

NYFOSA

Bokslutskommuniké januari–december 2025

Helåret

Januari–december 2025

- Intäkterna uppgick till 3 590 MSEK (3 670).
- Driftnettot uppgick till 2 505 MSEK (2 541).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 460 MSEK (1 350). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 6,86 SEK (6,41), en ökning med 7 %.
- Operativt kassaflöde uppgick till 1 319 MSEK (1 345). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 6,34 SEK (6,67), en minskning med 5 %.
- Ett i förtid avslutat samarbetsavtal avseende Kielo belastade resultatet med –106 MSEK (–), se not 9.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –571 MSEK (-936).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –7 MSEK (-146).
- Årets resultat uppgick till 542 MSEK (112). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 2,45 SEK (0,28) efter utspädning.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,80) med utdelning kvartalsvis om 0,75 SEK per aktie, motsvarande 624 MSEK (583). Utdelningsförslaget är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

Kvartalet

Oktober–december 2025

- Intäkterna uppgick till 905 MSEK (926).
- Driftnettot uppgick till 631 MSEK (655).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 377 MSEK (395). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,79 SEK (1,84), en minskning med 3 %.
- Operativt kassaflöde uppgick till 377 MSEK (464). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 1,81 SEK (2,23), en minskning med 19 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –269 MSEK (–275).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 62 MSEK (153).
- Kvartalets resultat uppgick till 202 MSEK (266). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,95 SEK (1,22) efter utspädning.
- Styrelsen har beslutat om att justera bolagets finansiella mål för perioden 2026–2030 samt utdelningspolicy i syfte att korrelera med bolagets resultatprognos.

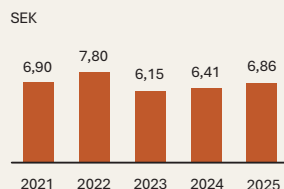
INNEHÅLL

VD-kommentar	4
Detta är Nyfosa	6
Resultat	7
Kassaflöde	11
Intjäningsförmåga	12
Finansiering	13
Fastighetsbeståndet	16
Joint venture	22
Hållbarhet	23
Nyckeltal	24
Finansiell utveckling	25
Aktien	32
Avstämning av nyckeltal	34
Definitioner	37

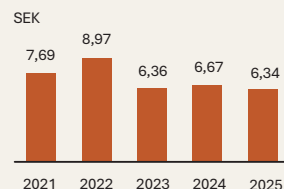
Prognos

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv, försäljningar samt valutakurser uppgå till 1 500 MSEK.

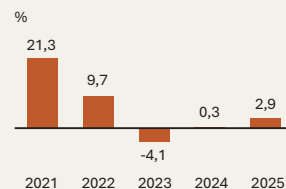
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



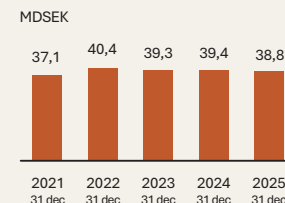
OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING



Utveckling januari–december 2025 jämfört med motsvarande period föregående år

-2 %

Intäkter

-1 %

Driftnetto

+7 %

Förvaltningsresultat per aktie

Nyckeltal i sammandrag

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Driftnetto	2 505	2 541	631	655
Överskottsgrad, %	69,8	69,2	69,7	70,7
EBITDA, rullande 12 månader	2 540	2 723	2 540	2 723
Förvaltningsresultat	1 460	1 350	377	395
Operativt kassaflöde	1 319	1 345	377	464
Årets/periodens resultat	542	112	202	266
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,4	2,5
Räntebärande nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	8,2	7,7	8,2	7,7
Belåningsgrad på balansdagen, %	49,7	50,7	49,7	50,7
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,9	53,1	53,9	53,1
Fastighetsvärde på balansdagen	38 824	39 370	38 824	39 370
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 008	20 186	20 008	20 186
Nyckeltal per aktie, SEK				
Förvaltningsresultat	6,86	6,41	1,79	1,84
Operativt kassaflöde	6,34	6,67	1,81	2,23
Resultat efter utspädning	2,45	0,28	0,95	1,22
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	96,14	97,00	96,14	97,00
Antal utestående aktier på balansdagen	208 106 276	208 096 793	208 106 276	208 096 793
Genomsnittligt antal utestående aktier	208 099 299	201 719 757	208 103 947	208 080 053

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

Väsentliga händelser under och efter perioden

- I januari tillträdde Carl-Johan Hugner som VD för Nyfosa.
- I februari förvärvades aktierna i minoritetsägaren i Kielo och Nyfosa övertog organisationen i den finska verksamheten.
- I juni emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 450 MSEK med en ränta om 3 månader STIBOR + 225 baspunkter. I augusti emitterades ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 100 MSEK med en ränta om 3 månader STIBOR + 195 baspunkter. Båda obligationerna har förfall i oktober 2028.

- I juni genomfördes återköp av obligationer om nominellt 315 MSEK med förfall i april 2026 samt hybridobligationer om nominellt 183 MSEK.
- Under det andra och tredje kvartalet förvärvades fastigheter för totalt 772 MSEK. Under samma period avyttrades fastigheter för totalt 410 MSEK.
- I augusti meddelades att Nyfosa utsett en COO och en transaktionschef, som båda ingår i koncernledningen.
- Under det fjärde kvartalet förvärvades fastigheter för totalt 390 MSEK, varav 92 MSEK tillträdess under 2025. Under samma period avyttrades fastigheter för totalt 572 MSEK, varav 555 MSEK frånträdess under 2025.

- I oktober förtidsinlöstes seniora icke-säkerställda obligationer med förfall i april 2026 om nominellt 239 MSEK.
- I november återbetalades hybridobligationer om nominellt 429 MSEK.
- I december ingicks nya finansieringsavtal med tre nordiska banker avseende kreditfaciliteter om totalt 4,7 MDSEK för refinansiering i förtid av befintliga krediter om 4,2 MDSEK.
- I januari 2026 meddelades att Marie Bucht Toresäter, på egen begäran, lämnar Nyfosas styrelse per 15 januari 2026.
- I februari 2026 justerade styrelsen finansiellt mål och utdelningspolicy för att korrelera med förvaltningsresultat och därmed bolagets resultatprognos.



Kommentar från VD

Nyfosa summerar ett år med hög aktivitet inom alla delar av verksamheten som bidragit till att positionera bolaget för framtida värdeskapande. Förvaltningsresultatet för 2025 belastades med aviserade engångskostnader om 45 MSEK och uppgick till 1 427 MSEK efter erlagd ränta på hybridobligationer om 33 MSEK. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 6,86 SEK, motsvarande en ökning om 7 % mot föregående år. Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 SEK per aktie med kvartalsvis utdelning.

Under 2026 tar Nyfosa nästa steg för att stärka lönsamheten. Vi ska stärka den operationella effektiviteten, minska komplexiteten i fastighetsbeståndet och optimera kapitalallokeringen. För helåret 2026 lämnas en prognos för förvaltningsresultat om 1 500 MSEK. För att skapa tydlig koppling till Nyfosas prognostiserade resultat justerar vi bolagets finansiella mål till att nå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 10 % under perioden 2026–2030. Även bolagets utdelningspolicy justeras för att korrelera med det uppdaterade finansiella målet.

Fortsatt press på uthyrningsgraden men ökad aktivitet på uthyrningsmarknaden

Nyfosas uthyrningsgrad varierade något mellan kvartalen och uppgick vid årets slut till 89,2 %, en minskning från 90,0 % under det fjärde kvartalet. Volymen aviserade hyresuppsägningar som ännu ej övergått till vakanser har minskat avsevärt, men håller på kort sikt tillbaka en vändning i bolagets uthyrningsgrad. Vi har samtidigt sett en viss återhämtning på uthyrningsmarknaden i Sverige under 2025 som lett till högre volymer nyuthyrningar jämfört med föregående år. Nyfosa rapporterar en marginellt positiv nettouthyrning på den svenska marknaden för helåret 2025, trots utdragna avtalsprocesser som delvis hållit tillbaka resultaten. En fortsatt svag utveckling i Finland ledde dock till en negativ nettouthyrning för koncernen. Under inledningen av 2026 fortgår alltså flera långt gångna uthyrningsdialoger på samtliga av våra tre marknader, vilket bidrar till tro om en stabilisering av bolagets uthyrningsgrad under året.

Transaktioner bidrar till ökad koncentration i beståndet och stärkt lönsamhet

Under året har vi fortsatt att utveckla och renodla Nyfosas fastighetsbestånd genom fastighetstransaktioner på samtliga av bolagets tre nordiska marknader. I sammanlagt 20 separata transaktioner har Nyfosa avtalat om affärer till ett sammanlagt värde om 2,1 MDSEK med en resulterande nettoinvestering om cirka 180 MSEK. Vi har lämnat resurs- och investeringskrävande fastigheter med lägre initial direktavkastning och ersatt dessa med förvärv som bidrar till ökad koncentration i beståndet och stärkt lönsamhet. Genom denna portföljrotation ökar vi inte bara bolagets löpande intjäning utan lägger även grunden för ökad skalbarhet och effektivitetsvinster framåt.

Sänkta finansieringskostnader reducerar finansiell risk och ökar handlingsutrymme

Genom ett aktivt arbete med skuldportföljen har vi stärkt Nyfosas finansiella ställning och sänkt våra finansieringskostnader betydligt under året. I en god finansieringsmarknad har ett flertal refinansieringar av obligationer, hybridobligationer och banklån bidragit till att förlänga kapitalbindningen, reducera finansiell risk och samtidigt förbättra den tillgängliga likviditeten. Sammantaget refinansierades 7,3 MDSEK under 2025, motsvarande 34 % av koncernens räntebärande skulder. Som ett resultat har våra årliga finansiella kostnader enligt intjäningsförmågan minskat med 21 %, motsvarande 254 MSEK. Räntetäckningsgraden steg under året till 2,3 ggr, medan genomsnittlig ränta sjönk till 4,2 %, jämfört med 5,0 % vid årets inledning.

Nyfosa 2026-2030

Uppdaterad strategi för lönsam och uthållig tillväxt

Jag är inte nöjd med resultatet vi redovisar för 2025 men trygg i att Nyfosa går starkare in i 2026 – finansiellt, operationellt och strategiskt. De åtgärder som inletts under det senaste året och nu intensifieras innebär att vi anpassar arbetssätt och prioriteringar till förändrade marknadsförhållanden och bolagets styrkor, i syfte att bättre ta tillvara värdeskapande möjligheter i våra tillgångar och i marknaden.

Nyfosa har ett diversifierat fastighetsbestånd på tre nordiska marknader med stabila kassaflöden, en regionalt förankrad förvaltningsorganisation och hög transaktionskapacitet. Detta utgör en plattform som vi avser vidareutveckla för att maximera värdeskapandet för våra aktieägare och hyresgäster.

Uppdateringen i strategiformuleringen innebär ett tydligare fokus på ett strukturerat och målinriktat arbetssätt som kombinerar långsiktighet med flexibilitet. För att nå vårt finansiella mål inriktas arbetet under kommande år på tre prioriterade områden; stärkt operationell effektivitet, minskad komplexitet i fastighetsbestånd och förvaltning samt optimerad kapitalallokering. Dessa prioriteringar ska vara vägledande i alla våra affärsbeslut, och utgör grunden för vår strävan efter ständig förbättring.

Stärka operationella effektiviteten

Nyfosas regionalt förankrade förvaltningsorganisation möjliggör effektiva och flexibla processer i förhandlingar och beslutsfattande. Närhet till hyresgästen skapar förutsättningar för långsiktigt relationsbyggande och att snabbt kunna agera på förändrade behov.

Genom att dra nytta av bolagets skalfördelar när vi utvecklar interna arbetssätt och processer stärks det operativa genomförandet i syfte att uppnå en mer proaktiv, strukturerad och affärsdriven förvaltning. Sammantaget bidrar detta till ökad effektivitet och fler affärsmöjligheter.

Minska komplexitet i fastighetsbeståndet

Som del av vårt strategiska fokus fortsätter vi att förflytta fastighetsbeståndet genom portföljrotation, med tydlig selektering utifrån operationell, genomförande- och geografisk komplexitet. Ambitionen är att upprätthålla en genomsnittlig portföljrotation om 1 MDSEK per år under den kommande femårsperioden.

Högst prioritet ges till fastigheter som kräver betydande operationella och finansiella resurser där vi bedömer att alternativ allokering av tid och kapital skapar högre värde. I tillägg äger Nyfosa idag fastigheter i 113 svenska och finska kommuner. Fram till och med 2030 avser vi att lämna ett fyrtiotal av

dess i syfte att minska komplexiteten i förvaltningen och öka den operationella effektiviteten.

Vid nya förvärv nyttjar vi ett brett investeringsmandat för att identifiera lönsamma affärer oavsett fastighetssegment. Geografiskt prioriteras dock regioner där bolaget redan är etablerat, i syfte att öka koncentrationen i beståndet och stärka den lokala marknadspositionen.

Optimera kapitalallokering

Nyfosas kapitalallokering och kapitalstruktur utvärderas löpande för att säkerställa god lönsamhet för aktieägarna. Kassaflöde är en central indikator på långsiktig lönsamhet. De transaktioner som genomfördes under 2025 illustrerar strategin att rotera delar av portföljen för att öka direktavkastningen, samt frigöra kapital för nya investeringar.

En disciplinerad investeringsprocess, där alternativa investeringsmöjligheter kontinuerligt vägs mot varandra, är avgörande för en effektiv kapitalallokering. Med god likviditet, ett brett investeringsmandat och en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden har Nyfosa goda förutsättningar för att genomföra värdeskapande affärer under 2026.

Carl-Johan Hugner, VD

”För att nå vårt finansiella mål inriktas arbetet under kommande år på tre prioriterade områden:

- *Stärka operationella effektiviteten*
- *Minska komplexitet i fastighetsbestånd och förvaltning*
- *Optimera kapitalallokering”*



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

STRATEGI

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

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

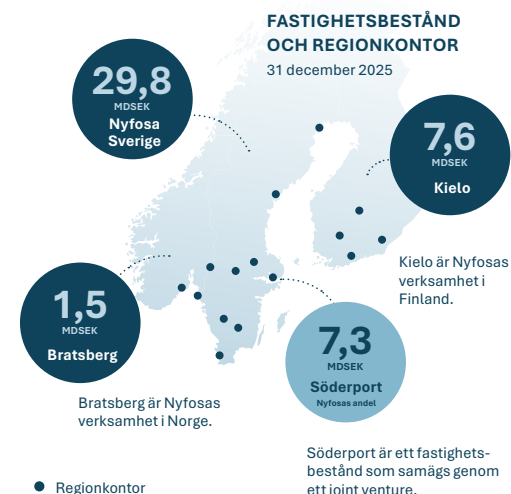
Nyfosa prioriterar ett starkt löpande kassaflöde och investerar därför i kommersiella fastigheter med attraktiv direktavkastning.

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

REGIONAL NÄRVARO

Förvaltningen sker genom tio regionkontor i Sverige, fyra i Finland och ett i Norge, samt flera lokalkontor. Nyckelroller som hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning hanteras med utgångspunkt 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 108 anställda som tillsammans med tjänsteleverantörerna förvaltar fastighetsbeståndet.

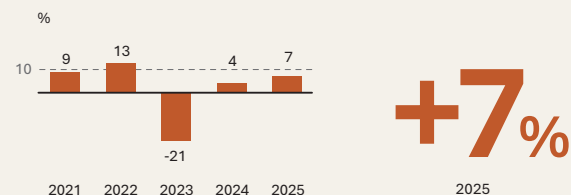


FINANSIELLT MÅL

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

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

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



UTDELNING

Utdelningspolicy

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

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,80) med utdelning kvartalsvis om 0,75 SEK per aktie, motsvarande 624 MSEK (583).

FÖRSLAG TILL UTDELNING SOM ANDEL AV FÖRVALTNINGSRESULTATET 2025

43%

HÅLLBARHETSMÅL

Energiprestanda

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

Koldioxidutsläpp

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

Utfall för 2025 års hållbarhetsmål redovisas på sidan 23.

Resultat

Januari–december 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 % till 3 590 MSEK (3 670). Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, minskade med 0,5 % till 3 386 MSEK (3 403). Förändringen i jämförbart bestånd är ett netto av minskade

debiterade hyror inklusive fastighetsskatt med 24 MSEK och lägre hyresförluster om 6 MSEK.
Hyresintäkterna omfattas till 93 % (94) av årlig indexjustering. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index.

MSEK	Jan–dec		Förändring %
	2025	2024	
Intäkter	3 590	3 670	-2
Förvärv och avyttringar	-231	-267	
Valutakurseffekt ¹⁾	27	-	
Intäkter jämförbart bestånd	3 386	3 403	0
- varav Nyfosa Sverige	2 529	2 511	1
- varav Kielo	856	891	-4
- varav Bratsberg ²⁾	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.
2) Konsoliderat dotterbolag från och med kvartal 3, 2024, därav inte jämförbart bestånd.

RESULTAT PER SEGMENT

Januari–december, MSEK	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Nyfosa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	2 449	2 525	721	766	97	50	-	-	3 267	3 341
Serviceintäkter	162	165	134	148	27	16	-	-	323	328
Intäkter	2 611	2 690	854	914	124	66	-	-	3 590	3 670
Fastighetskostnader	-708	-729	-233	-257	-32	-13	-	-	-973	-1 000
Fastighetsadministration	-73	-68	-33	-58	-5	-4	-	-	-112	-129
Driftnetto	1 830	1 893	588	599	87	49	-	-	2 505	2 541
Centraladministration	-124	-123	-64	-51	-15	-10	-	-	-204	-185
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	-	-	12	15	12	15
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	245	210	245	210
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-1 097	-1 247	-1 097	-1 247
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	1 461	1 335
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	1 460	1 350
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-	-	-	-	-	-106	-	-106	-
Värdeförändringar på fastigheter	-58	-578	-512	-351	-1	-7	-	-	-571	-936
Värdeförändringar på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-7	-146	-7	-146
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	777	253
Skatt	-	-	-	-	-	-	-234	-140	-234	-140
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	542	112

Uthyrningsgrad

Den 1 januari 2026 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,2 % (90,5). För Nyfosa Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,3 % (91,4), för Kielo till 82,2 % (87,6) och för Bratsberg till 94,3 % (93,5). Vakansvärdet uppgick till 449 MSEK (401), inklusive hyresrabatter om 35 MSEK (24).

Vakansutveckling

Vakansvärdet ökade under året med 48 MSEK (54), varav 9 MSEK (21) i Nyfosa Sverige och 41 MSEK (24) i Kielo. Lämnade hyresrabatter ökade med 12 MSEK.

Vakansvärde, MSEK	Jan-dec	
	2025	2024
Ingående vakansvärde	401	347
Inflyttade lokaler	-34	-25
Avflyttade lokaler	118	71
Förändring hyresrabatter	12	6
Justering av vakanshyror	-6	0
Vakans i tillträdda fastigheter	1	9
Vakans i frånträdda fastigheter	-32	-11
Valutakurseffekter	-11	4
Utgående vakansvärde¹⁾	449	401
- varav Nyfosa Sverige	275	266
- varav Kielo	167	126
- varav Bratsberg	7	9

1) Varav hyresrabatter utgör 35 MSEK (24).

Nettouthyrning

Under året tecknades hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 361 MSEK, varav nytecknade hyresavtal uppgick till 163 MSEK och befintliga avtal som omförhandlats uppgick till 198 MSEK.

Hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 401 MSEK sades upp för avflyttning eller upphörde i samband med konkurser. I beloppet ingår även omförhandlade hyresavtal.

Nettouthyrningen för året uppgick till –40 MSEK, varav –22 MSEK avsåg omförhandlingar. För det fjärde kvartalet uppgick nettouthyrningen till –14 MSEK, varav 2 MSEK avsåg omförhandlingar. Nettouthyrningen i Nyfosa Sverige var positiv om 2 MSEK för det fjärde kvartalet och 1 MSEK för helåret.

Framtida avtalsförändringar

Den 1 januari 2026 hade bolaget nytecknade eller omförhandlade, men ännu ej tillträdda, hyresavtal motsvarande ett årligt hyresvärde om 52 MSEK (79). Hyresavtal som sagts upp för avflyttning eller omförhandling, men som ännu ej frånträtts, motsvarade ett årligt hyresvärde om 118 MSEK (201).

Framtida avtalsförändringar	Hyresvärde, MSEK	
Tecknade hyresavtal, ej inflyttade		52
Uppsagda avtal, ej avflyttade		118

Startår tecknade hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2026	60	52
Total	60	52

Förfalloår för uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2026	280	108
2027	6	7
2028-	5	2
Total	291	118

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnaderna utgjorde driftskostnader 641 MSEK (673), underhållskostnader 162 MSEK (160) och fastighetsskatt 170 MSEK (167). Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd ökade med 8 MSEK. Förändringen förklaras främst av högre kostnader för underhåll och fastighetsskatt i Nyfosa Sverige.

MSEK	Jan-dec		Förändring %
	2025	2024	
Fastighetskostnader	-973	-1 000	-3
Förvärv och avyttringar	58	85	
Valutakurseffekt ¹⁾	-8	-	
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	-923	-915	1
- varav Nyfosa Sverige	-687	-666	3
- varav Kielo	-236	-249	-5
- varav Bratsberg ²⁾	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

2) Konsoliderat dotterbolag från och med kvartal 3, 2024, därav inte jämförbart bestånd.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 112 MSEK (129). 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 % till 2 505 MSEK (2 541). Överskottsgraden uppgick till 69,8 % (69,2). Direktavkastningen uppgick till 6,3 % (6,4).

I jämförbart fastighetsbestånd minskade driftnettot med 0,3 % till 2 355 MSEK (2 363) justerat för valutakurseffekter. Minskningen förklaras främst av minskade intäkter i Kielo samt högre fastighetskostnader i Nyfosa Sverige. Överskottsgraden i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 69,6 % (69,5).

MSEK	Jan-dec		Förändring %
	2025	2024	
Driftnetto	2 505	2 541	-1
Förvärv och avyttringar	-168	-177	
Valutakurseffekt ¹⁾	18	-	
Driftnetto jämförbart bestånd	2 355	2 363	0
- varav Nyfosa Sverige	1 769	1 778	0
- varav Kielo	586	585	0
- varav Bratsberg ²⁾	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

2) Konsoliderat dotterbolag från och med kvartal 3, 2024, därav inte jämförbart bestånd

Centraladministration

Centraladministration innefattar bland annat kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 204 MSEK (185), motsvarande 5,7 % (5,0) av intäkterna. Ökningen förklaras av att Bratsberg konsolideras från och med juli 2024 och påverkade kostnaderna under året med 15 MSEK (10). Vidare belastades året 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 12 MSEK (15). 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 245 MSEK (210). Resultatandelen utgörs av förvaltningsresultat om 244 MSEK (226), värdeförändringar –32 MSEK (47), skatt 44 MSEK (–62) samt övrigt –10 MSEK. 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 under innevarande år utgör ett helägt dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto –1 097 MSEK (–1 247), varav –13 MSEK (–2) 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. Under fjärde kvartalet belastades även resultatet med kostnader om 16 MSEK hänförligt till refinanseringar av lån i förtid. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 4,6 % (5,1). Beräkning av genomsnittlig ränta beaktar inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld, vilka totalt uppgick till 69 MSEK (67).

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

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 460 MSEK (1 350), motsvarande 6,86 SEK per aktie (6,41), en ökning med 7 %.

Tillväxten i förvaltningsresultatet förklaras främst av lägre finansiella kostnader.

Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB, som ägde 1,04 % av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 145 MSEK, varav 106 MSEK var hänförligt till ett i förtid avslutat samarbetsavtal

med vinstdelning mellan parterna. Det i förtid avslutade avtalet påverkade årets resultat med –106 MSEK. Se förvärvsanalys i not 9.

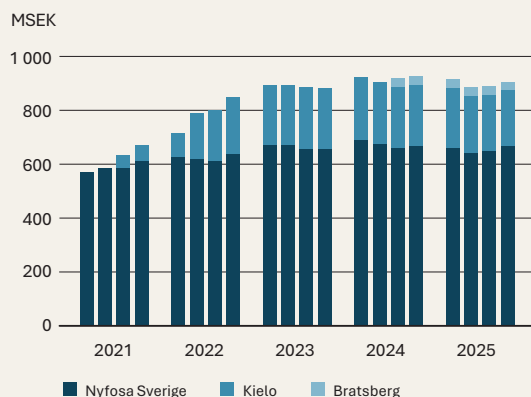
Värdeförändringar

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.

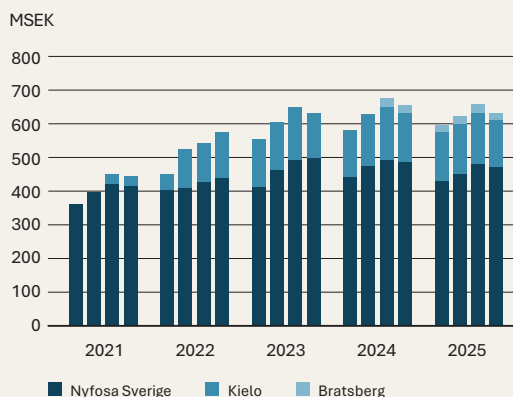
Per 31 december 2025 värderades fastigheter motsvarande 99,8 % (99,6) av fastighetsvärdet externt av oberoende värderingsföretag. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –571 MSEK (–936), varav realiserade värdeförändringar om 39 MSEK (–49).

Värdeförändringarna motsvarade –1 % (–2) av fastighetsvärdet, varav –512 MSEK (–351) avsåg beståndet i Kielo. Antaganden om lägre framtida kassaflöden hade störst påverkan på värdeförändringarna.

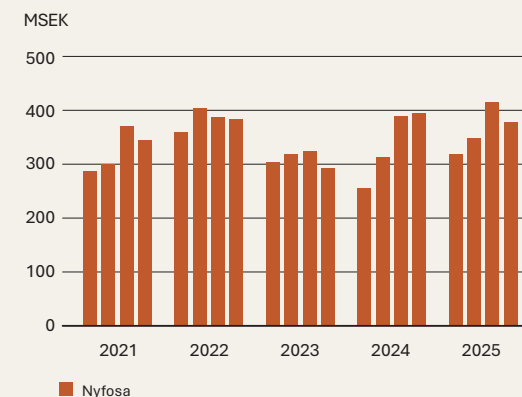
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 6,82 %, en minskning med 3 baspunkter jämfört med värderingarna den 30 september 2025 och 4 baspunkter jämfört med värderingarna den 31 december 2024.

Effekt på värdeförändring, MSEK	Jan-dec	
	2025	2024
Förändrade avkastningskrav	-34	-431
Förändrat kassaflöde	-634	-455
Förvärvade fastigheter	58	-1
Realiserad värdeförändring	39	-49
Värdeförändring i resultaträkningen	-571	-936

Omvärderingseffekten på finansiella instrument uppgick till –7 MSEK (–146) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till 234 MSEK (140), varav 54 MSEK (47) avsåg aktuell skatt. Den effektiva skatten uppgick till 30,2 % (55,6). Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 %

Kvartalet oktober–december 2025

Intäkterna minskade med 2 % till 905 MSEK (926). Driftnettot minskade med 4 % till 631 MSEK (655). Överskottsgraden uppgick till 69,7 % (70,7).

Kostnaden för centraladministration uppgick till 47 MSEK (43).

Resultatandelen från andelar i joint venture uppgick till 151 MSEK (115), varav förvaltningsresultat från andelar i joint venture uppgick till 60 MSEK (57).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –270 MSEK (–283), varav –0 MSEK (6) var hänförligt till valutakursförändringar. Kvartalet belastades med kostnader om 16 MSEK hänförligt till refinanseringar av lån i förtid.

uppgick teoretisk skattekostnad till 160 MSEK (52). Skillnaden om 75 MSEK (88) beror främst på att en kostnad om 106 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.

Årets resultat

Resultatet uppgick till 542 MSEK (112), motsvarande 2,45 SEK per aktie (0,28) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade årets totalresultat med –251 MSEK (111). Posten är hänförlig till Kielos och Bratsbergs verksamheter.

Förvaltningsresultatet uppgick till 377 MSEK (395), motsvarande 1,79 SEK per aktie (1,84), en minskning med 3 %.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –269 MSEK (–275), motsvarande –0,7 % (–0,7) av fastighetsvärdet, varav realiserade värdeförändringar uppgick till 31 MSEK (–57).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 62 MSEK (153).

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till 59 MSEK (65). Den effektiva skatten uppgick till 22,4 % (19,5).

Kvartalets resultat uppgick till 202 MSEK (266), motsvarande 0,95 SEK per aktie (1,22) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

Skatteberäkning jan–dec 2025, MSEK	Underlag för	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 460	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-244	-
Ej avdragsgill ränta	510	-
Skattemässiga värdeminskningsavdrag	-961	961
Avdragsgilla ombyggnationer	-84	84
Övriga skattemässiga poster	-46	320
Skattepliktigt förvaltningsresultat	635	1 366
Skatt på förvaltningsresultat	-131	-281
Försäljning fastigheter	-	-292
Förvärv fastigheter	-	10
Värdeförändringar på fastigheter	-	-571
Värdeförändringar på derivat	7	-15
- ej skattepliktigt	-7	7
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	635	506
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-965	965
- Utgående balans	574	-574
Valutakurseffekter	18	-18
Skattepliktigt resultat	262	879
Redovisad skatt	-54	-181

Kassaflöde

Årets kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 349 MSEK (1 390), varav förändring i rörelsekapital uppgick till 30 MSEK (45).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -707 MSEK (-597). Till- och frånträden av fastigheter, direkt eller indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto 153 MSEK (-233). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 747 MSEK (543). Förvärv av rörelse uppgick till 139 MSEK (-) och avsåg förvärv av minoritetsägaren i dotterbolaget Kielo. Kassaflöde hänförligt till investering i andelar i joint venture, avyttring av

andelar i joint venture samt utlåning till joint venture uppgick till -2 MSEK (178).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -964 MSEK (-784). Räntebärande skulder förändrades netto med -60 MSEK (-2 169) efter avdrag för upplåningskostnader om -33 MSEK (-47). Löpande amortering samt återbetalning av räntebärande skulder, inklusive obligationer, uppgick till -11 448 MSEK (-8 451), varav återbetalda revolverande checkkrediter uppgick till 3 881 MSEK. Banklån upptogs samt obligationer emitterades om totalt 11 389 MSEK (6 282), varav nyttjade revolverande checkräkningskrediter uppgick till 3 481 MSEK. Hybrid-

obligationer om 614 MSEK (146) återköptes till par. Utdelning till aktieägare utbetalades om 291 MSEK (191). I jämförelseperioden påverkades kassaflödet av nyemission av stamaktier om 1 709 MSEK efter avdrag för emissionskostnader om 25 MSEK, samt försäljning av räntederivat om 10 MSEK.

Totalt kassaflöde uppgick till -322 MSEK (8).

Tillväxt i kassaflöde per aktie

Operativt kassaflöde för året uppgick till 1 319 MSEK (1 345) eller 6,34 SEK per aktie (6,67), motsvarade en minskning med 5 %.

MSEK	Jan-dec	
	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 349	1 390
- varav operativt kassaflöde	1 319	1 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-707	-597
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-964	-784
Totalt kassaflöde	-322	8

OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	777	253	261	331
Justering för poster som inte ingår i operativt kassaflöde	1 500	2 111	321	298
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	225	350	75	100
Erhållna räntor	13	11	5	6
Erlagda räntor	-1 106	-1 242	-273	-255
Utbetald ränta på hybridobligationer	-43	-61	-10	-13
Betald inkomstskatt	-48	-78	-2	-2
Operativt kassaflöde	1 319	1 345	377	464
- per aktie, SEK	6,34	6,67	1,81	2,23

UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-dec						
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Operativt kassaflöde från fastighetsbeståndet	1 094	995	1 035	1 379	1 114	967	627
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	225	350	180	335	332	300	200
Operativt kassaflöde	1 319	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267	827
- per aktie, SEK	6,34	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Förändring, %	-5	5	-29	17	10	41	

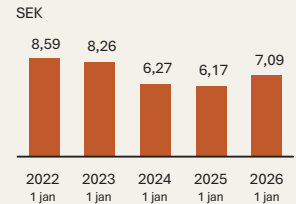
Intjäningsförmåga

MSEK	1 jan 2025	Bef. bestånd	Till- och från-tr.	Valuta-effekt	1 jan 2026
Hyresvärde	3 963	-9	-55	-64	3 836
Vakansvärde	-401	-90	31	11	-449
Hyresintäkter	3 562	-99	-23	-53	3 387
Övriga fastighetsintäkter	48	2	-1	-2	48
Totala intäkter	3 610	-96	-24	-55	3 434
Fastighetskostnader	-993	-10	34	16	-954
Fastighetsadministration	-132	14	3	3	-114
Driftnetto	2 484	-93	12	-37	2 367
Centraladministration	-188	-17	-	5	-200
Andel i joint ventures förv.resultat	246	28	- 7	-	267
Finansiella kostnader	-1 211	235	5	14	-957
Förvaltningsresultat	1 331	153	10	-18	1 476
Ränta på hybridobligationer	-48	48	-	-	-
Intjäningsförmåga	1 284	201	10	-18	1 476
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	6,17				7,09

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 januari 2026 respektive 1 januari 2025.
- I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 35 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 4,2 % (5,0), med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader om 46 MSEK (42). I posten ingår även tomträttsavgälder om 17 MSEK (19).
- Ränta på hybridobligationer beräknades utifrån en räntesats per 1 januari 2025 om 7,8 %.
- Den utländska verksamheten omräknades till balansdagen växelkurs om 10,818 EUR/SEK (11,487) respektive 0,915 NOK/SEK (0,97).
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 208 106 276 (208 096 793).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 dec	
	2025	2024
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	38 824	39 370
Uthyrningsbar area, tkvm	2 877	2 933
Antal fastigheter på balansdagen	490	494

	1 jan	
	2026	2025
Hyresvärde, MSEK	3 836	3 963
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	90,5
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,5	3,4
Överskottsgrad, %	68,9	68,8
Framåtriktad direktavkastning, %	6,1	6,3

Förändring hyresintäkter, MSEK	1 jan	
	2026	2025
Ingångsvärde	3 562	3 550
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-23	15
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	-99	-33
Omräkningseffekt valuta	-53	29
Hyresintäkter per 1 januari	3 387	3 562

Förändring vakansvärde, MSEK	1 jan	
	2026	2025
Ingångsvärde	401	347
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-31	-2
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	90	52
Omräkningseffekt valuta	-11	4
Vakansvärde per 1 januari	449	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 obligationer emitterade på svensk kapitalmarknad.

Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 17 690 MSEK (18 582). Under året löstes samtliga hybridobligationer in till nominellt belopp om 611 MSEK. I samband med inlösen avnoterades obligationerna från Nasdaq Stockholm. Se vidare beskrivning i not 6 på sidan 30.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 21 137 MSEK (21 466), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 94 % (95). Icke-säkerställda skulder uppgick till 1 326 MSEK (1 054), motsvarade 6 % (5) av totala räntebärande skulder. Av icke-säkerställda skulder utgjorde obligationer 1 050 MSEK (1 054).

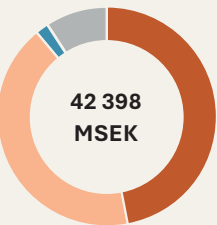
Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt ICMA Green Bond Principles från 2021, samt LM/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2023. Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, ISS Corporate Solutions. Utvärderingen finns publicerad på Nyfosas webbsida.

Genomsnittlig ränta uppgick på balansdagen till 4,2 % (5,0). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Belåningsgraden uppgick till 49,7 % (50,7). Nettobelåningsgrad fastigheter uppgick till 53,9 % (53,1).

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget fem i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 2 346 MSEK (3 156). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till förutbestämda villkor för att till exempel finansiera förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå låneutrymmet kan åter-

FINANSIERINGSKÄLLOR



- 47% Lån från kreditinstitut
- 42% Eget kapital
- 2% Gröna obligationer
- 9% Övriga skulder

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	31 dec	
	2025	2024
Säkerställda skulder	19 811	20 412
- varav skulder i EUR	4 060	4 395
- varav skulder i NOK	805	854
Icke-säkerställda skulder	1 326	1 054
Belåningsgrad, %	49,7	50,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,9	53,1
Genomsnittlig ränta ¹⁾ , %	4,2	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	73	63
Verkligt värde derivat med positivt värde	40	67
Verkligt värde derivat med negativt värde	-125	-143

1) Räntekostnad exklusive kostnad för uppläggningskostnader och tomträttsavgälder.

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Jan-dec	
	2025	2024
Periodens ingång	21 366	23 340
Upptagna banklån	10 871	5 829
Amorterade banklån	-10 895	-7 655
Emitterade obligationer	550	500
Återköpta obligationer	-554	-796
Förändring upplåningsavgifter	18	-2
Omräkningseffekt valuta	-302	151
Periodens utgång	21 056	21 366

användas. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 2 084 MSEK (1 705), varav 196 MSEK (500) var utnyttjat. För att nyttja resterande 262 MSEK (1 451) av det totala låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i tillkommande fastigheter. Av beviljade kreditfaciliteter förfaller ingen under 2026.

Utöver revolverande krediter har bolaget checkkrediter uppgående till 432 MSEK (434) hos tre banker. Checkkrediterna rullar med 12 månaders löpande förlängning. Av dessa var 276 MSEK (0) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Under året upptogs nya säkerställda skulder om 10 595 MSEK, varav 275 MSEK var hänförligt till fastighetsförvärv, 17 MSEK till finansiering i samband med fastighetsprojekt, 3 481 MSEK till nyttjande av revolverande checkkrediter samt 6 823 MSEK till nya lån i samband med refinansieringar. På balansdagen var checkräkningskrediter nyttjade om 276 MSEK. Löpande amortering samt återbetalning av lån uppgick till 10 895 MSEK, varav 3 881 MSEK var hänförligt till återbetalning av revolverande krediter och 6 185 MSEK till refinansierade skulder. Säkerställda skulder minskade netto med 601 MSEK under året. Nästa förfall av säkerställda skulder infaller i november 2026 om 2 906 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 med förfall i oktober 2028 och en ränta om 3 månader STIBOR + 195 baspunkter. I juni återköptes obligationer med förfall i april 2026 om nominellt 315 MSEK. I oktober genomfördes en förtida inlösen av resterande obligationer med förfall i april 2026. Obligationerna inlöstes till nominellt värde om 239 MSEK jämte upplupen ränta. På balansdagen uppgick utestående obligationer till 1 050 MSEK (1 054), med förfall om 500 MSEK i januari 2028 samt 550 MSEK i oktober 2028.

Under året påverkades räntebärande skulder av valuta-kurseffekter om –302 MSEK (151) hänförliga till skulder upptagna i EUR och NOK.

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

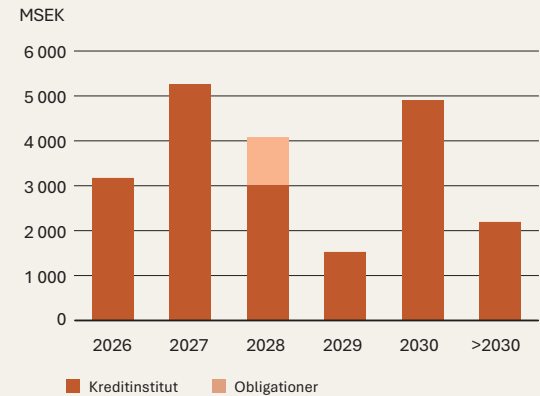
MSEK	31 dec	
	2025	2024
Låneutrymme/ram	2 346	3 156
Beviljat belopp	2 084	1 705
– varav utnyttjat belopp	196	500
– varav outnyttjat belopp	1 888	1 205

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING¹⁾

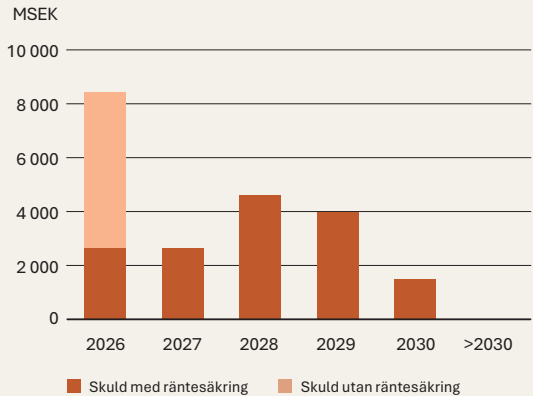
MSEK	Kapitalbindning						Räntebindning					
	Kredit-institut	Obliga-tioner	Totala ränte-bärande skulder	Andel, %	Out-nyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränte-swappar	Ränte-tak	STIBOR 3M/ NIBOR 3M/ EURIBOR 6M	Ränte-bindning	Andel, %	Genom-snittlig ränta ²⁾ , %
År												
2026	3 182	-	3 182	15	156	3 338	1 586	1 056	5 786	8 428	40	4,2
2027	5 262	-	5 262	25	1 065	6 327	2 624	-	-	2 624	12	4,3
2028	3 021	1 050	4 071	19	-	4 071	4 607	-	-	4 607	22	4,0
2029	1 530	-	1 530	7	823	2 353	3 978	-	-	3 978	19	3,9
2030	4 899	-	4 899	23	-	4 899	1 500	-	-	1 500	7	3,6
>2030	2 193	-	2 193	10	-	2 193	-	-	-	-	-	3,4
Totalt	20 087	1 050	21 137	100	2 044	23 181	14 295	1 056	5 786	21 137	100	4,2

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

KAPITALBINDNING
31 dec 2025



RÄNTEBINDNING
31 dec 2025



Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Den 31 december 2025 var 73 % (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 1 056 MSEK (1 121) med en strikenivå på 2,0 % (2,0).

Ränteswappar ger bolaget en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 14 295 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 % (2,6).

Återstående löptid på räntederivat var på balansdagen 2,4 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 %-enhet till 45 MSEK respektive –53 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.

Majoriteteten 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	31 dec 2025
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta¹⁾		
Vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 2 %-enheter	+90/-106
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³⁾	+/- 1 %-enhet	+211/-211
Effekt på värdeförändring finansiella instrument		
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+361/-361

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

2) Med hänsyn tagen till befintliga räntederivat.

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

FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	31 dec 2025
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad, %	≤55	50
Kapitalmarknadsskuld i relation till räntebärande skulder, %	≤15	5
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	≤12,0	8,2
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 77 % (75) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 73 % (71) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 388 fastigheter (389) med ett redovisat värde om 29 793 MSEK (29 643), ett hyresvärde om 2 795 MSEK (2 829) samt en uthyrningsbar area om 2 251 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, Värnamo 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 Kiello, Finland

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 20 % (21) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 24 % (25) av hyresvärdet. Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kiello, vars fastighetsbestånd på balansdagen bestod av 93 fastigheter (96) med ett redovisat värde om 7 575 MSEK (8 300), ett hyresvärde om 913 MSEK (1 003) samt en uthyrningsbar area om 531 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.

Kiello 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 % av aktierna i Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag under namnet Bratsberg.

Fastigheterna utgjorde på balansdagen 4 % (4) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 3 % (3) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 9 fastigheter (9) med ett redovisat värde om 1 456 MSEK (1 427), ett hyresvärde om 128 MSEK (131) samt en uthyrningsbar area om 95 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 % 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 7 317 MSEK (7 344). Dessa fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Söderport presenteras separat på sidan 22.

490_{ST}

Antal fastigheter

2 877_{TKVM}

Uthyrningsbar area

13 496_{SEK}

Fastighetsvärde per kvm

1 333_{SEK}

Hyresvärde per kvm

89,2 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

NYCKELTAL PER FASTIGHETSKATEGORI OCH REGION

MSEK	Area, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investe- ringar	Förvärv /avytt- ringar	Hyres- värde	Hyres- värde, SEK/kvm	Hyres- intäkter	Ekonomisk uthyrnings- grad %	Avtals- längd, år
Karlstad										
Kontor	127	2 488	19 603	53	-	230	1 815	213	95,2	2,5
Logistik/Lager	51	473	9 263	3	40	48	944	48	99,5	3,4
Handel	16	267	16 394	8	-33	25	1 538	23	95,8	2,8
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	25	661	26 872	3	201	50	2 018	48	97,2	7,7
Total	219	3 890	17 769	67	209	353	1 614	333	96,1	3,4
Malmö										
Kontor	57	825	14 473	3	-	79	1 391	74	93,3	2,9
Logistik/Lager	91	833	9 185	3	-	83	914	70	84,6	3,1
Handel	15	399	27 296	2	-	35	2 386	35	100,0	6,8
Industri	15	114	7 662	1	-	12	833	11	88,6	2,0
Övrigt	45	516	11 491	4	-	49	1 090	43	91,1	3,1
Total	222	2 686	12 100	11	-	258	1 163	232	90,8	3,5
Mälardalen										
Kontor	202	3 138	15 525	46	-	276	1 365	234	85,2	2,6
Logistik/Lager	106	789	7 431	10	1	72	674	69	96,1	4,6
Handel	47	668	14 229	7	-287	62	1 326	58	96,9	3,7
Industri	30	330	10 942	1	-	29	965	27	96,7	3,8
Övrigt	94	1 279	13 563	1	-	121	1 289	110	91,3	3,9
Total	480	6 204	12 933	64	-286	560	1 168	498	89,8	3,4
Norrlandskusten										
Kontor	183	2 927	15 993	26	1	280	1 532	246	88,0	3,3
Logistik/Lager	29	221	7 593	3	-	26	886	24	94,7	2,4
Handel	64	710	11 133	5	-	72	1 135	71	98,0	5,0
Industri	44	302	6 895	1	-76	38	867	36	95,5	1,8
Övrigt	20	169	8 575	1	-	19	982	19	97,8	3,0
Total	340	4 330	12 753	37	-75	436	1 284	396	91,1	3,4
Stockholm										
Kontor	83	1 988	24 068	33	-	171	2 075	146	87,2	3,0
Logistik/Lager	51	834	16 238	2	-93	66	1 282	63	96,7	3,7
Handel	15	237	15 821	8	-207	21	1 401	21	100,0	2,8
Industri	2	12	6 211	-	-	2	896	2	100,0	5,3
Övrigt	39	1 180	30 123	4	-	86	2 185	83	97,0	4,3
Total	190	4 251	22 371	48	-300	346	1 818	315	92,3	3,5
Södra Sverige, större städer										
Kontor	136	2 160	15 912	29	-	204	1 500	187	93,7	3,5
Logistik/Lager	211	1 685	7 997	123	-	175	831	150	86,1	4,1
Handel	29	489	17 061	6	-	48	1 657	44	92,9	5,3
Industri	72	521	7 188	16	-	53	736	50	94,1	4,0
Övrigt	20	306	15 066	11	-	31	1 542	28	88,9	3,4
Total	468	5 160	11 031	185	-	511	1 092	458	90,8	3,9

MSEK	Area, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investe- ringar	Förvärv /avytt- ringar	Hyres- värde	Hyres- värde, SEK/kvm	Hyres- intäkter	Ekonomisk uthyrnings- grad %	Avtals- längd, år
Sverige övrigt										
Kontor	85	1 154	13 518	22	51	120	1 408	97	82,2	3,2
Logistik/Lager	122	895	7 331	4	164	84	685	71	88,8	4,6
Handel	82	777	9 434	0	-	79	964	74	94,5	3,8
Industri	27	165	6 052	4	-	19	705	17	88,8	4,7
Övrigt	16	280	17 510	7	-	29	1 794	28	99,2	1,7
Total	333	3 270	9 820	36	214	331	994	288	88,7	3,6

Helsingfors och universitetsstäder i Finland										
Kontor	122	2 991	24 587	61	-10	335	2 751	265	79,4	2,1
Logistik/Lager	17	167	9 725	1	-	16	947	16	96,1	7,7
Handel	41	656	16 049	13	106	72	1 770	68	94,0	3,2
Industri	140	1 515	10 844	29	-1	166	1 187	150	90,8	4,5
Övrigt	59	751	12 714	51	-4	97	1 642	66	68,7	4,8
Total	378	6 079	16 065	156	92	686	1 813	566	82,5	3,3

Finland övrigt										
Kontor	56	471	8 415	16	-	96	1 714	65	67,9	1,4
Logistik/Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	71	688	9 700	7	-	93	1 309	82	92,2	2,7
Industri	20	201	9 914	1	-13	21	1 059	20	90,8	5,9
Övrigt	5	136	25 054	6	-	17	3 089	14	80,7	6,7
Total	153	1 496	9 805	31	-13	227	1 488	181	81,0	2,9

Grenland, Norge										
Kontor	56	1 033	18 537	112	1	86	1 552	82	94,3	4,2
Logistik/Lager	15	122	7 898	0	-	14	887	13	95,5	2,3
Handel	17	232	13 924	0	-	19	1 150	18	96,3	4,9
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	7	69	10 073	-	-	8	1 204	7	87,4	3,0
Total	95	1 456	15 379	112	1	128	1 348	120	94,3	4,0

Nyfosa per fastighetskategori										
Kontor	1 106	19 174	17 336	401	43	1 878	1 698	1 610	86,6	2,8
Logistik/Lager	694	6 018	8 675	150	112	583	840	523	90,7	4,0
Handel	396	5 123	12 934	55	-421	527	1 330	494	95,3	4,0
Industri	350	3 160	9 016	53	-90	341	973	312	92,2	4,1
Övrigt	330	5 348	16 189	88	198	507	1 535	447	88,6	4,3
Total	2 877	38 824	13 496	747	-160	3 836	1 333	3 387	89,2	3,5

Nyfosa per segment										
Nyfosa Sverige	2 251	29 793	13 235	447	-240	2 795	1 242	2 520	91,3	3,5
Kielo	531	7 575	14 267	187	79	913	1 719	746	82,2	3,2
Bratsberg	95	1 456	15 380	113	1	128	1 348	120	94,3	4,0
Total	2 877	38 824	13 496	747	-160	3 836	1 333	3 387	89,2	3,5

Hyresgäststruktur

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgäststruktur med endast ett fåtal större hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 % (11) av hyresintäkterna och är fördelade på 205 hyresavtal (100). Ingen hyresgäst eller enskilt hyresavtal utgör mer än 2 % av totala hyresintäkter.

Av totala hyresintäkter är 23 % (23) hyror hänförligt till hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet. Nyfosa hade 4 043 hyresavtal (4 134) för lokaler och bostäder samt 2 099 avtal (2 224) för garage och p-platser per 1 januari 2026. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,5 år (3,4). I det svenska beståndet var återstående avtalslängd 3,5 år (3,5), i Kielos bestånd 3,2 år (3,1) och i Bratsbergs bestånd 4,0 år (4,7).

Tillsvidareavtal Kielo

Den 1 januari 2026 var cirka hälften av hyresintäkterna i Kielos bestånd, motsvarande 341 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 januari 2026 var tillsvidareavtal motsvarande 16 MSEK (68) i årsintäkter uppsagda för avflyttning och 0 MSEK (8) uppsagda för omförhandling under innevarande år. Tillsvidareavtal om 152 MSEK (185) löper med främst 6 eller 12 månaders uppsägningstid. Resterande tillsvidareavtal, motsvarande 172 MSEK (198) i årsintäkter, hade en genomsnittlig återstående löptid om 3,3 år (3,5), beräknat utifrån första möjliga slutdatum vid en uppsägning.

Avtalsformen innebär inte att hyresgäster generellt hyr lokalerna under kortare perioder. Den 1 januari 2026 var den genomsnittliga hyrestiden för befintliga tillsvidareavtal 5,8 år (6,9).

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 januari 2026

Förfalloår	Antal	Area, tkvm	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %
2026	1 660	398	567	17
2027	868	465	688	20
2028	653	416	617	18
2029	428	324	513	15
2030	155	217	252	7
>2030	279	535	714	21
Delsumma	4 043	2 356	3 351	99
P-platser och garage	2 099	12	36	1
Summa	6 142	2 368	3 387	100

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

1 januari 2026

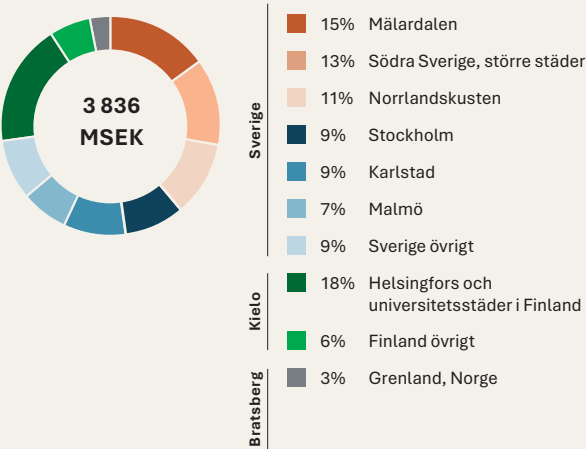
	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal avtal	Genom-snittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	402	12	205	5,4
Övriga, 3 283 st	2 984	88	5 937	3,2
Total	3 387	100	6 142	3,5

HYRESGÄSTSTRUKTUR

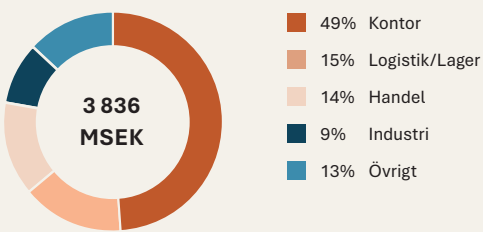
1 januari 2026

Andel av hyres-intäkter	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal hyres-gäster	Antal avtal	Genom-snittlig återstående löptid, år
>2%	-	-	-	-	-
1-2%	279	8	6	131	5,6
<1%	3 108	92	3 287	6 011	3,3
Total	3 387	100	3 293	6 142	3,5

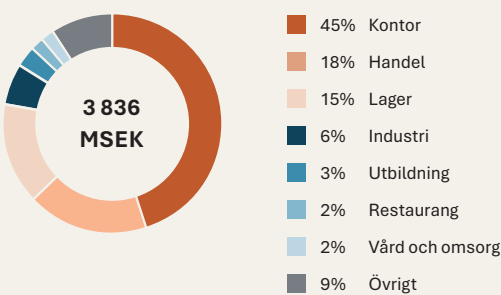
HYRESVÄRDE PER REGION



HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



Fastighetsbeståndets utveckling januari–december 2025

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

Fastighetsvärdet uppgick på balansdagen till 38 824 MSEK (39 370). Värdet påverkades av valutakurseffekter om –563 MSEK (265) hänförliga till bestånden i Kielo och Bratsberg.

Avkastning från fastighetsbeståndet

Driftnettot för en rullande tolv månadersperiod i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 6,3 % (6,4).

Förvärvade fastigheter

Under året tillträdde fastigheter om 863 MSEK (1 666).

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.

Under det fjärde kvartalet förvärvades fem fastigheter, genom fyra separata transaktioner, med totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 20 MSEK, genomsnittlig återstående avtalstid om 5,9 år samt med samlad ekonomisk uthyrningsgrad om 95 %. Fastigheterna i Karlstad och Karskrona tillträdde i december medan fastigheterna i Porsgrunn, Skien och Kuopio tillträdde i januari 2026.

I oktober tecknades även avtal om förvärv av en fullt uthyrd externhandelsfastighet i Kuopio med årliga kontrakterade hyresintäkter om 16 MSEK och genomsnittlig återstående avtalstid om 8,1 år från färdigställande, vilket är planerat till september 2026.

Avyttrade fastigheter

Under året frånträdde fastigheter om 1 023 MSEK (1 447).

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 upp-

FORTSATT OPTIMERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Under det fjärde kvartalet genomförde Nyfosa totalt tio separata transaktioner i Sverige, Finland och Norge, varav förvärv av sex fastigheter för 390 MSEK samt avyttring av fem fastigheter för 572 MSEK. De förvärvade fastigheterna har årliga kontrakterade hyresintäkter om 36 MSEK och de avyttrade fastigheterna hade totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 51 MSEK. Transaktionerna var en del av Nyfosas strategi att minska komplexiteten i fastighetsbeståndet samt optimera kapitalallokeringen. Sammantaget väntas affärerna bidra positivt till driftnettot samtidigt som framtida investeringsbehov minskar, vilket skapar bättre förutsättningar för en mer effektiv och lönsam förvaltning.



Nyfövärvade kontorsfastigheten Dir. Smidths gate 6, Skien.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Januari–december, MSEK	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Nyfosa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Årets ingång	29 643	31 192	8 300	8 087	1 427	-	39 370	39 278
Förvärvade fastigheter	757	46	105	173	1	1 447	863	1 666
Investeringar i befintliga fastigheter	447	402	187	135	113	6	747	543
Avyttrade fastigheter	-997	-1 419	-26	-28	-	-	-1 023	-1 447
Realiserad värdeförändring	48	-40	-9	-9	-	-	39	-49
Orealiserad värdeförändring	-106	-538	-504	-342	-1	-7	-610	-887
Omräkningseffekt valuta	-	-	-478	284	-84	-19	-563	265
Årets utgång	29 793	29 643	7 575	8 300	1 456	1 427	38 824	39 370

gick 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.

Under det fjärde kvartalet avyttrades fyra fastigheter, genom fyra separata transaktioner. Totala årliga kontrakterade hyresintäkter uppgick till 26 MSEK och total återstående genomsnittlig avtalstid var 4,2 år med en samlad ekonomisk uthyrningsgrad om 78 %. Fastigheterna i Huddinge, Karlstad och Kouvola frånträdde i december medan fastigheten i Horten frånträdde i januari 2026. Det sammanlagda försäljningspriset före avdrag för uppskjuten skatt översteg det senaste redovisade värdet med 13 MSEK.

I december frånträdde även en externhandelsfastighet i Västerås med årliga kontrakterade hyresintäkter om 25 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 %. Försäljningspriset före avdrag för uppskjuten skatt översteg det senaste redovisade värdet med 7 MSEK.

Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 747 MSEK (543) under året. Investeringarna bestod av till- och nybyggnation om 68 MSEK, hyresgästanpassningar om 445 MSEK, energiprojekt om 12 MSEK samt övriga fastighetsinvesteringar om 223 MSEK. Större pågående investeringar framgår av tabellen nedan.

Färdigställda projekt

I Energin 7 i Västerås färdigställdes en renovering och anpassning av ytor. Hyresgästen har tillträtt lokalerna genom ett 6-årigt hyresavtal med en årlig hyresintäkt om 2 MSEK.

Under året färdigställdes ett större projekt om 85 MSEK avseende en totalrenovering av den vakanta fastigheten Kauppakaari i Kerava. Hyresavtal omfattande 66 % av den uthyrningsbara arean 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 hyresintäkt om 2 MSEK.

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Typ av investering	Beräknad investering, MSEK	Upparbetat, MSEK	Area, tkvm	Beräknad färdigställd, år	Förändrad hyresintäkt, MSEK	Avtalslängd, år	Uthyrningsgrad, %
Bratsberg	Skien	Klosterøya Næringspark	Kontor	Om- och tillbyggnation	156	112	7	Q2 2026	19	9	99
Nyfosa Sverige	Borås	Rydaslätt 1	Logistik/Lager	Hyresgästanpassning	104	99	14	Q1 2026	13	12	100
Nyfosa Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	Hyresgästanpassning	34	29	2	Q3 2026	6	15	100
Nyfosa Sverige	Eskilstuna	Viljan 2	Kontor	Hyresgästanpassning	12	3	1	Q3 2026	1	6	93
Nyfosa Sverige	Umeå	Formen 1	Kontor	Hyresgästanpassning	8	7	4	Q1 2026	7	3	94

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 -0,3 % (-0,2) per balansdagen. Per 31 december 2025 värderades fastigheter motsvarande 99,8 % (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 31 december 2025 uppgick till 6,82 % (6,86). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,69 % (8,68) respektive 8,70 % (8,88). Inflationsantagandet per 31 december 2025 var 1,5 % (2,0) för år 2026 och 2,0 % (2,0) för år 2027 och framåt avseende de Nyfosa Sverige. För Kielo var inflationsantagandet 2,0 % (2,0) för 2026 och

framåt. För Bratsberg var inflationsantagandet 3,0 % (3,0) för 2026, 2,3 % (2,8) för 2027, 2,6 % (2,5) för 2028, 2,4 % (2,0) för år 2029 och 2,0 % (2,0) för år 2030 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 %.

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

31 december 2025

Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen, MSEK ¹⁾	Förändring	Resultateffekt
Förändring driftnetto ²⁾ , %	+/- 5,00	1 410
Förändring driftnetto ²⁾ , %	+/- 2,00	564
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	1 474
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	576
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,25	1 147
Förändring kalkylränta, %-enheter	+/- 0,10	451
Förändring vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	394

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⁾

31 december	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	1 140	1 164	6,7	6,7	8,6	8,4	8,6	8,7	6,5	6,2
Logistik/Lager	390	378	6,9	6,9	8,8	8,8	8,8	9,0	6,3	6,3
Handel	365	396	7,0	7,1	9,1	9,1	9,1	9,1	5,5	6,0
Industri	231	251	7,5	7,5	9,5	9,5	9,5	9,5	5,7	5,7
Övrigt	324	354	6,6	6,7	8,1	8,5	8,1	8,8	5,8	5,9
Total	2 450	2 543	6,8	6,9	8,7	8,7	8,7	8,9	6,2	6,1

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Driftnettot avser år 1 i värderingen. Antagandena per 31 december 2025 i ovan tabell är exklusive två fastigheter i Nyfosa Sverige som värderats till avtalat förvärvspris. Antagandena per 31 december 2024 i ovan tabell är exklusive två fastigheter i Kielo och en fastighet i Sverige som värderades till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris.

Joint venture

Förutom det helägda beståndet äger Nyfosa 50 % av Söderport Investment AB. Innehavet klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga substansvärde utgjorde andelen 16,11 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 2 636 MSEK (2 615).

Samfosa

I september 2024 förvärvades resterande 50 % 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	31 dec	
	2025	2024
Periodens ingång	-	94
Andel i joint ventures resultat	-	-14
Omräkningseffekt	-	9
Omklassificering till dotterbolag	-	-90
Periodens utgång	-	-

NYCKELTAL SÖDERPORT

MSEK	Jan-dec	
	2025	2024
Hyresintäkter	1 095	1 096
Förvaltningsresultat	486	469
Värdeförändringar	-64	107
Periodens resultat	510	448
– varav Nyfosas andel	255	224

MSEK	31 dec	
	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	14 634	14 688
Derivat, netto	-53	-54
Likvida medel	204	263
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 272	5 203
– varav Nyfosas andel	2 636	2 602
Räntebärande skulder	7 721	7 709
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 374	1 537

REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I SÖDERPORT

MSEK	31 dec	
	2025	2024 ¹⁾
Årets ingång	2 615	2 728
Förvärv	2	13
Erhållen utdelning	-225	-350
Andel i joint ventures resultat	255	224
Övrigt	-11	-
Årets utgång	2 636	2 615

1) I avstämningen ingår innehavet i Söderport Investment AB. Jämförelseperioden har justerats för innehavet.

SÖDERPORT – NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Area, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyres-intäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtals-längd, år
Stockholm	509	11 449	22 471	890	1 746	838	95,7	4,0
Göteborg	194	2 813	14 483	261	1 342	251	96,7	2,9
Övrigt	66	372	5 638	34	516	34	100,0	2,4
Total/Genomsnitt	770	14 634	19 013	1 184	1 539	1 123	96,0	3,7

Hållbarhet

Från och med januari 2026 arbetar bolaget mot två nya hållbarhetsmål. Målen syftar till att skapa fokus på de frågor som för tillfället bedöms vara mest väsentliga för att minska verksamhetens klimatavtryck. Fullständig hållbarhetsrapportering för 2025 presenteras i årsredovisningen 2025.

Energiprestanda

I Nyfosa Sverige hade på balansdagen 67 fastigheter (69) energiklass A eller tillhörde de topp 15 % mest energieffektiva byggnaderna av det nationella beståndet. I Kielos bestånd hade 3 fastigheter (3) energiklass A. Tillsammans utgör dessa fastigheter 18 % (18) 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 4 % (3) 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 abonnemangsgätare.

Sedan 2020 har förvaltningen i Sverige arbetat mot målet att minska energianvändningen med 10 % från startvärdet år 2020. Utfallet för senaste rullande 12 månaderna uppgick till 98,1 kWh/kvm, vilket är en minskning med 17 % jämfört med år 2020. Förvaltningen i Kielo har arbetat mot en minskad energianvändning sedan 2023. Utfallet för Kielo uppgick till 171,4 kWh/kvm, vilket är en minskning med 5 % jämfört med år 2023. Utfallet för Bratsberg uppgick till 71,1 kWh/kvm, vilket är en minskning med 2 % jämfört med år 2024.

I samband med nya och omförhandlade hyresavtal erbjuds en grön bilaga till hyresgäster i Sverige som önskar det. Per 1 januari 2026 hade Nyfosa 206 gröna bilagor (226), motsvarande ett årligt hyresvärde om 436 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 fjärrvärmens är miljödeklarerad enligt EPD (*Environmental Product Declaration*) eller märkt med Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningen miljökrav. Att köpa förnybar fjärrvärme minskar koldioxidavtrycket samt ger leverantörerna incitament att utveckla sina miljövänliga produkter. Av den totala energin som köptes in i Nyfosa Sverige och Kielo under 2025 kom 69 % (68) från förnybara energikällor.

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

HÅLLBARHETSMÅL

Energiprestanda

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

Koldioxidutsläpp

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

NYCKELTAL¹⁾

	Jan–dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Energianvändning i Nyfosa Sverige, kWh/kvm	98,1	107,1	107,6	110,9	115,5
- förändring sedan 2020 ²⁾ , %	-17	-9	-9	-6	-2
Energianvändning i Kielo, kWh/kvm	171,4	172,0	180,0	-	-
- förändring sedan 2023 ²⁾ , %	-5	-4	-	-	-
Energianvändning i Bratsberg, kWh/kvm	71,1	72,8	-	-	-
- förändring sedan 2024 ²⁾ , %	-2	-	-	-	-
Energianvändning total, GWh	255	282	304	281	137
	31 dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Solceller, installerad effekt, MW	4	3	2	2	1
Energiklass A eller 15 % mest energieffektiva byggnaderna av det nationella beståndet ³⁾ , MSEK	6 597	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.

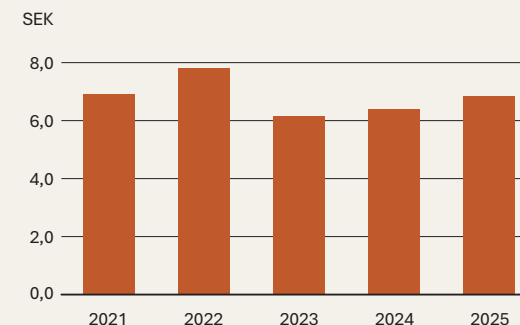
3) Rapportering sker från och med 31 december 2023.

Nyckeltal

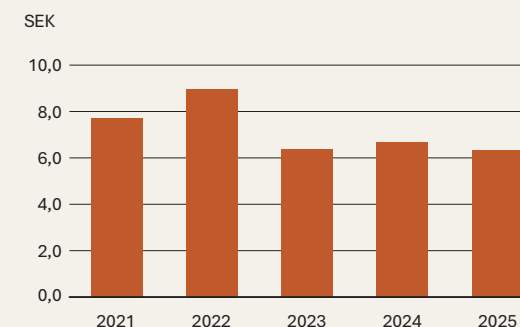
	Jan–dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbeståndet, MSEK					
Intäkter	3 590	3 670	3 553	3 151	2 459
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	89,2	90,5	91,5	93,1	94,6
Fastighetskostnader	-973	-1 000	-976	-930	-717
Fastighetsadministration	-112	-129	-133	-129	-91
Driftnetto	2 505	2 541	2 445	2 092	1 651
Överskottsgrad, %	69,8	69,2	68,8	66,4	67,1
Direktavkastning, %	6,3	6,4	6,0	5,4	5,0
EBITDA, rullande 12 månader	2 540	2 723	2 445	2 282	1 861
Förvaltningsresultat	1 460	1 350	1 239	1 533	1 302
Operativt kassaflöde	1 319	1 345	1 215	1 714	1 446
Årets resultat	542	112	-639	1 694	3 112
Fastighetsvärde på balansdagen	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147
Framåtriktad direktavkastning på balansdagen, %	6,1	6,3	6,2	5,9	5,4
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 008	20 186	18 093	19 250	18 325
Nyckeltal per aktie, SEK					
Driftnetto	12,04	12,59	12,80	10,95	8,64
Förvaltningsresultat	6,86	6,41	6,15	7,80	6,90
Operativt kassaflöde	6,34	6,67	6,36	8,97	7,69
Resultat före utspädning	2,45	0,28	-3,67	8,62	16,52
Resultat efter utspädning	2,45	0,28	-3,67	8,61	16,49
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	96,14	97,00	94,72	100,78	95,93
Aktuellt substansvärde på balansdagen	92,55	93,49	90,92	93,63	89,76
Eget kapital på balansdagen	85,00	86,36	84,42	92,22	86,04
Antal utestående aktier på balansdagen, miljoner	208,1	208,1	191,0	191,0	191,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	208,1	201,7	191,0	191,0	188,1
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	2,9	0,3	-4,1	9,7	21,3
Belåningsgrad, %	49,7	50,7	55,2	54,7	53,8
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,9	53,1	58,3	57,7	55,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,2	7,7	9,4	10,2	11,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,0	3,4	4,2
Soliditet, %	41,7	43,0	38,7	40,6	42,5

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

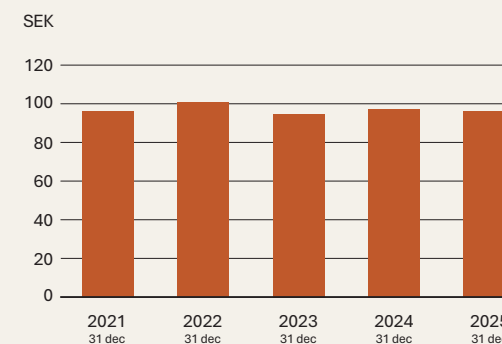
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



Finansiell utveckling

Resultaträkning i sammandrag

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	3 267	3 341	819	844
Serviceintäkter	323	328	86	82
Intäkter	3 590	3 670	905	926
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-641	-673	-159	-158
Underhållskostnader	-162	-160	-45	-41
Fastighetsskatt	-170	-167	-43	-43
Fastighetsadministration	-112	-129	-27	-29
Driftnetto	2 505	2 541	631	655
Centraladministration	-204	-185	-47	-43
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	12	15	2	10
Andel i joint ventures resultat	245	210	151	115
- Varav förvaltningsresultat	244	226	60	57
- Varav värdeförändringar	-32	47	29	84
- Varav skatt	44	-62	72	-27
- Varav övrigt	-10	0	-10	-
Finansiella intäkter och kostnader	-1 097	-1 247	-270	-283
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	1 461	1 335	467	453
- Varav Förvaltningsresultat	1 460	1 350	377	395
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-106	-	-	-
Värdeförändringar på fastigheter	-571	-936	-269	-275
Värdeförändringar på finansiella instrument	-7	-146	62	153
Resultat före skatt	777	253	261	331
Aktuell skatt	-54	-47	0	-15
Uppskjuten skatt	-181	-94	-58	-50
Periodens/årets resultat	542	112	202	266
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	542	114	202	266
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	0	0
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-0,16	-0,28	-0,02	-0,06
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,45	0,28	0,95	1,22
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	2,45	0,28	0,95	1,22

Rapport över resultat och övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Periodens/årets resultat	542	112	202	266
Omräkning utländska verksamheter	-251	111	-96	62
Periodens/årets totalresultat	291	223	106	328
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	295	223	107	328
Innehav utan bestämmande inflytande	-4	0	0	0
Periodens/årets totalresultat	291	223	106	328

Balansräkning i sammandrag

MSEK	31 dec	
	2025	2024
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	38 824	39 370
Tillgångar med nyttjanderätt	540	558
Andelar i joint venture	2 638	2 615
Derivat	37	67
Övriga anläggningstillgångar	18	18
Summa anläggningstillgångar	42 056	42 627
Derivat	4	-
Hysesfordringar	27	30
Övriga kortfristiga fordringar	34	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154	177
Likvida medel	123	451
Summa omsättningstillgångar	342	700
SUMMA TILLGÅNGAR	42 398	43 326
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹⁾	17 690	18 582
Innehav utan bestämmande inflytande	1	37
Summa eget kapital	17 691	18 620
Långfristiga räntebärande skulder	17 671	21 139
Långfristiga leasingsskulder	523	540
Övriga långfristiga skulder	77	121
Derivat	123	143
Uppskjutna skatteskulder	1 519	1 342
Summa långfristiga skulder	19 912	23 285
Kortfristiga räntebärande skulder	3 385	227
Kortfristiga leasingsskulder	18	18
Derivat	3	-
Övriga kortfristiga skulder	448	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	942	1 009
Summa kortfristiga skulder	4 795	1 422
Summa skulder	24 708	24 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 398	43 326

1) Varav hybridobligationer om 0 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	16 883	38	16 921
Emission av teckningsoptioner	3	-	3
Återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Nyemission av aktier	1 714	-	1 714
Återköp av hybridobligationer	-146	-	-146
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-57	-	-57
Optionsskuld ¹⁾	-39	-	-39
Värdeförändring optionsskuld ¹⁾	1	-	1
Totalresultat jan-dec 2024	223	0	223
Utgående eget kapital 2024-12-31	18 582	37	18 620
Ingående eget kapital 2025-01-01	18 582	37	18 620
Emission av teckningsoptioner	2	-	2
Återköp av teckningsoptioner	-1	-	-1
Återköp av hybridobligationer	-611	-	-611
Ränta och övriga kostnader för hybridobligationer	-35	-	-35
Utdelning till aktieägare	-583	-	-583
Optionsskuld ¹⁾	38	-	38
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	3	-33	-31
Totalresultat jan-dec 2025	295	-4	291
Utgående eget kapital 2025-12-31	17 690	1²⁾	17 691

1) Avser värdet och värdeförändringen på säljoptioner 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 31.

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

Rapport över kassaflöden i sammandrag

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	777	253	261	331
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 500	2 111	321	298
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	225	350	75	100
Erhållna räntor	13	11	5	6
Erlagda räntor	-1 106	-1 242	-273	-255
Utbetald ränta på hybridobligationer	-43	-61	-10	-13
Betald inkomstskatt	-48	-78	-2	-2
Operativt kassaflöde	1 319	1 345	377	464
– per aktie, SEK	6,34	6,67	1,81	2,23
Förändring rörelsefordringar	-11	24	16	181
Förändring rörelseskulder	41	21	-181	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 349	1 390	212	658
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-859	-1 659	-81	-74
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	1 013	1 426	529	915
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-747	-543	-189	-184
Förvärv av rörelse	-139	-	-	-
Investeringar i immateriella tillgångar	-6	-3	-1	-3
Investeringar andelar i joint venture	-2	-13	0	-13
Avyttring andelar i joint venture	-	77	-	-
Långfristiga fordringar joint venture	-	114	-	2
Övrigt	34	5	9	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-707	-597	267	634

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Finansieringsverksamheten				
Nyemission av aktier	-	1 709	-	-
Emission av teckningsoptioner	2	3	-	1
Återköp av teckningsoptioner	-1	0	0	-
Återköp hybridobligationer	-614	-146	-429	-
Utdelning till aktieägare	-291	-191	-	-
Upptagna räntebärande skulder	11 389	6 282	6 138	1 782
Amortering räntebärande skulder	-11 448	-8 451	-6 172	-3 417
Avyttring räntederivat	-	10	-	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-964	-784	-463	-1 625
Periodens/årets kassaflöde	-322	8	16	-332
Likvida medel vid periodens början	451	435	110	782
Kursdifferens i likvida medel	-7	9	-2	2
Likvida medel vid periodens slut	123	451	123	451

Resultaträkning för moderbolaget

MSEK	Jan–dec		Okt–dec	
	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning	145	142	35	37
Personalkostnader	-108	-102	-22	-24
Övriga externa kostnader	-58	-62	-16	-17
Avskrivningar	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-20	-23	-3	-4
Resultat från andelar i koncernföretag	968	751	968	751
Ränteutgifter och liknande resultatposter	202	278	50	56
Räntekostnader och liknande resultatposter	-135	-124	-30	-25
Värdeförändringar på finansiella instrument	3	-17	23	80
Resultat före bokslutsdispositioner	1 018	866	1 007	858
Bokslutsdispositioner				
Lämnade/erhållna koncernbidrag	23	51	23	51
Resultat före skatt	1 040	917	1 029	909
Skatt	-3	-2	-6	-17
Resultat	1 037	914	1 023	892

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Nyfosa AB:s verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger indirekt fastigheter för 38,8 MDSEK (39,4). Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 % av andelarna i Söderport, som indirekt äger fastigheter för 14,6 MDSEK (14,7).

Balansräkning för moderbolaget

MSEK	31 dec	
	2025	2024
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	9	3
Andelar i koncernföretag	0	0
Fordringar hos koncernföretag	3 306	3 376
Uppskjuten skattefordran	15	17
Summa anläggningstillgångar	3 329	3 395
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	23 551	23 330
Övriga kortfristiga fordringar	54	54
Kassa och bank	8	172
Summa omsättningstillgångar	23 613	23 556
SUMMA TILLGÅNGAR	26 942	26 951
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	104	104
Fritt eget kapital ¹⁾	14 021	14 211
Eget kapital	14 125	14 315
Obligationer	1 044	1 034
Övriga långfristiga skulder	1	1
Derivat	68	79
Summa långfristiga skulder	1 113	1 115
Derivat	3	-
Skulder till koncernföretag	11 033	11 399
Övriga kortfristiga skulder	669	122
Summa kortfristiga skulder	11 704	11 521
Summa skulder	12 818	12 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 942	26 951

1) Varav hybridobligationer om 0 MSEK (611).

Noter

NOT 1

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Bokslutskommunikén för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2024 med undantag för nedanstående. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av bokslutskommunikén.

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som äger 1,04 % av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag. Mot bakgrund av att förvärvet innefattade en verksamhet och inte någon specifik tillgång såsom exempelvis fastighet/-er klassificeras det som ett rörelseförvärv. I samband med förvärfsanalysen 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 31.

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 21. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2024.

NOT 3

RESULTAT PER AKTIE

	Jan-dec	
	2025	2024
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	542	114
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-33	-57
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	208	202
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	208	202
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,45	0,28
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	2,45	0,28

Nyfosa har tre 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 året påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. I samband med de tre lösenperioderna för LTIP2022 nyttjades 333 200 teckningsoptioner och därmed emitterades 9 483 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 0,05 % (0,09).

Avstämning optioner, 31 dec 2025	LTIP2022	LTIP2023	LTIP2024	LTIP2025	Totalt
Periodens/årets ingång	377 650	382 842	151 100	-	911 592
Tecknade optioner	-	-	-	152 000	152 000
Återköp optioner	-11 650	-60 000	-32 000	0	-103 650
Ej nyttjade, förfallna optioner	-32 800	-	-	-	-32 800
Nyttjade optioner	-333 200	-	-	-	-333 200
Periodens/årets utgång	-	322 842	119 100	152 000	593 942

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 –251 MSEK (111), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat. Utöver investeringar har koncernen valutakurseffekter på interna fordringar och skulder uppgående till –13 MSEK (–2) för året, 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 313 MEUR respektive 713 MNOK per 31 december 2025 hänförligt till Kielo respektive Bratsberg. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 % från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om –404 MSEK.

Känslighetsanalys valutaexponering

Effekt på eget kapital vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	31 dec 2025
EUR/SEK	+/- 10	339
NOK/SEK	+/- 10	65

Effekter på intjäningsförmågans förvaltningsresultat, MSEK	Förändring, %	1 jan 2026
EUR/SEK	+/- 10	27
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 reverssskulder, 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 13. 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 31 december 2025 till 104 MSEK fördelat på 208 106 276 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen.

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
28 nov 2025	1 838,50	3 677	104 053 138,00	208 106 276

Hybridobligationer

I november 2025 inlöstes samtliga utestående hybridobligationer om 429 MSEK. Hybridobligationerna hade evig löptid och Nyfosa hade möjlighet att skjuta upp betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificerades som ett egetkapitalinstrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisades direkt i eget kapital.

Innehav utan bestämmande inflytande

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

NOT 7 UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter på tillträdesdagen då förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Totalt fanns på balansdagen en ej beaktad temporär skillnad om 14 097 MSEK (14 352) i koncernen.

Temporära skillnader i fastighetsbeståndet, MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024
Verkligt värde	38 824	39 370
Skattemässigt restvärde	17 282	18 042
Temporär skillnad	21 542	21 328
I koncernen beaktad temporär skillnad	7 445	6 976
I koncernen ej beaktad temporär skillnad	14 097	14 352

NOT 8 NÄRSTÅENDE

För information om närståendetransaktioner, se sidan 22 avseende transaktioner med joint venture och not 3 på sidan 29 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 % 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 106 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	106
Omräkningseffekt valuta	5
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 december 2025, var aktiens stängningskurs 74,30 SEK (107,90), vilket motsvarade ett börsvärde om 15 462 MSEK (22 454).

Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 14 311 aktieägare (15 465), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 73 % (70) av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

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

AKTIENS UTVECKLING



HANDELN MED AKTIEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

	Jan-dec	
	2025	2024
Genomsnittlig volym per handelsdag, MSEK	23	69
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	908	945
Omsättningshastighet, %	31	35
Stängningskurs på balansdagen, SEK	74,30	107,90

ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	%andel	
		Kapital, %	Röster, %
Sagax	45 000 000	21,6	21,6
Länsförsäkringar Fonder	12 811 881	6,2	6,2
Lannebo Kapitalförvaltning	10 016 278	4,8	4,8
Handelsbanken Fonder	9 589 185	4,6	4,6
Första AP-fonden	9 500 000	4,6	4,6
Swedbank Robur Fonder	9 323 924	4,5	4,5
Vanguard	7 271 916	3,5	3,5
SEB Funds	7 094 497	3,4	3,4
Clients Fonder	6 021 287	2,9	2,9
BlackRock	5 552 502	2,7	2,7
Nordea Funds	5 148 529	2,5	2,5
APG Asset Management	4 622 343	2,2	2,2
Livförsäkringsbolaget Skandia	3 843 380	1,8	1,8
Carnegie Fonder	3 595 314	1,7	1,7
Norges Bank Investment Management	3 347 689	1,6	1,6
American Century Investment Management	2 633 094	1,3	1,3
Jens Engwall	2 491 944	1,2	1,2
Dimensional Fund Advisors	2 360 346	1,1	1,1
Cohen & Steers	2 247 513	1,1	1,1
Columbia Threadneedle	2 132 466	1,0	1,0
Summa 20 största ägare	154 604 088	74,3	74,3
Övriga aktieägare	53 502 188	25,7	25,7
Total	208 106 276	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 bokslutskommuniké 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 9 februari 2026
Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

Carl-Johan Hugner
Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport

Januari–mars 2026 4 maj 2026

Årsstämma

2026 5 maj 2026

Delårsrapport

Januari–juni 2026 10 juli 2026

Delårsrapport

Januari–september 2026 21 oktober 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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 februari 2026 kl. 13:30 CET.

Avstämning av nyckeltal

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	31 dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 690	18 582	16 883	18 378	17 236
Återläggning:					
- Hybridobligationer	–	-611	-758	-763	-800
- Andel av redovisad uppskjuten skatteskuld som överstiger dess marknadsvärde ¹⁾	871	775	705	576	541
- Derivat	85	77	-77	-372	-22
- Andel av redovisad uppskjuten skatteskuld i JV, som överstiger dess marknadsvärde, Nyfosas andel ¹⁾	588	606	579	142	126
- Derivat i JV, Nyfosas andel	26	27	36	-76	62
A Aktuellt substansvärde	19 260	19 456	17 368	17 885	17 144
B Antal aktier, miljoner	208	208	191	191	191
A/B Aktuellt substansvärde per aktie, SEK	92,55	93,49	90,92	93,63	89,76

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD

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

DIREKTAVKASTNING

MSEK	31 dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Driftnetto rullande 12 månader	2 505	2 541	2 445	2 092	1 651
Tomträttsavgäld	-18	-19	-18	-16	-8
Förvärv och avyttringar	-11	-9	-31	87	218
Valutajustering	-17	2	-19	20	1
A Justerat driftnetto	2 458	2 514	2 376	2 183	1 860
B Fastighetsvärde	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147
A/B Direktavkastning, %	6,3	6,4	6,0	5,4	5,0

EBITDA

MSEK	31 dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
A Driftnetto	2 505	2 541	2 445	2 092	1 650
B Centraladministration	-204	-185	-186	-161	-128
C Återläggning avskrivningar på inventarier	2	2	1	2	1
D Övriga rörelseintäkter och -kostnader	12	15	6	14	6
E Erhållen utdelning från joint venture	225	350	180	335	332
A+B+C+D+E EBITDA	2 540	2 723	2 445	2 282	1 861

EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	31 dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17 690	18 582	16 883	18 378	17 236
B Hybridobligationer	–	-611	-758	-763	-800
A+B Justerat eget kapital	17 690	17 971	16 125	17 615	16 436
C Antal aktier, miljoner	208	208	191	191	191
(A+B)/C Eget kapital per aktie, SEK	85,00	86,36	84,42	92,22	86,04

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

FRAMÅTRIKTAD DIREKTAVKASTNING

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

MSEK	Okt–dec		Jan–dec				
	2025	2024	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt	261	331	777	253	-661	1 859	3 644
Återläggning:							
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	–	–	106	–	–	–	–
- Värdeförändringar på fastigheter	269	275	571	936	1 352	439	-1 652
- Värdeförändringar på finansiella instrument	-62	-153	7	146	320	-345	-19
- Värdeförändringar, skatt och övrigt i resultat från joint venture	-90	-57	-2	16	229	-420	-670
A Förvaltningsresultat	377	395	1 460	1 350	1 239	1 533	1 302
B Ränta på hybridobligationer	-4	-12	-33	-57	-63	-43	-4
A+B Justerat förvaltningsresultat	373	383	1 427	1 294	1 176	1 490	1 298
C Genomsnittligt antal aktier, miljoner	208	208	208	202	191	191	188
(A+B)/C Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,79	1,84	6,86	6,41	6,15	7,80	6,90

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

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

NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

MSEK	Okt-dec		Jan-dec				
	2025	2024	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt	261	331	777	253	-661	1 859	3 644
Återläggning:							
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-	106	-	-	-	-
- Värdeförändring fastigheter	269	275	571	936	1 352	439	-1 652
- Värdeförändring finansiella instrument	-62	-153	7	146	320	-345	-19
- Resultatandel joint venture	-151	-115	-245	-210	8	-672	-888
- Avskrivningar på inventarier	0	1	2	2	1	2	1
- Ränteintäkter/-kostnader	244	277	1 008	1 193	1 183	596	383
- Periodiserad uppl.avg. lån	21	12	51	44	54	69	48
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	75	100	225	350	180	335	332
Erhållna räntor	5	6	13	11	6	5	0
Erlagda räntor	-273	-255	-1 106	-1 242	-1 104	-483	-373
Ränta på hybridobligationer	-10	-13	-43	-61	-60	-37	-
Betald inkomstskatt	-2	-2	-48	-78	-65	-54	-29
A Operativt kassaflöde	377	464	1 319	1 345	1 215	1 714	1 446
B Genomsnittligt antal aktier, miljoner	208	208	208	202	191	191	188
A/B Operativt kassaflöde per aktie, SEK	1,81	2,23	6,34	6,67	6,36	8,97	7,69

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/EBITDA

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MSEK	Okt-dec		Jan-dec				
	2025	2024	2025	2024	2023	2022	2021
A Resultat före skatt	261	331	777	253	-661	1 859	3 644
B Erhållen utdelning från andelar i joint venture	75	100	225	350	180	335	332
Återläggning:							
C - Värdering av samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-	106	-	-	-	-
D - Värdeförändringar på fastigheter	269	275	571	936	1 352	439	-1 652
E - Värdeförändringar på finansiella instrument	-62	-153	7	146	320	-345	-19
F - Resultatandel från joint venture	-151	-115	-245	-210	8	-672	-888
G - Avskrivningar på inventarier	0	1	2	2	1	2	1
H - Finansiella kostnader	276	292	1 114	1 264	1 261	678	446
A+B+C+D+E+F+G+H	668	731	2 557	2 741	2 460	2 296	1 864
Justerat resultat före skatt							
(A+B+C+D+E+F+G+H)/H	2,4	2,5	2,3	2,2	2,0	3,4	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr							

SOLIDITET

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

Definitioner

Aktuellt substansvärde¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter återläggning av hybridobligationer, derivat samt den del av redovisad uppskjuten skatt som överstiger marknadsvärdet på 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 % 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.

Fastighetskategori

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

Fastighetsvärde

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

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

Framåtriktad direktavkastning¹⁾

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

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

Förvaltningsresultat¹⁾

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

Syfte: 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.

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

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.

Jämförbart fastighetsbestånd

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

Jämförelsestörande post

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

Långsiktigt substansvärde¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets 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 resultatmålet 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 långgivaren 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 koncern, samt resultatandel från joint venture, med tillägg för erhållen utdelning från andelar i joint venture, i relation till finansiella kostnader.

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

Serviceintäkt

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

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

Lokalarea som är möjlig att hyra ut.

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

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

Vakansvärde

Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

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

Överskottsgrad¹⁾

Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.

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

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