2
Handel	15	398	27 187	0	-	34	2 335	34	99,6	7,0
Industri	15	123	8 117	0	-	13	857	12	93,8	1,9
Övrigt	45	515	11 469	3	-	47	1 058	40	88,1	3,3
Total	222	2 691	12 098	8	-	255	1 147	229	91,0	3,7
Mälardalen										
Kontor	203	3 174	15 656	32	0	279	1 374	237	85,6	2,6
Logistik/Lager	106	777	7 318	9	1	71	668	68	96,1	4,3
Handel	71	947	13 396	5	0	90	1 267	82	94,7	3,8
Industri	30	330	10 926	0	0	29	965	28	98,1	3,9
Övrigt	95	1 310	13 830	1	0	124	1 308	112	91,5	3,7
Total	504	6 537	12 959	47	1	592	1 174	527	90,1	3,3
Norrlandskusten										
Kontor	184	2 922	15 902	18	-	278	1 513	246	88,6	3,3
Logistik/Lager	29	215	7 389	3	-	25	869	24	96,2	2,4
Handel	64	687	10 776	4	-	71	1 115	69	97,6	4,0
Industri	44	302	6 877	0	-78	38	858	36	95,6	1,9
Övrigt	20	171	8 671	1	-	19	953	19	98,7	3,1
Total	340	4 297	12 630	26	-78	431	1 266	394	91,6	3,2
Stockholm										
Kontor	83	1 988	23 909	25	-	169	2 033	145	87,3	2,9
Logistik/Lager	51	840	16 347	2	-93	67	1 302	62	93,7	3,1
Handel	27	449	16 573	2	-	42	1 568	35	85,5	3,2
Industri	2	12	6 211	-	-	2	892	2	100,0	5,6
Övrigt	39	1 180	30 118	5	-	87	2 230	84	97,1	4,3
Total	203	4 468	22 047	32	-93	367	1 813	328	90,6	3,3
Södra Sverige, större städer										
Kontor	136	2 185	16 049	19	-	201	1 479	186	93,7	3,6
Logistik/Lager	211	1 703	8 081	107	-	172	817	144	85,4	4,0
Handel	29	499	17 392	4	-	47	1 645	43	92,3	5,5
Industri	72	512	7 067	11	-	56	768	51	91,1	3,9
Övrigt	20	296	14 575	3	-	32	1 552	28	89,5	3,8
Total	468	5 194	11 093	145	-	508	1 084	453	90,2	4,0

MSEK	Yta, 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	1 111	13 253	15	-	116	1 380	97	84,3	2,1
Logistik/Lager	122	892	7 308	2	164	85	699	79	96,5	2,6
Handel	82	767	9 302	1	-	79	954	73	93,9	3,5
Industri	27	163	5 975	3	-	19	711	17	88,3	4,9
Övrigt	16	276	17 256	5	-	29	1 782	28	99,2	1,9
Total	332	3 209	9 676	26	164	328	988	295	91,3	2,7
Helsingfors och universitetsstäder i Finland										
Kontor	122	3 082	25 307	52	-10	348	2 858	282	81,3	1,9
Logistik/Lager	17	169	9 882	1	-	16	933	15	94,3	8,1
Handel	41	671	16 430	9	107	74	1 821	70	94,3	3,4
Industri	140	1 561	11 177	10	-1	170	1 214	156	92,2	4,6
Övrigt	59	789	13 368	47	-4	116	1 960	103	89,5	3,3
Total	379	6 274	16 574	119	92	724	1 912	627	86,8	3,1
Finland övrigt										
Kontor	56	484	8 660	10	-	99	1 770	67	68,4	1,4
Logistik/Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	71	765	10 787	4	-	96	1 353	86	92,3	2,9
Industri	23	217	9 343	1	-	26	1 105	24	92,2	5,3
Övrigt	5	143	26 218	2	-	17	3 158	14	80,7	6,9
Total	155	1 609	10 346	18	-	238	1 529	191	81,5	3,0
Grenland, Norge										
Kontor	58	1 043	18 135	87	1	87	1 514	82	94,3	4,3
Logistik/Lager	15	126	8 179	0	-	14	893	14	98,5	2,5
Handel	17	240	14 403	-	-	19	1 145	18	96,8	5,1
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	7	70	10 174	-	-	8	1 213	7	85,9	3,0
Total	96	1 479	15 334	87	1	128	1 330	121	94,6	4,2
Nyfosa per fastighetskategori										
Kontor	1 109	19 277	17 390	299	-8	1 881	1 697	1 630	87,2	2,8
Logistik/Lager	691	5 981	8 653	130	71	575	832	518	91,4	3,6
Handel	435	5 714	13 147	36	107	581	1 337	537	94,0	3,9
Industri	354	3 219	9 101	26	-79	352	994	325	92,7	4,1
Övrigt	331	5 369	16 234	67	197	512	1 550	468	92,1	3,7
Total	2 919	39 561	13 554	558	286	3 902	1 337	3 478	90,0	3,3
Nyfosa per segment										
Nyfosa Sverige	2 288	30 200	13 198	335	193	2 812	1 229	2 540	91,3	3,3
Kielo	534	7 882	14 760	136	92	962	1 801	817	85,5	3,1
Bratsberg	96	1 479	15 334	87	1	128	1 330	121	94,6	4,2
Total	2 919	39 561	13 554	558	286	3 902	1 337	3 478	90,0	3,3

Hyresgäststruktur

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgäststruktur med endast ett fåtal större hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 procent (11) av hyresintäkterna och är fördelade på 94 hyresavtal (100). Ingen hyresgäst eller enskilt hyresavtal utgör mer än 2 procent av totala hyresintäkter.

Av totala hyresintäkter utgör 22 procent (23) hyror hänförligt till hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet.

Nyfosa hade 4 075 hyresavtal (4 134) för lokaler och bostäder samt 2 099 avtal (2 224) för garage och p-platser per 1 oktober 2025. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,3 år (3,4). I det svenska beståndet var återstående avtalslängd 3,3 år (3,5), i Kielos bestånd 3,1 år (3,1) och i Bratsbergs bestånd 4,2 år (4,7).

Tillsvidareavtal Kielo

Den 1 oktober 2025 var cirka hälften av hyresintäkterna i Kielos bestånd, motsvarande 396 MSEK (459), 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 oktober 2025 var tillsvidareavtal motsvarande 56 MSEK (68) i årsintäkter uppsagda för avflyttning och 1 MSEK (8) uppsagda för omförhandling under innevarande år. Tillsvidareavtal om 161 MSEK (185) löper på med främst 6 eller 12 månaders uppsägningstid. Resterande tillsvidareavtal motsvarade 178 MSEK (198) i årsintäkter. Dessa avtal hade en genomsnittlig återstående löptid på 3,2 år (3,5), beräknat utifrån första möjliga slutdatum vid en uppsägning.

Avtalsformen innebär inte att hyresgäster generellt hyr lokalerna under kortare perioder. Den 1 oktober 2025 var den genomsnittliga hyrestiden för befintliga tillsvidareavtal 6,9 år (6,9).

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 oktober 2025

Förfalloår	Antal	Yta, tkvm	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %
2025	613	160	215	6
2026	1 442	501	739	21
2027	720	418	611	18
2028	634	419	618	18
2029	296	262	409	12
>2029	370	656	850	24
Delsumma	4 075	2 416	3 442	99
P-platser och garage	2 099	12	37	1
Summa	6 174	2 428	3 478	100

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

1 oktober 2025

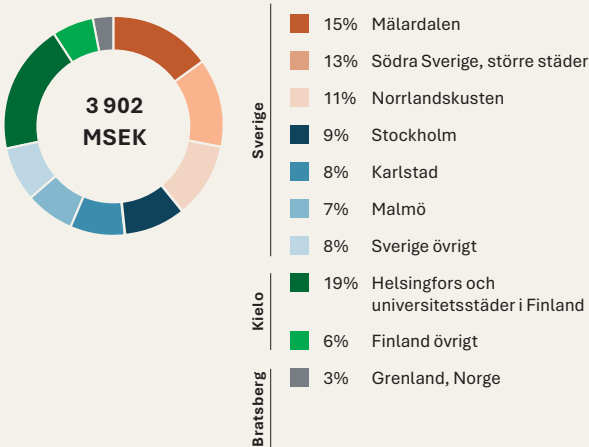
	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal avtal	Genom-snittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	404	12	94	4,6
Övriga, 3 215 st	3 074	88	6 080	3,1
Total	3 478	100	6 174	3,3

HYRESGÄSTSTRUKTUR

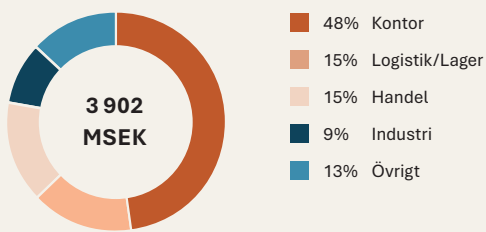
1 oktober 2025

Andel av hyres-intäkter	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal hyres-gäster	Antal avtal	Genom-snittlig återstående löptid, år
>2%	-	-	-	-	-
1-2%	309	9	7	80	5,0
<1%	3 169	91	3 218	6 094	3,1
Total	3 478	100	3 225	6 174	3,3

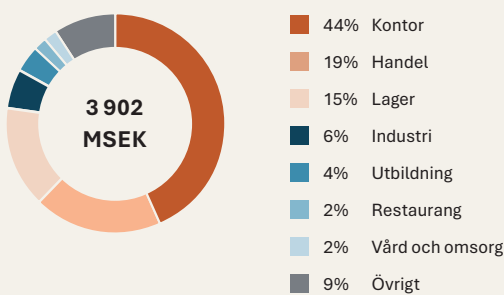
HYRESVÄRDE PER REGION



HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



Fastighetsbeståndets utveckling januari–september 2025

Belopp för balansposter inom parentes avser 31 december 2024. Övriga belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastighetsvärdet uppgick på balansdagen till 39 561 MSEK (39 370). Värdet påverkades av valutakurseffekter om –351 MSEK (115) hänförliga till bestånden i Kielo och Bratsberg.

Avkastning från fastighetsbeståndet

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

Förvärvade fastigheter

Under perioden tillträdde fastigheter om 772 MSEK (1 594).

Under det andra kvartalet förvärvades fyra fastigheter, genom tre separata transaktioner, med totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 64 MSEK och genomsnittlig återstående avtalstid om 8,0 år. En fullt uthyrd externhandelsfastighet i Vanda i Finland och en fullt uthyrd lagerfastighet i Mariestad tillträdde i maj respektive juni 2025. Två fastigheter i Karlstad

som består av lokaler för kontor, möten och event tillträdde under det tredje kvartalet 2025.

Avyttrade fastigheter

Under perioden frånträdde fastigheter om 486 MSEK (518).

Under det första kvartalet frånträdde en industrifastighet i Piteå med ett hyresvärde om 18 MSEK samt en kontorsfastighet i Esbo i Finland med ett hyresvärde om 3 MSEK.

Under det andra kvartalet frånträdde tre fastigheter i Karlstad, Stockholm och Reso i Finland genom tre separata transaktioner. Totala årliga kontrakterade hyresintäkter uppgick till 27 MSEK och total genomsnittlig återstående avtalstid var 2,8 år. Det sammanlagda försäljningspriset före avdrag för uppskjuten skatt översteg det senaste redovisade värdet med 10 MSEK. Fastigheten i Stockholm frånträdde i april, medan fastigheterna i Karlstad och Reso frånträdde i juni 2025.

Under det tredje kvartalet frånträdde en kontorsfastighet i Helsingfors i Finland med ett hyresvärde om 3 MSEK.

MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING MED NY VENTILATIONSUTRUSTNING

Handelsfastigheten Pentagonen 1 i Kungens Kurva i Huddinge omfattar drygt 12 tusen kvm uthyrningsbar yta. Nyfosa har genomfört ett projekt i fastigheten där styr- och reglerutrustning för ventilation bytts ut. Åtgärden gav en sänkt energianvändning med cirka 120 000 kWh per år och förbättrad komfort i fastigheten.



Handelsfastigheten Pentagonen 1 i Huddinge.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Januari–september, MSEK	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Nyfosa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Periodens ingång	29 643	31 192	8 300	8 087	1 427	-	39 370	39 278
Förvärvade fastigheter	665	46	105	100	1	1 448	772	1 594
Investeringar i befintliga fastigheter	335	271	136	87	87	2	558	360
Avyttrade fastigheter	-472	-490	-13	-28	-	-	-486	-518
Realiserad värdeförändring	14	17	-5	-9	-	-	9	8
Orealiserad värdeförändring	16	-383	-330	-275	3	-10	-311	-668
Omräkningseffekt valuta	-	-	-311	150	-40	-35	-351	114
Periodens utgång	30 200	30 652	7 882	8 111	1 479	1 405	39 561	40 168

Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 558 MSEK (360) under perioden. Investeringarna bestod av till- och nybyggnation om 79 MSEK, hyresgäst Anpassningar om 320 MSEK, energiprojekt om 9 MSEK samt övriga fastighetsinvesteringar om 150 MSEK. Större pågående investeringar framgår av tabellen nedan.

I Klosterøya Næringspark i Skien genomförs en investering om 146 MSEK som avser om- och tillbyggnation av totalt 7 tusen kvm. Det beräknade hyresvärdet efter investeringen uppgår till 20 MSEK, varav 85 procent är uthyrt. Tecknade hyresavtal har en genomsnittlig löptid om 9,1 år.

I Rydaskärr 1 i Borås genomförs en investering om 104 MSEK avseende hyresgäst Anpassning av lokaler för vilka ett 12-årigt hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 20 MSEK tecknats.

I Barkassen 9 i Karlstad pågår ett större projekt avseende ombyggnation och anpassning för en ny hyresgäst. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med årlig hyresintäkt om 6 MSEK där hyresgästen flyttat in.

I Energin 7 i Västerås pågår en renovering och anpassning av ytor för vilka ett 6-årigt hyresavtal har tecknats med en årlig hyresintäkt om 2 MSEK.

I Forman 1 i Umeå pågår en ombyggnation och anpassning av ytor för vilka ett 3-årigt hyresavtal har tecknats med en total årlig hyresintäkt om 7 MSEK.

Färdigställda projekt

Under perioden färdigställdes ett större projekt om 85 MSEK avseende en totalrenovering av den vakanta fastigheten Kaup-pakaari i Kerava. Hyresavtal omfattande 56 procent av den uthyrningsbara ytan har tecknats med en total årlig hyresintäkt om 7 MSEK och en genomsnittlig löptid om 8,9 år. De nya hyresgästerna har tillträtt lokalerna.

I Kauppakatu 18 i Jyväskylä slutfördes en investering på 14 MSEK avseende en utveckling och renovering av den till stor del vakanta fastigheten. Hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 2 MSEK och en genomsnittlig löptid om 3,4 år har tecknats, där de nya hyresgästerna har tillträtt lokalerna.

I Kävelykatu 37 i Jyväskylä färdigställdes ett projekt om 7 MSEK avseende en renovering och anpassning av ytor för kontor och butik. Hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 5 MSEK och en genomsnittlig löptid om 3,0 år har tecknats, där hyresgästerna har tillträtt lokalerna.

I Försäljaren 9 i Kungälv färdigställdes ett större projekt om 33 MSEK avseende anpassning till textiltvätteri. Den nya hyresgästen har tillträtt lokalerna genom ett 15-årigt hyresavtal med en årlig hyra om 2 MSEK.

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Yta, tkvm	Förändrad hyresintäkt, MSEK	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Bratsberg	Skien	Klosterøya Næringspark	Kontor	7	17	89	146	Q2 2026
Nyfosa Sverige	Borås	Rydaskärr 1	Logistik/Lager	14	13	93	104	Q4 2025
Nyfosa Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	2	6	29	34	Q4 2025
Nyfosa Sverige	Västerås	Energin 7	Logistik/Lager	1	2	11	11	Q4 2025
Nyfosa Sverige	Umeå	Forman 1	Kontor	4	7	7	8	Q1 2026

Fastighetsvärdering

Nyfosa använder sig av fyra oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris. De externa värderingarna granskas av bolaget och i det fall bolaget har en avvikande uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Det resulterade i en nedjustering i förhållande till de externa värderingarna om totalt –0,1 procent (–0,2) per balansdagen. Per 30 september 2025 värderades fastigheter motsvarande 98,7 procent (99,6) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. För resterande fastigheter fastställdes verkligt värde till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris.

Det vägda direktavkastningskravet per 30 september 2025 uppgick till 6,85 procent (6,86). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,76 procent (8,68) respektive 8,92 procent (8,88). Inflationsantagandet per 30 september 2025 var 1,0 procent (1,0) för år 2025 och 2,0 procent (2,0) för år 2026 och framåt

avseende de Nyfosa Sverige. För Kielo var inflationsantagandet 1,0 procent (2,0) för 2025 och 2,0 procent (2,0) för 2026 och framåt. För Bratsberg var inflationsantagandet 2,9 procent (3,0) för år 2025, 2,4 procent (2,8) för 2026, 2,5 procent (2,5) för 2027, 2,4 procent (2,0) för 2028 och 2,0 procent (2,0) från 2029 och framåt.

Värderingsteknik

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

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

Värderingarna utförs 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 till verkligt värde, nivå 3 enligt IFRS 13. 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 2024.

Risker kopplade till värdeförändringar

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

30 september 2025

Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK ¹⁾	Förändring	Resultateffekt
Förändring driftnetto ²⁾ , %	+/- 5,00	+/- 1 426
Förändring driftnetto ²⁾ , %	+/- 2,00	+/- 570
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 479
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 579
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 147
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 451
Förändring vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	-/+ 399

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

2) Avser värderingsföretagens estimerade driftnetto i värderingen.

KALKYLANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI¹⁾

30 september	Driftnetto, MSEK		Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för kassaflöde, %		Vägt genomsnittlig kalkylränta för restvärde, %		Vägt genomsnittlig långsiktig vakans, %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Kontor	1 157	1 187	6,7	6,7	8,6	8,5	8,8	8,8	6,4	6,2
Logistik/Lager	400	369	6,9	6,9	8,8	8,9	9,0	9,0	6,3	6,4
Handel	405	381	7,1	7,1	9,2	9,2	9,2	9,2	5,7	6,0
Industri	238	255	7,5	7,5	9,5	9,6	9,5	9,6	5,7	5,7
Övrigt	298	349	6,7	6,7	8,5	8,6	8,8	8,8	6,0	5,9
Total	2 498	2 541	6,9	6,8	8,8	8,8	8,9	8,9	6,2	6,1

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Driftnettot avser år 1 i värderingen. Antagandena per 30 september 2025 i ovan tabell är exklusive två fastigheter i Nyfosa Sverige som värderats till avtalat förvärvspris.

Joint venture

Förutom det helägda beståndet äger Nyfosa 50 procent av Söderport Property Investment AB. Innehavet klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga substansvärde utgjorde andelen 16,19 SEK per aktie (16,39) på balansdagen.

Söderport

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

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

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett redovisat värde på 2 546 MSEK (2 602).

Samfosa

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

MSEK	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
Periodens ingång	-	94	94
Andel i joint ventures resultat	-	-14	-14
Omräkningseffekt	-	9	9
Omklassificering till dotterbolag	-	-90	-90
Periodens utgång	-	-	-

NYCKELTAL SÖDERPORT

MSEK	Jan-sep		Jan-dec
	2025	2024	2024
Hyresintäkter	821	822	1 096
Förvaltningsresultat	367	355	469
Värdeförändringar	-122	-62	107
Periodens resultat	189	219	448
– varav Nyfosas andel	94	109	224

MSEK	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
Förvaltningsfastigheter	14 680	14 560	14 688
Derivat, netto	-74	-133	-54
Likvida medel	207	265	263
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 092	5 174	5 203
– varav Nyfosas andel	2 546	2 587	2 602
Räntebärande skulder	7 823	7 325	7 709
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 538	1 500	1 537

REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I SÖDERPORT

MSEK	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
Periodens ingång	2 602	2 728	2 728
Erhållen utdelning	-150	-250	-350
Andel i joint ventures resultat	94	109	224
Periodens utgång	2 546	2 587	2 602

SÖDERPORT – NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyres-intäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtals-längd, år
Stockholm	509	11 326	22 258	870	1 710	812	94,6	3,9
Göteborg	202	2 986	14 818	271	1 344	261	96,9	3,0
Övrigt	66	369	5 588	34	509	34	100,0	2,7
Total/Genomsnitt	776	14 680	18 911	1 175	1 513	1 106	95,3	3,6

Hållbarhet

Nyfosa arbetar mot tre hållbarhetsmål. Målen syftar till att skapa fokus på de frågor som för tillfället bedöms vara mest väsentliga för att minska verksamhetens klimatavtryck. Fullständig hållbarhetsrapportering återfinns i årsredovisningen 2024.

Energiprestanda

I Nyfosa Sverige hade på balansdagen 68 fastigheter (69) energiklass A eller tillhörde de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna av det nationella beståndet. I Kielos bestånd hade tre fastigheter energiklass A. Tillsammans utgör dessa fastigheter 18 procent av det totala fastighetsvärdet som har krav på energideklaration.

Vissa byggnader, främst för industri- och verkstads-verksamhet, är undantagna kravet på energideklaration. På balansdagen var 3 procent av det totala fastighetsvärdet hänförligt till fastigheter med denna typ av byggnader i Nyfosa Sverige och Kielo.

Förbrukningseffektiviseringar

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

Sedan 2020 har förvaltningen i Sverige arbetat mot målet att minska energianvändningen med 10 procent från startvärdet år 2020. Utfallet för senaste rullande 12 månaderna uppgick till 100,0 kWh/kvm, vilket är en minskning med 15 procent jämfört med år 2020. Förvaltningen i Kielo har arbetat mot en minskad energianvändning sedan 2023. Utfallet för Kielo uppgick till 167,7 kWh/kvm, vilket är en minskning med 7 procent jämfört med år 2023. Utfallet för Bratsberg uppgick till 72,6 kWh/kvm, vilket är en minskning med 0,2 procent jämfört med år 2024.

I samband med nya och omförhandlade hyresavtal erbjuds en grön bilaga till hyresgäster i Sverige som önskar det. Per 1 oktober 2025 hade Nyfosa 214 gröna bilagor (226), motsvarande ett årligt hyresvärde om 427 MSEK (410). De gröna

bilagorna syftar till att identifiera och följa upp initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning/kyla, belysning och vattenanvändning.

Koldioxidutsläpp

Sedan 2022 har förnybar fjärrvärme upphandlats på de orter där så erbjuds. Den förnybara fjärrvärmen är miljödeklarerad enligt EPD eller märkt med Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningen miljökrav. Syftet med valet är att minska koldioxidavtrycket samt att ge leverantörerna incitament att fortsätta utveckla sina miljövänliga produkter. Av den totala energin som köptes in i Nyfosa Sverige och Kielo under 2024 kom 68 procent från förnybara energikällor.

Därtill hade bolaget på balansdagen solcellsanläggningar med en total installerad effekt om 4,1 MW.

HÅLLBARHETSMÅL

Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ha minskat med 10 procent jämfört med 2020.¹⁾

Energiprestanda

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

Koldioxidutsläpp

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

1) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som förvaltats under ett helt räkenskapsår.

NYCKELTAL¹⁾

	Rullande	Jan-dec				
	12 mån	2024	2023	2022	2021	2020
Energianvändning i Nyfosa Sverige, kWh/kvm	100,0	107,1	107,6	110,9	115,5	117,6
- förändring sedan 2020 ²⁾ , %	-15	-9	-9	-6	-2	-
Energianvändning i Kielo, kWh/kvm	167,7	172,0	180,0	-	-	-
- förändring sedan 2023 ²⁾ , %	-7	-4	-	-	-	-
Energianvändning i Bratsberg, kWh/kvm	72,6	72,8	-	-	-	-
- förändring sedan 2024 ²⁾ , %	-0,2	-	-	-	-	-
Energianvändning total, GWh	262	282	304	281	137	133
	30 sep	31 dec				
	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Solceller, installerad effekt, MW	4	3	2	2	1	ET.
Energiklass A eller 15 % mest energieffektiva byggnaderna av det nationella beståndet ³⁾ , MSEK	6 878	7 159	7 021	-	-	-
Andel av totalt fastighetsvärde med krav på energideklaration, %	18	19	18	-	-	-

1) Redovisningsprinciper för hållbarhetsdata återfinns i bolagets årsredovisning 2024.

2) Utfall i kWh/kvm är graddagsjusterat. Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket för energianvändning är fastigheter som förvaltats under de senaste 12 månaderna.

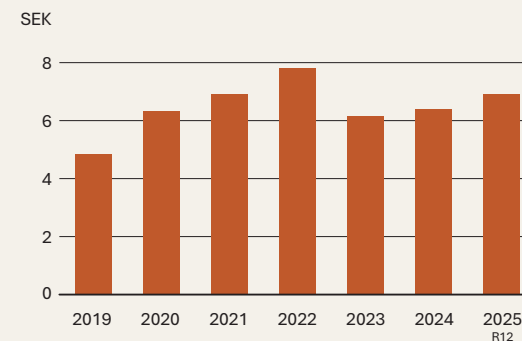
3) Rapportering sker från och med 31 december 2023.

Nyckeltal

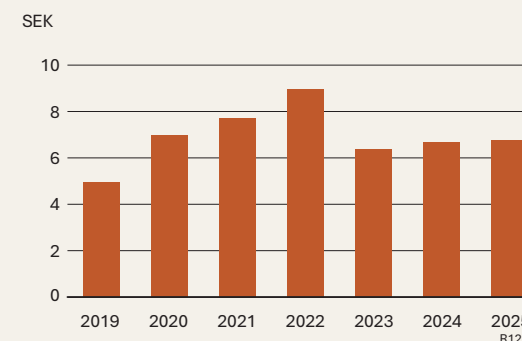
	Jan-sep		Rullande	Jan-dec					
	2025	2024	12 mån	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsbeståndet, MSEK									
Intäkter	2 685	2 744	3 611	3 670	3 553	3 151	2 459	2 035	1 370
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	90,0	91,0	90,0	90,5	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9
Fastighetskostnader	-726	-758	-968	-1 000	-976	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration	-85	-101	-114	-129	-133	-129	-91	-63	-50
Driftnetto	1 874	1 886	2 529	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	69,8	68,7	70,0	69,2	68,8	66,4	67,1	69,5	66,0
Direktavkastning, %	6,4	6,3	6,4	6,4	6,0	5,4	5,0	5,4	5,5
EBITDA, rullande 12 månader	2 601	2 581	2 601	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558	1 016
Förvaltningsresultat	1 083	955	1 478	1 350	1 239	1 533	1 302	1 147	814
Operativt kassaflöde	942	880	1 406	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267	827
Periodens resultat	340	-154	606	112	-639	1 694	3 112	2 225	1 382
Fastighetsvärde på balansdagen	39 561	40 168	39 561	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Framåtriktad direktavkastning på balansdagen, %	6,2	6,2	6,2	6,3	6,2	5,9	5,4	5,3	5,5
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 002	19 984	20 002	20 186	18 093	19 250	18 325	14 744	10 965
Nyckeltal per aktie, SEK									
Driftnetto	9,00	9,44	12,15	12,59	12,80	10,95	8,64	7,67	5,40
Förvaltningsresultat	5,06	4,56	6,90	6,41	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85
Operativt kassaflöde	4,53	4,41	6,76	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Resultat före utspädning	1,49	-0,99	2,71	0,28	-3,67	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat efter utspädning	1,49	-0,99	2,71	0,28	-3,67	8,61	16,49	12,25	8,24
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	96,12	96,04	96,12	97,00	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37
Aktuellt substansvärde på balansdagen	92,37	92,70	92,37	93,49	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital på balansdagen	84,51	84,85	84,51	86,36	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32
Antal utestående aktier på balansdagen, miljoner	208,1	208,1	208,1	208,1	191,0	191,0	191,0	184,5	167,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	208,1	199,7	208,1	201,7	191,0	191,0	188,1	181,8	167,7
Finansiella nyckeltal									
Avkastning på eget kapital, %	3,2	-5,4	3,2	0,3	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2
Belåningsgrad, %	50,2	52,7	50,2	50,7	55,2	54,7	53,8	53,5	50,8
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,3	55,1	53,3	53,1	58,3	57,7	55,2	56,9	54,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,1	8,6	8,1	7,7	9,4	10,2	11,0	10,7	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,3	2,2	2,0	3,4	4,2	4,5	5,2
Soliditet, %	41,8	41,1	41,8	43,0	38,7	40,6	42,5	41,8	44,1

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

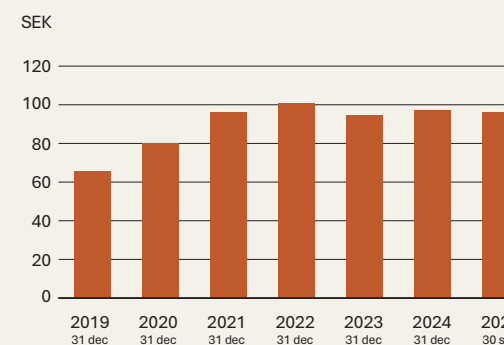
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



Finansiell utveckling

Resultaträkning i sammandrag

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Hysesintäkter	2 448	2 497	814	839	3 292	3 341
Serviceintäkter	237	246	73	81	319	328
Intäkter	2 685	2 744	887	920	3 611	3 670
Fastighetskostnader						
Driftnkostnader	-482	-515	-121	-130	-640	-673
Underhållskostnader	-117	-118	-39	-37	-158	-160
Fastighetsskatt	-127	-125	-46	-42	-170	-167
Fastighetsadministration	-85	-101	-25	-33	-114	-129
Driftnetto	1 874	1 886	656	678	2 529	2 541
Centraladministration	-156	-142	-45	-47	-199	-185
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	10	5	4	-1	20	15
Andel i joint ventures resultat	94	96	58	30	209	210
- Varav förvaltningsresultat	183	169	64	85	240	226
- Varav värdeförändringar	-61	-38	11	-45	23	47
- Varav skatt	-28	-35	-16	-9	-55	-62
- Varav övrigt	0	0	0	-	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-828	-963	-263	-327	-1 111	-1 247
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	994	882	410	334	1 447	1 335
- Varav Förvaltningsresultat	1 083	955	415	388	1 478	1 350
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-107	-	0	-	-107	-
Värdeförändringar på fastigheter	-302	-661	-97	-151	-578	-936
Värdeförändringar på finansiella instrument	-69	-299	83	-301	84	-146
Resultat före skatt	516	-78	396	-118	846	253
Aktuell skatt	-53	-32	-16	-6	-68	-47
Uppskjuten skatt	-122	-44	-84	1	-172	-94
Periodens resultat	340	-154	295	-123	606	112
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	340	-153	295	-122	606	114
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	0	-1	0	-1
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-0,14	-0,22	-0,04	-0,06	-0,20	-0,28
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,49	-0,99	1,38	-0,65	2,71	0,28
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,49	-0,99	1,38	-0,65	2,71	0,28

Rapport över resultat och övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Periodens resultat	340	-154	295	-123	606	112
Omräkning utländska verksamheter	-155	49	-29	-34	-93	111
Periodens totalresultat	185	-105	266	-156	512	223
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	189	-104	266	-156	516	223
Innehav utan bestämmande inflytande	-4	0	0	-1	-4	0
Periodens totalresultat	185	-105	266	-156	512	223

Balansräkning i sammandrag

MSEK	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	39 561	40 168	39 370
Tillgångar med nyttjanderätt	533	550	558
Andelar i joint venture	2 562	2 587	2 615
Derivat	24	29	67
Övriga anläggningstillgångar	16	15	18
Summa anläggningstillgångar	42 697	43 350	42 627
Derivat	-	18	-
Hysesfordringar	38	17	30
Övriga kortfristiga fordringar	15	201	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190	221	177
Likvida medel	110	782	451
Summa omsättningstillgångar	353	1 239	700
SUMMA TILLGÅNGAR	43 050	44 589	43 326
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹⁾	18 015	18 267	18 582
Innehav utan bestämmande inflytande	1	37	37
Summa eget kapital	18 016	18 304	18 620
Långfristiga räntebärande skulder	20 479	20 389	21 139
Långfristiga leasingsskulder	516	533	540
Övriga långfristiga skulder	75	122	121
Derivat	167	267	143
Uppskjutna skatteskulder	1 462	1 291	1 342
Summa långfristiga skulder	22 698	22 602	23 285
Kortfristiga räntebärande skulder	704	2 519	227
Kortfristiga leasingsskulder	17	18	18
Derivat	4	-	-
Övriga kortfristiga skulder	630	193	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	980	953	1 009
Summa kortfristiga skulder	2 336	3 682	1 422
Summa skulder	25 034	26 284	24 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 050	44 589	43 326

1) Varav hybridobligationer om 429 MSEK (611).

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01			
Emission av teckningsoptioner	16 883	38	16 921
Emission av teckningsoptioner	2	-	2
Nyemission av aktier	1 714	-	1 714
Återköp av hybridobligationer	-146	-	-146
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-44	-	-44
Optionsskuld ¹⁾	-39	-	-39
Värdeförändring optionsskuld ¹⁾	1	-	1
Totalresultat jan-sep 2024	-104	0	-105
Utgående eget kapital 2024-09-30	18 267	37	18 304
Emission av teckningsoptioner	1	-	1
Återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Återköp av hybridobligationer	-	-	-
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-13	-	-13
Värdeförändring optionsskuld ¹⁾	0	-	0
Totalresultat okt-dec 2024	327	0	328
Utgående eget kapital 2024-12-31	18 582	37	18 620
Ingående eget kapital 2025-01-01			
Emission av teckningsoptioner	18 582	37	18 620
Emission av teckningsoptioner	2	-	2
Återköp av teckningsoptioner	-1	-	-1
Återköp av hybridobligationer	-183	-	-183
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-31	-	-31
Utdelning till aktieägare	-583	-	-583
Optionsskuld ¹⁾	38	-	38
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	2	-32	-31
Totalresultat jan-sep 2025	189	-4	185
Utgående eget kapital 2025-09-30	18 015	1²⁾	18 016

1) Avser värdet och värdeförändringen på sälloptioner som Nyfosa ställt ut till minoritetsägaren i Kielo, Nyfosas finska koncern. I februari 2025 förvärvade Nyfosa indirekt minoritetsandelen i Kielo. I samband med förvärvet släcktes åtagandet att köpa aktierna. Förvärvet beskrivs närmare i not 9 på sidan 30.

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

Rapport över kassaflöden i sammandrag

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	516	-78	396	-118	846	253
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 179	1 814	216	740	1 477	2 111
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	250	-	-	250	350
Erhållna räntor	8	5	4	2	14	11
Erlagda räntor	-833	-987	-287	-370	-1 088	-1 242
Utbetald ränta på hybridobligationer	-33	-48	-8	-14	-46	-61
Betald inkomstskatt	-45	-76	-	-	-47	-78
Operativt kassaflöde	942	880	321	240	1 406	1 345
– per aktie, SEK	4,53	4,41	1,54	1,15	6,76	6,67
Förändring rörelsefordringar	-26	-157	3	-166	155	24
Förändring rörelseskulder	221	8	59	-90	234	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 137	731	383	-16	1 795	1 390
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-778	-1 585	-505	-1 440	-852	-1 659
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	484	511	2	135	1 398	1 426
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-558	-360	-192	-124	-742	-543
Förvärv av rörelse	-139	-	-	-	-139	-
Investeringar i immateriella tillgångar	-5	-	-2	-	-8	-3
Investeringar andelar i joint venture	-2	-	0	-	-16	-13
Avyttring andelar i joint venture	-	77	-	77	-	77
Långfristiga fordringar joint venture	-	112	-	161	2	114
Övrigt	-1	0	-1	0	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 000	-1 244	-698	-1 192	-358	-602

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Finansieringsverksamheten						
Nyemission av aktier	0	1 710	0	-	0	1 709
Emission av teckningsoptioner	2	2	0	-	2	3
Återköp av teckningsoptioner	-1	0	-1	0	-1	0
Återköp hybridobligationer	-185	-146	-	-26	-185	-146
Utdelning till aktieägare	-291	-191	-	-	-291	-191
Upptagna räntebärande skulder	5 251	4 500	2 287	3 806	7 033	6 282
Amortering räntebärande skulder	-5 276	-5 033	-1 981	-3 013	-8 694	-8 451
Avyttring räntederivat	-	-	-	-	10	10
Övrigt	26	13	3	12	18	5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-474	854	308	778	-2 107	-779
Periodens kassaflöde	-337	342	-7	-430	-670	8
Likvida medel vid periodens början	451	435	117	1 212	782	435
Kursdifferens i likvida medel	-5	7	0	0	-2	9
Likvida medel vid periodens slut	110	782	110	782	110	451

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Jan–sep		Jul–sep		Jan–dec
	2025	2024	2025	2024	2024
Nettoomsättning	111	104	41	33	142
Personalkostnader	-86	-78	-21	-23	-102
Övriga externa kostnader	-42	-45	-13	-16	-62
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-17	-19	6	-6	-23
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	751
Ränteutgifter och liknande resultatposter	152	222	50	58	278
Räntekostnader och liknande resultatposter	-105	-99	-30	-31	-124
Värdeförändringar på finansiella instrument	-20	-97	49	-105	-17
Resultat före bokslutsdispositioner	11	7	75	-83	866
Bokslutsdispositioner					
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	51
Resultat före skatt	11	7	75	-83	917
Skatt	4	15	-10	21	-2
Resultat	15	22	65	-62	914

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

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

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	8	-	3
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	3 726	3 376	3 376
Uppskjuten skattefordran	21	34	17
Summa anläggningstillgångar	3 755	3 409	3 395
Derivat	-	1	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	26 926	22 392	23 330
Övriga kortfristiga fordringar	52	64	54
Kassa och bank	13	433	172
Summa omsättningstillgångar	26 991	22 889	23 556
SUMMA TILLGÅNGAR	30 746	26 298	26 951
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	104	104	104
Fritt eget kapital ¹⁾	13 431	13 331	14 211
Eget kapital	13 535	13 435	14 315
Obligationer	1 043	1 099	1 034
Övriga långfristiga skulder	1	1	1
Derivat	96	160	79
Summa långfristiga skulder	1 140	1 261	1 115
Obligationer	239	418	-
Derivat	4	-	-
Skulder till koncernföretag	15 067	11 061	11 399
Övriga kortfristiga skulder	762	124	122
Summa kortfristiga skulder	16 072	11 602	11 521
Summa skulder	17 211	12 863	12 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 746	26 298	26 951

1) Varav hybridobligationer om 429 MSEK (611).

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 2024 med undantag för nedanstående. Upplýsingar 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 procent 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. För mer information om förvärvet, se not 9 på sidan 30.

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

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För bedömningar och uppskattningar hänförliga till värdering av förvaltningsfastigheter, se sidan 20. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2024.

NOT 3

RESULTAT PER AKTIE

	Jan–sep	
	2025	2024
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	340	-153
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-29	-45
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	208	200
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	208	200
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,49	-0,99
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,49	-0,99

Nyfosa har fyra långsiktiga incitamentsprogram på balansdagen baserade på teckningsoptioner för anställda i Nyfosas svenska organisation. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2024 not 7, ersättningsrapporten 2024 samt kommunikén från årsstämman 2025.

Under perioden påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. I samband med de två första lösenperioderna för LTIP2022 nyttjades 103 500 teckningsoptioner och därmed emitterades 5 806 nya aktier. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP2025, vilket innebar att 152 000 teckningsoptioner tecknades.

Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick till 0,08 procent (0,10).

Avstämning optioner, 30 sep 2025	LTIP2022	LTIP2023	LTIP2024	LTIP2025	Totalt
Periodens ingång	377 650	382 842	151 100	-	911 592
Tecknade optioner	-	-	-	152 000	152 000
Återköp optioner	-11 650	-60 000	-32 000	-	-103 650
Nyttjade optioner	-103 500	-	-	-	-103 500
Periodens utgång	262 500	322 842	119 100	152 000	856 442

EXPONERING MOT VALUTAFÖRÄNDRINGAR

Nyfosa har investerat i fastigheter i Finland och Norge. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på –155 MSEK (49), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat. Utöver investeringar har koncernen valutakurseffekter på interna fordringar och skulder uppgåendes till –12 MSEK (–8) 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 321 MEUR respektive 688 MNOK per 30 september 2025 hänförligt till Kielo respektive Bratsberg. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om –420 MSEK.

Känslighetsanalys valutaexponering

Effekt på eget kapital vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	30 sep 2025
EUR/SEK	+/- 10	355
NOK/SEK	+/- 10	65

Effekter på intjäningsförmågans förvaltningsresultat, MSEK	Förändring, %	1 okt 2025
EUR/SEK	+/- 10	33
NOK/SEK	+/- 10	2

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 nettning. Ingen nettning sker för närvarande.

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

EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 30 september 2025 till 104 MSEK fördelat på 208 102 599 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen.

Tidpunkt	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
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 juli 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

Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om 429 MSEK (611), där totalt emitterade hybridobligationer uppgår till 800 MSEK (800) och återköpta hybridobligationer uppgår till 371 MSEK (189). Under perioden återköptes hybridobligationer om nominellt 183 MSEK (146). Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa har möjlighet att skjuta upp betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett egetkapitalinstrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital. Räntan är rörlig, STIBOR 3M +475 baspunkter, till och med den 18 november 2025.

I september påkallade bolaget förtida inlösen av hybridobligationerna, med planerat återlösendatum 18 november 2025. Påkallandet om förtida inlösen blir oåterkalleligt först när eventuella underättelser skickas ut till innehavarna av de utestående hybridobligationerna, varför obligationerna klassificeras som eget kapital per 30 september 2025.

Innehav utan bestämmande inflytande

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som ägde 1,04 procent 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 14 242 MSEK (14 352) i koncernen.

Temporära skillnader i fastighetsbeståndet, MSEK	30 sep 2025	31 dec 2024
Verkligt värde	39 561	39 370
Skattemässigt restvärde	17 926	18 042
Temporär skillnad	21 635	21 328
I koncernen beaktad temporär skillnad	7 393	6 976
I koncernen ej beaktad temporär skillnad	14 242	14 352

NOT 8 NÄRSTÅENDE

För information om närståendetransaktioner, se sidan 21 avseende transaktioner med joint venture och not 3 på sidan 28 avseende transaktioner med anställda avseende incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2024.

NOT 9 RÖRELSEFÖRVÄRV

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som ägde 1,04 procent av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag. I samband med förvärvet träffades en överenskommelse med minoritetsägaren Brunswick Real Estate ("Brunswick") som innebar att Kielo tog över den del av Brunswicks organisation som hade haft uppdraget att hantera Kielos förvaltning och fastighetsinvesteringar i Finland under parternas tidigare samarbete. Mot bakgrund av att förvärvet innefattade en verksamhet och inte någon specifik tillgång såsom exempelvis fastighet/-er klassificeras det som ett rörelseförvärv.

Under samägandet med minoritetsägaren hade Nyfosa ett åtagande att köpa minoritetsägarens aktier i Kielo. Åtagandet redovisades som en finansiell skuld i balansräkningen samt som en optionsskuld i balanserade vinstmedel. Per 31 december 2024 var optionsskulden värderad till 38 MSEK. I samband med förvärvet upphörde åtagandet att köpa aktierna, varpå den finansiella skulden omvärderades till noll och motbokades mot optionsskulden i eget kapital.

Förvärvsanalys - rörelseförvärv

Köpeskillingen för aktierna, som erlades kontant, uppgick till 145 MSEK.

Av köpeskillingen var 107 MSEK hänförligt till i förtid avslutat samarbetsavtal mellan parterna, vilket har bedömts som ett oförmånligt avtal för Nyfosa. Kostnaden har belastat resultaträkningen inom posten Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv.

MSEK	Verkligt värde redovisat i koncernen
<i>Förvärvade tillgångar och övertagna skulder</i>	
Övriga anläggningstillgångar	36
Rörelsefordringar	0
Likvida medel	4
Summa tillgångar	40
Kortfristiga rörelseskulder	5
Summa skulder	5
Netto av identifierade tillgångar och skulder	34
Värdering samarbetsavtal	107
Omräkningseffekt valuta	4
Köpeskillning	145
Avgår: Nettokassa i förvärvad rörelse	-4
Påverkan på kassaflödet	141

Aktien

Aktien

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

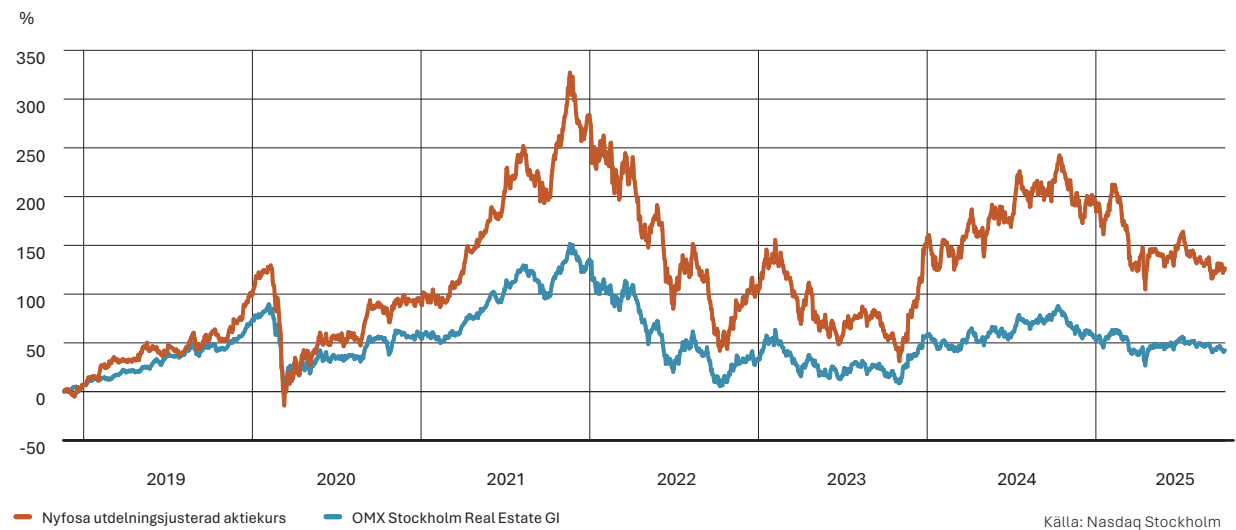
På kvartalets sista handelsdag, den 30 september 2025, var aktiens stängningskurs 82,05 SEK (107,90), vilket motsvarade ett börsvärde om 17 075 MSEK (22 454).

Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 14 665 aktieägare (15 465), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 69 procent (70) av aktierna och resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

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

AKTIENS UTVECKLING



HANDELN MED AKTIEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

	Jan-sep		Jan-dec
	2025	2024	2024
Genomsnittlig volym per handelsdag, MSEK	25	63	69
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	979	920	945
Omsättningshastighet, %	24	37	35
Stängningskurs på balansdagen, SEK	82,05	120,40	107,90

ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
Sagax	45 000 000	21,6	21,6
Länsförsäkringar Fonder	12 506 489	6,0	6,0
Swedbank Robur Fonder	11 022 641	5,3	5,3
Lannebo Kapitalförvaltning	10 068 441	4,8	4,8
Första AP-fonden	9 500 000	4,6	4,6
Handelsbanken Fonder	9 123 519	4,4	4,4
Vanguard	7 110 296	3,4	3,4
SEB Fonder	7 020 887	3,4	3,4
Cliens Fonder	6 551 287	3,2	3,2
BlackRock	5 966 101	2,9	2,9
Nordea Fonder	4 954 824	2,4	2,4
APG Asset Management	4 622 343	2,2	2,2
Carnegie Fonder	3 496 890	1,7	1,7
Norges Bank Investment Management	3 347 689	1,6	1,6
Jens Engwall	2 469 838	1,2	1,2
Dimensional Fund Advisors	2 436 084	1,2	1,2
Cohen & Steers	2 267 095	1,1	1,1
American Century Investment Management	2 256 864	1,1	1,1
Livförsäkringsbolaget Skandia	2 044 034	1,0	1,0
Columbia Threadneedle	1 947 804	0,9	0,9
Summa 20 största ägare	153 713 126	73,9	73,9
Övriga aktieägare	54 389 473	26,1	26,1
Summa	208 102 599	100,0	100,0

Källa: Modular Finance Monitor

Övriga upplysningar

Årsstämma

Nyfosas årsstämma 2026 kommer att hållas i Stockholm den 5 maj 2026.

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 22 oktober 2025
Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Carl-Johan Hugner
Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké

Januari–december 2025 9 februari 2026

Delårsrapport

Januari–mars 2026 4 maj 2026

Årsstämma

2026 5 maj 2026

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 information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 oktober 2025 kl. 13:30 CEST.

Granskningsrapport

Till styrelsen i Nyfosa AB (publ)

Org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nyfosa AB (publ) per den 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets

valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2025

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

Avstämning av nyckeltal

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	30 sep		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 015	18 267	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
Hybridobligationer	-429	-611	-611	-758	-763	-800	–
Bedömd verklig uppskjuten skatt ¹⁾	844	746	775	705	576	541	341
Derivat	147	220	77	-77	-372	-22	-3
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel ¹⁾	608	601	606	579	142	126	119
Derivat i JV, Nyfosas andel	37	66	27	36	-76	62	110
A Aktuellt substansvärde	19 223	19 289	19 456	17 368	17 885	17 144	13 900
B Antal aktier, miljoner	208	208	208	191	191	191	185
A/B Aktuellt substansvärde per aktie, SEK	92,37	92,70	93,49	90,92	93,63	89,76	75,33

1) 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 procent. Diskonteringsräntan uppgick till 3 procent. Bedömd verklig uppskjuten skatt för koncernen motsvarar en skatt om 9 procent (9).

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MSEK	30 sep		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	606	-840	114	-639	1 689	3 112	2 225
B Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden	-41	-62	-57	-63	-43	-4	–
A+B Justerat resultat	565	-902	57	-702	1 646	3 107	2 225
C Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 225	17 528	17 814	17 749	17 807	14 679	11 557
D Genomsnittligt hybridkapital	-538	-717	-657	-762	-781	-96	–
C+D Justerat eget kapital	17 686	16 811	17 157	16 988	17 026	14 582	11 557
(A+B)/(C+D) Avkastning på eget kapital, %	3,2	-5,4	0,3	-4,1	9,7	21,3	19,3

BELÅNINGSGRAD

MSEK	30 sep		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Räntebärande skulder	21 183	22 908	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
B Hybridobligationer	429	611	611	758	763	800	–
C Totala tillgångar	43 050	44 589	43 326	43 676	45 335	40 626	31 907
(A+B)/C Belåningsgrad, %	50,2	52,7	50,7	55,2	54,7	53,8	53,5

DIREKTAVKASTNING

MSEK	30 sep		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Driftnetto rullande 12 månader	2 529	2 518	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415
Tomträttsavgäld	-19	-20	-19	-18	-16	-8	-5
Förvärv och avyttringar	12	56	-9	-31	87	218	180
Valutajustering	-9	-7	2	-19	20	1	-
A Justerat driftnetto	2 513	2 547	2 514	2 376	2 183	1 860	1 591
B Fastighetsvärde	39 561	40 168	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
A/B Direktavkastning, %	6,4	6,3	6,4	6,0	5,4	5,0	5,4

EBITDA

MSEK	Rullande 12 mån 30 sep		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Driftnetto	2 529	2 518	2 541	2 445	2 092	1 650	1 415
B Centraladministration	-199	-192	-185	-186	-161	-128	-132
C Återläggning avskrivningar på inventarier	2	2	2	1	2	1	1
D Övriga rörelseintäkter och -kostnader	20	3	15	6	14	6	-26
E Erhållen utdelning från joint venture	250	250	350	180	335	332	300
A+B+C+D+E EBITDA	2 601	2 581	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558

EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	30 sep		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 015	18 267	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
B Hybridobligationer	-429	-611	-611	-758	-763	-800	–
A+B Justerat eget kapital	17 587	17 656	17 971	16 125	17 615	16 436	13 333
C Antal aktier, miljoner	208	208	208	191	191	191	185
(A+B)/C Eget kapital per aktie, SEK	84,51	84,85	86,36	84,42	92,22	86,04	72,27

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

MSEK	1 okt		1 jan				
	2025	2024	2025	2024	2023	2022	2021
A Intäkter enligt intjäningsförmågan	3 478	3 623	3 562	3 550	3 459	2 827	2 233
B Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan	32	22	24	17	22	26	36
A+B Intäkter före hyresrabatter	3 510	3 645	3 586	3 567	3 480	2 853	2 269
C Hyresvärde enligt intjäningsförmågan	3 902	4 007	3 963	3 897	3 739	3 017	2 437
(A+B)/C Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	91,0	90,5	91,5	93,1	94,6	93,1

FRAMÅTRIKTAD DIREKTAVKASTNING

MSEK	1 okt		1 jan				
	2025	2024	2025	2024	2023	2022	2021
A Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 462	2 514	2 484	2 466	2 416	2 002	1 575
B Tomträttsavgäld	-18	-19	-19	-18	-16	-8	-5
C Fastighetsvärde	39 561	40 168	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
(A+B)/C Framåtriktad direktavkastning, %	6,2	6,2	6,3	6,2	5,9	5,4	5,3

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec				
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	516	-78	396	-118	846	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:										
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	107	-	-	-	107	-	-	-	-	-
- Värdeförändringar på fastigheter	302	661	97	151	578	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument	69	299	-83	301	-84	146	320	-345	-19	-1
- Värdeförändringar, skatt och övrigt i resultat från joint venture	89	73	6	55	31	16	229	-420	-670	-187
A Förvaltningsresultat	1 083	955	415	388	1 478	1 350	1 239	1 533	1 302	1 147
B Ränta på hybridobligationer	-29	-45	-8	-14	-41	-57	-63	-43	-4	-
A+B Justerat förvaltningsresultat	1 054	911	408	375	1 437	1 294	1 176	1 490	1 298	1 147
C Genomsnittligt antal aktier, miljoner	208	200	208	208	208	202	191	191	188	182
(A+B)/C Förvaltningsresultat per aktie, SEK	5,06	4,56	1,96	1,80	6,90	6,41	6,15	7,80	6,90	6,32

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	30 sep		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 015	18 267	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
Hybridobligationer	-429	-611	-611	-758	-763	-800	-
Uppskjuten skatt	1 462	1 291	1 342	1 263	1 333	1 252	760
Derivat	147	220	77	-77	-372	-22	-3
Uppskjuten skatt i joint venture, 50 %	770	751	769	746	751	596	544
Derivat i joint venture, 50 %	37	66	27	36	-76	62	110
A Långsiktigt substansvärde	20 002	19 984	20 186	18 093	19 250	18 325	14 744
B Antal aktier, miljoner	208	208	208	191	191	191	185
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	96,12	96,04	97,00	94,72	100,78	95,93	79,91

NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

MSEK	30 sep		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Räntebärande skulder	21 183	22 908	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
B Likvida medel	110	782	451	435	691	534	312
C Fastighetsvärde	39 561	40 168	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
(A-B)/C Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,3	55,1	53,1	58,3	57,7	55,2	56,9

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande 12 mån	Jan-dec				
	2025	2024	2025	2024		2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	516	-78	396	-118	846	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:										
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	107	-	-	-	107	-	-	-	-	-
- Värdeförändring fastigheter	302	661	97	151	578	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändring finansiella instrument	69	299	-83	301	-84	146	320	-345	-19	-1
- Resultatandel joint venture	-94	-96	-58	-30	-209	-210	8	-672	-888	-404
- Avskrivningar på inventarier	1	1	1	1	2	2	1	2	1	1
- Ränteintäkter/-kostnader	764	916	251	306	1 041	1 193	1 183	596	383	318
- Periodiserad uppl.avg. lån	30	32	10	12	42	44	54	69	48	35
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	250	-	-	250	350	180	335	332	300
Erhållna räntor	8	5	4	2	14	11	6	5	0	0
Erlagda räntor	-833	-987	-287	-370	-1 088	-1 242	-1 104	-483	-373	-306
Ränta på hybridobligationer	-33	-48	-8	-14	-46	-61	-60	-37	-	-
Betald inkomstskatt	-45	-76	-	-	-47	-78	-65	-54	-29	-11
A Operativt kassaflöde	942	880	321	240	1 406	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267
B Genomsnittligt antal aktier, miljoner	208	200	208	208	208	202	191	191	188	182
A/B Operativt kassaflöde per aktie, SEK	4,53	4,41	1,54	1,15	6,76	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/EBITDA

MSEK	30 sep		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A EBITDA rullande 12 mån	2 601	2 581	2 723	2 445	2 282	1 861	1 558
B Räntebärande skulder	21 183	22 908	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
C Likvida medel	110	782	451	435	691	534	312
(B-C)/A Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,1	8,6	7,7	9,4	10,2	11,0	10,7

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande 12 mån	Jan-dec				
	2025	2024	2025	2024		2024	2023	2022	2021	2020
A Resultat före skatt	516	-78	396	-118	846	253	-661	1 859	3 644	2 399
B Erhållen utdelning från andelar i joint venture	150	250	-	-	250	350	180	335	332	300
Återläggning:										
C - Värdering av samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	107	-	0	-	107	-	-	-	-	-
D - Värdeförändringar på fastigheter	302	661	97	151	578	936	1 352	439	-1 652	-1 063
E - Värdeförändringar på finansiella instrument	69	299	-83	301	-84	146	320	-345	-19	-1
F - Resultatandel från joint venture	-94	-96	-58	-30	-209	-210	8	-672	-888	-404
G - Avskrivningar på inventarier	1	1	1	1	2	2	1	2	1	1
H - Finansiella kostnader	838	973	268	328	1 130	1 264	1 261	678	446	357
A+B+C+D+E+F+G+H Justerat resultat före skatt	1 889	2 010	620	632	2 620	2 741	2 460	2 296	1 864	1 587
(A+B+C+D+E+F+G+H)/H Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,3	1,9	2,3	2,2	2,0	3,4	4,2	4,5

SOLIDITET

MSEK	30 sep		31 dec				
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
A Eget kapital	18 016	18 304	18 620	16 921	18 416	17 268	13 333
B Totala tillgångar	43 050	44 589	43 326	43 676	45 335	40 626	31 907
A/B Soliditet, %	41,8	41,1	43,0	38,7	40,6	42,5	41,8

Definitioner

Aktuellt substansvärde¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer, 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 aktieägare, justerat för genomsnittliga hybridobligationer, under motsvarande period.

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

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 omräknat till balansdagens valutakurs i procent av fastigheternas verkliga värde på balansdagen.

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

Driftnetto¹⁾

Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och 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 aktieägare efter avdrag för hybridobligationer, enligt balansräkningen, i förhållande till antalet utestående aktier på balansdagen.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

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

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetsvärde

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

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

Framåtriktad 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: Måttet 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.

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

Jämförbart fastighetsbestånd

Fastigheter som Nyfosa har ägt under hela den rapporterade perioden och hela jämförelseperioden. Gällande energianvändning innebär jämförbart fastighetsbestånd istället fastigheter som förvalts 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 aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld i såväl koncernen som i Nyfosas andel i joint venture.

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

Nettobelåningsgrad 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

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

Räntebärande nettoskuld/EBITDA¹⁾

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

Syfte: Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.

Operativt kassaflöde¹⁾

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

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

Resultat per aktie

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

Revolverande kreditfacilitet

En överenskommelse mellan långivare 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 långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Syftet med ett räntetak är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad¹⁾

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

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

Serviceintäkt

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

Soliditet¹⁾

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

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

Uthyrningsbar yta

Lokalaria 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.

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

NYFOSA

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

www.nyfosa.se