

Q2 2026

Delårsrapport januari - juni



+10 %

Hyresintäkterna
uppgick till 1 227 mkr

+10 %

Driftöverskottet
uppgick till 913 mkr

1 868 mkr

Tillträdda förvärv

+10 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
8,47 kr

Ovan avser perioden januari till juni.

*Avrundningar i rapporten kan
medföra att kolumner och rader inte
summerar.*

Om NP3

NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. NP3 har sitt säte och huvudkontor i Sundsvall.

Större händelser under andra kvartalet

- I början av maj genomfördes NP3s årsstämma där stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning om 6,40 kr per stamaktie och en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie. Urban Sjölund valdes in som ny styrelseledamot med en i övrigt oförändrad styrelse.
- I maj meddelades att bolagets CFO Håkan Wallin avslutar sitt uppdrag och att Anton Bergh Kagart, idag finanscontroller på bolaget, har utsetts till ny CFO. Håkan är kvar i sin roll fram till slutet av augusti då Anton tillträder tjänsten. Håkan kommer efter sitt frånträde fram till årsskiftet att fokusera på successionen i samband med att Anton tillträder sin nya roll.
- I mitten av maj genomförde bolaget en riktad nyemission av 12,75 miljoner preferensaktier till ett pris om 30,00 kr per aktie vilket tillförde bolaget 383 mkr före transaktionskostnader.
- Genom fyra transaktioner och en transaktion under ett tidigare kvartal, har avtal ingåtts om förvärv av 33 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 716 mkr före avdrag för latent skatt om 35 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 183 300 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 144 mkr. Samtliga fastigheter har tillträtts under andra kvartalet.
- Utöver ovan har bolaget ingått avtal om förvärv av två fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 64 mkr före avdrag för latent skatt om 3 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 7 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 9 mkr. Fastigheterna har tillträtts under tredje kvartalet.
- I slutet av maj emitterades icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr. Obligationerna har en löptid om 3 år och löper med en ränta om 3 månaders Stibor + 200 baspunkter. Emissionen refinansierade ett tidigare obligationslån om 400 mkr med en ränta om 3 månaders Stibor + 525 baspunkter.

Händelser efter periodens utgång

- I juli har NP3 ingått avtal om förvärv av tre fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 62 mkr före avdrag för latent skatt om 2 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 10 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 6 mkr. Samtliga fastigheter har tillträtts under tredje kvartalet.

Prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 240 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 220 mkr och kommunicerades i bolagets delårsrapport för första kvartalet 2026.

Delårsrapport januari – juni 2026

Januari - juni

- Hysesintäkterna ökade med 10 % till 1 227 mkr (1 115).
- Driftöverskottet ökade med 10 % till 913 mkr (826).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 % till 578 mkr (515). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 10 % till 8,47 kr (7,68).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 348 mkr (221).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 731 mkr (477) vilket motsvarar 10,86 kr/stamaktie (6,99).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 2 308 mkr (962) varav 1 868 mkr (624) avsåg förvärv av fastigheter, 517 mkr (313) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer, 3 mkr (1) investeringar i intresseföretag och joint ventures, samt -80 mkr (-76) avyttrade fastigheter. Föregående år avsåg även 100 mkr förvärv av minoritetspost i dotterbolag.

April - juni

- Hysesintäkterna ökade med 10 % till 621 mkr (564).
- Driftöverskottet ökade med 11 % till 490 mkr (443).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 % till 318 mkr (281). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 11 % till 4,70 kr (4,22).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 226 mkr (120).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 354 mkr (203) vilket motsvarar 5,27 kr/stamaktie (2,91).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 1 920 mkr (739) varav 1 681 mkr (475) avsåg förvärv av fastigheter, 247 mkr (163) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer samt -8 mkr (-) avyttrade fastigheter. För samma period föregående år avsåg 100 mkr förvärv av minoritetspost i dotterbolag.

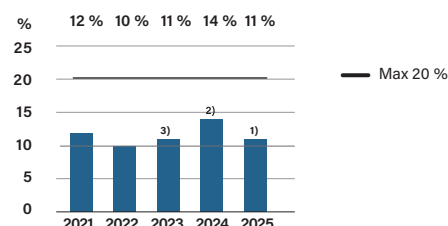
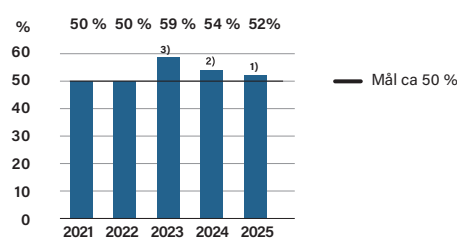
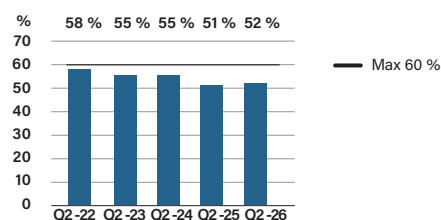
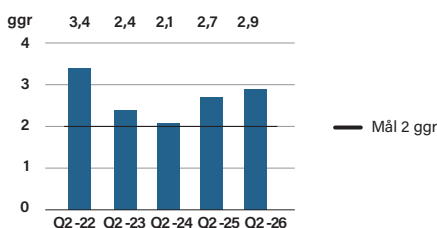
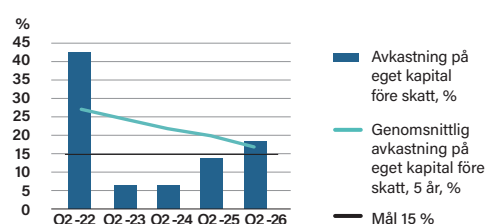
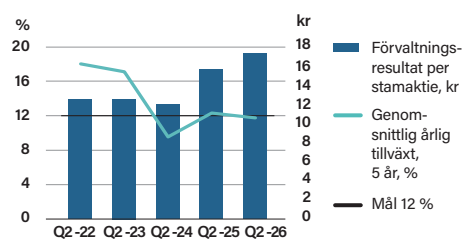
Nyckeltal	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec
Utfall, mkr					
Hysesintäkter	1 227	1 115	621	564	2 274
Driftöverskott	913	826	490	443	1 725
Överskottsgrad, %	74	74	79	79	76
Förvaltningsresultat	578	515	318	281	1 104
Värdeförändringar fastigheter	348	221	226	120	528
Periodens resultat	731	477	354	203	1 287
Marknadsvärde fastigheter	28 740	24 465	28 740	24 465	26 087
Direktavkastning, %	6,9	7,2	6,9	7,2	7,0
Tillträdda fastigheter	1 868	624	1 681	475	1 942
Utfall, kr/stamaktie					
Resultat efter skatt	10,86	6,99	5,27	2,91	19,12
Förvaltningsresultat	8,47	7,68	4,70	4,22	16,33
Långsiktigt substansvärde	178,13	159,26	178,13	159,26	171,81

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall, rullande tolv månader kvartal 2, de senaste fem åren. Undantaget utdelningsmålen som visas per helår.

Mål	Förklaring och resultat
<p>Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie</p> <p>Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.</p>	<p>Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Förvaltningsresultat per stamaktie, rullande 12 månader, ökade med 11 % jämfört med föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 12 procent.</p>
<p>Avkastning på eget kapital</p> <p>Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.</p>	<p>Målet visar förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet. Avkastning på eget kapital före skatt för perioden uppgick till 18 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 17 procent.</p>
<p>Räntetäckningsgrad</p> <p>Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.</p>	<p>Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden per 30 juni var 2,9 gånger.</p>
<p>Belåningsgrad</p> <p>Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.</p>	<p>Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent. Per 30 juni uppgick belåningsgraden till 52 procent.</p>
<p>Utdelning</p> <p>Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.</p>	<p>Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och finansiella position. Beslutad utdelning för 2025 uppgår till 6,40 kr per stamaktie och 2,00 kr per preferensaktie. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 534 mkr¹⁾ vilket motsvarar 52 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.</p>
<p>Preferensaktieutdelningens andel</p> <p>Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.</p>	<p>Nyckeltalet, som innebär att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen. Föreslagen utdelning motsvarar 11 procent.</p>

Utfall



1) Av redovisat belopp avser 28 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.

2) Av redovisat belopp avser 28 mkr tillkommande utdelning på emitterade stam- och preferensaktier.

3) Inkluderar tillkommande utdelning om 8 mkr på emitterade stam- och preferensaktier samt en sakutdelning.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 318 miljoner kronor (281) och för halvåret till 578 miljoner kronor (515), en ökning med 13 respektive 12 procent jämfört med föregående år. Ökningen härleds till ett större fastighetsbestånd samt ett högre driftöverskott. Förvaltningsresultatet per stamaktie för halvåret uppgick till 8,47 kronor (7,68), en ökning med 10 procent jämfört med föregående år. För kvartalet ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 11 procent till 4,70 kronor (4,22).

Driftöverskottet ökade med 10 procent under kvartalet, främst till följd av högre hyresintäkter, drivet av ett större fastighetsbestånd samt genomförda uthyrningar. I jämförbart bestånd uppgick ökningen av hyresintäkterna för första halvåret till knappt 3 procent.

Prognosen för 2026 års förvaltningsresultat höjs till 1 240 miljoner kronor, från tidigare prognos om 1 220 miljoner kronor. Höjningen förklaras av högre intäkter drivet av genomförda investeringar och lägre relativa finanskostnader till följd av den preferensaktieemission som genomfördes i maj, samt generellt lägre kreditmarginaler.

Konjunkturen och verksamhet

Den tidigare extrema tillväxttakten i Norrland kan sägas ha gått in i en ny och mer över tid hållbar fas, men de grundläggande gröna industriprojekten och den demografiska omställningen fortsätter. Samtidigt präglas omvärlden och konjunkturen fortsatt av utmaningar och stor volatilitet. NP3 har upplevt en stabil efterfrågan från företag i allmänhet och en god efterfrågan på lokaler från försvars- och säkerhetsrelaterade verksamheter i synnerhet. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 9 miljoner kronor och för halvåret till 51 miljoner kronor.

Kreditmarginalerna har fortsatt att minska primärt som ett resultat av att NP3 har återköpt obligationer med en marginal om 525 bps och emitterat nya obligationer till en marginal på 200 bps med en löptid om 3 år.

Under kvartalet tillträdde NP3 fastigheter för 1,7 miljarder kronor, varav den absoluta merparten i nya marknader i form av Skaraborg och Trestad. Den geografiska expansionen har ökat antalet potentiella transaktioner för NP3 och vår ambition är att fortsätta investera långsiktigt i regionen för att stärka intjänningen och samtidigt bygga vidare på en lokal organisation med närhet till våra investeringar. NP3s affärsmodell bygger på lokalt ansvarstagande, där den lokala kompetensen skapar förutsättningar för en god riskjusterad avkastning. Totalt sett har NP3, under första halvåret, nettoinvesterat 2,3 miljarder kronor och vid utgången av perioden uppgick projektvolymen för pågående projekt till knappt 1 miljard kronor med en prognostiserad direktavkastning om 8,0 procent vilket kommer att bidra till en ökad intjänning under 2026 och 2027.

Värdering

Värderingsyelden för vårt fastighetsbestånd sjönk under kvartalet med 3 bps till 7,04 procent. Den största förändringen hänför sig till de förvärvade fastigheterna, vilka påverkade värderingsyelden med 2 bps. Halvårets positiva värdeförändringar uppgick till totalt 348 miljoner kronor, varav 9 miljoner kronor realiserade värdeförändringar, 315 miljoner kronor

realiserade värdeförändringar hänförliga till ett ökat kassaflöde och resterande 25 miljoner kronor relaterat till förändrade direktavkastningskrav.

Framtid

Preferensaktieemissionen som genomfördes i maj har tillfört nästan 400 miljoner kronor och har skapat goda förutsättningar för fortsatt tillväxt, både i vårt fastighetsbestånd och avseende förvaltningsresultatet per stamaktie. NP3s fokus ligger, som alltid, på att öka vårt förvaltningsresultat per aktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk.

Jämfört med halvårsrapporterna för 2023 och 2021 kan noteras att belåningsgraden då uppgick till 55,2 respektive 55,7 procent, räntetäckningsgraden till 2,4 respektive 3,3 gånger och skuldkvoten till 8,9 respektive 9,7 gånger. I dagens rapport uppgår motsvarande nyckeltal till 52,5 procent, 2,9 gånger samt 8,4 gånger – det vill säga väl i linje med vårt mål om bibehållen eller lägre finansiell risk. Under samma period har förvaltningsresultatet per stamaktie ökat med 47 respektive 75 procent.

NP3 ska inte byta spår. Vår strategi ligger fast. Vi ska fortsätta investera disciplinerat, utveckla vårt bestånd och öka intjänningen med bibehållen eller lägre risk.

Avslutningsvis vill jag uttrycka min tacksamhet för det engagemang och förtroende som våra medarbetare, aktieägare och övriga intressenter visar bolaget. Det är en förutsättning för en fortsatt god utveckling även framgent.

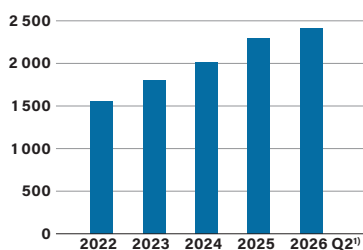
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

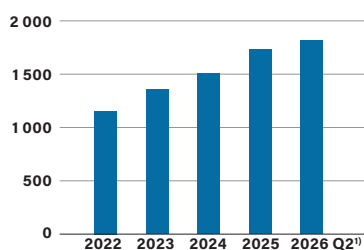
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec	Rullande 12 mån
Hysesintäkter	1 227	1 115	621	564	2 274	2 386
Fastighetskostnader	-279	-260	-113	-107	-484	-503
Fastighetsskatt	-35	-28	-18	-14	-64	-71
Driftöverskott	913	826	490	443	1 725	1 812
Central administration	-50	-45	-25	-25	-91	-96
Resultat från intresseföretag och joint ventures	19	24	10	16	50	45
- varav förvaltningsresultat	18	20	10	10	42	40
- varav värdeförändringar fastigheter	7	11	7	11	23	20
- varav värdeförändringar finansiella instrument	1	-	-4	-	-	1
- varav skatt	-7	-7	-3	-5	-15	-15
Finansiella intäkter	5	4	3	3	10	10
Finansiella kostnader	-307	-290	-160	-151	-582	-599
Resultat efter finansiella poster	580	519	318	287	1 112	1 172
- varav förvaltningsresultat	578	515	318	281	1 104	1 167
Värdeförändringar fastigheter	348	221	226	120	528	656
Värdeförändringar finansiella instrument	-13	-136	-101	-143	-22	101
Resultat före skatt	915	603	442	264	1 617	1 929
Aktuell skatt	-41	-40	-21	-21	-83	-83
Uppskjuten skatt	-144	-86	-67	-40	-247	-305
Periodens resultat	731	477	354	203	1 287	1 541
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	731	477	354	203	1 287	1 541
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	725	473	354	200	1 276	1 528
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	5	4	1	2	12	13
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	8,47	7,68	4,70	4,22	16,33	17,11
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	10,86	6,99	5,27	2,91	19,12	22,98
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 635	61 581	61 635	61 581	61 581	61 635
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 585	61 565	61 608	61 572	61 573	61 592

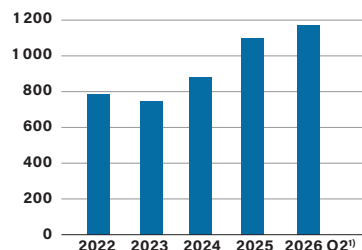
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



1) Utfall, rullande tolv månader

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter och närmast föregående årsskifte för balansposter.

Januari - juni

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent jämfört med föregående år och uppgick till 578 mkr (515). Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras av förvärv, färdigställda projekt och uthyrningar som motverkas av högre finansieringskostnader givet en högre skuldvolym. Förvaltningsresultatet uppgick till 8,47 kr per stamaktie (7,68). Periodens driftöverskott uppgick till 913 mkr (826) vilket motsvarade en överskottsgrad om 74 procent (74).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 348 mkr (221), varav 340 mkr (220) avsåg orealiserade värdeförändringar och 9 mkr (0) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -13 mkr (-136) och bestod av förändrade marknadsvärderingar av derivatinstrument samt börsnoterade aktier. Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 725 mkr (473) vilket motsvarade 10,86 kr per stamaktie (6,99).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 1 227 mkr (1 115). Intäkterna ökade till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknings, uthyrningar och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2,6 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 119 mkr (1 023) och serviceintäkter om 107 mkr (92). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -279 mkr (-260). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -249 mkr (-228), reparationer och underhåll -28 mkr (-24) samt befarade och konstaterade kundförluster om -3 mkr (-8). Fastighetsskatt uppgick till -35 mkr (-28). Centrala administrationskostnader uppgick till -50 mkr (-45) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till förvaltningsresultatet med 18 mkr (20) och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 19 mkr (24). För mer information om NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 17.

Finansiella intäkter uppgick till 5 mkr (4). De finansiella kostnaderna uppgick till -307 mkr (-290). Ökad kostnad till följd av en större lånevolym motverkas delvis av en lägre genomsnittsränta jämfört med föregående år. För mer information om NP3s finansiering, se sidorna 18 och 19.

Säsongsvariationer

Beroende på årstidsväxlingar varierar överskottsgraden under året. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktssstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger en lägre överskottsgrad under vintermånaderna och en högre nivå under sommarmånaderna.

Skatt

Aktuell skatt på periodens skattepliktiga resultat uppgick till -41 mkr (-40). Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -144 mkr (-86) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

April - juni

Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 318 mkr (281). Driftöverskottet uppgick till 490 mkr (443) vilket motsvarade en överskottsgrad om 79 procent (79). Hyresintäkterna uppgick till 621 mkr (564). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 571 mkr (518) och serviceintäkter om 50 mkr (46). Fastighetskostnader uppgick till -113 mkr (-107), fastighetsskatt -18 mkr (-14) och central administration -25 mkr (-25). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 10 mkr (10) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 10 mkr (16).

De finansiella kostnaderna ökade till -160 mkr (-151) som en följd av en högre lånevolym vilket delvis motverkas av en lägre genomsnittsränta. Resultat före skatt uppgick till 442 mkr (264) och påverkades av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 218 mkr (120), realiserade värdeförändringar på fastigheter om 8 mkr (-) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till -101 mkr (-143). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -21 mkr (-21) och uppskjuten skatt med -67 mkr (-40).

Prognos och intjäningsförmåga

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 240 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 220 mkr och kommunicerades i bolagets delårsrapport för första kvartalet 2026.

Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd NP3 ägde per 30 juni 2026. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jul 2026	1 jan 2026	1 jul 2025	Förändring 6 mån
Justerat hyresvärde	2 739	2 545	2 401	
Vakans	-204	-202	-181	
Hyresintäkter	2 535	2 343	2 220	8 %
Fastighetskostnader	-543	-520	-500	
Fastighetsskatt	-71	-68	-52	
Driftöverskott	1 920	1 756	1 668	9 %
Central administration	-90	-85	-79	
Finansnetto	-620	-557	-550	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	53	47	40	
Förvaltningsresultat	1 263	1 161	1 079	9 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	1 123	1 049	967	7 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	18,23	17,03	15,70	7 %

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och reparations- och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 30 juni 2026 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader, aktivering av räntekostnader, leasingkostnader och övriga finansiella kostnader uppgående till totalt 18 mkr de senaste tolv månaderna.

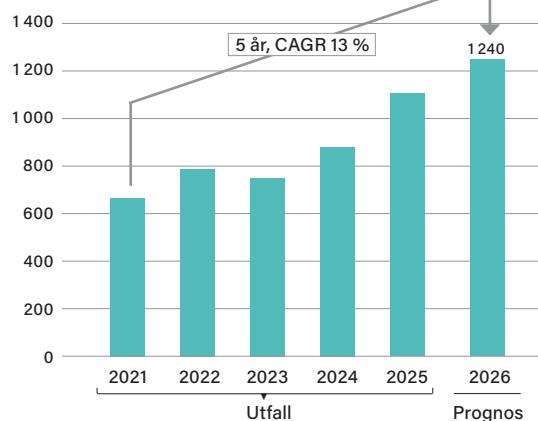
Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 778 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 739 mkr. Den stora justeringsposten var främst rabatter om -39 mkr. Från ingången av året har NP3s driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 9 procent till 1 920 mkr.

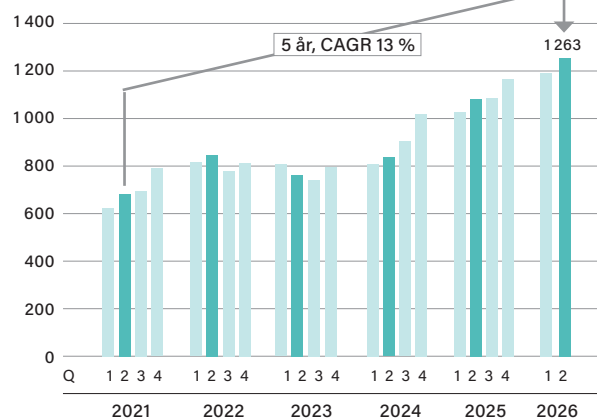
Förvärv och försäljningar

Avtalade ej tillträdade förvärv per 30 juni avser totalt två fastigheter, i Karlstad respektive Eskilstuna, med ett årligt hyresvärde om 9 mkr och förväntas bidra med ett förvaltningsresultat om 4,5 mkr. Inga avtalade, ej frånträdade försäljningar fanns per 30 juni.

Förvaltningsresultat, mkr



Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr





Axet 1 i Lidköping

Hållbarhet

Hållbarhetsmål

KLIMATPÅVERKAN

NP3s GHG-utsläpp i scope 1 och 2 ska minska med 42 % till år 2030 och scope 3 ska minska med 25 % till 2030¹⁾. NP3 ska nå nettoll år 2045. Målen är validerade av SBTi.

ENERGI-FÖRBRUKNING

NP3s totala energiförbrukning ska minska med 50 % t.o.m 2045 jämfört med 2025 vilket motsvarar ca 2,5 % per år. Mätt i kWh/kvm i jämförbart bestånd.

ENERGI-PRESTANDA

Ingen av bolagets byggnader ska vid utgången av 2033 ha ett primärenergital över 150 i enlighet med BBR29, vilket innebär att ca 15 byggnader/år behöver förbättras, exklusive förvärv. Fastigheter som förvärvas efter 2029 ska uppnå målet inom 36 månader.

GRÖN PORTFÖLJ

År 2033 ska minst 50 % av NP3s fastighetsvärde, ingå i bolagets gröna portfölj enligt riktlinjerna för NP3s gröna ramverk, vilket motsvarar en tillväxt om ca 20 % per år.

1) Med basår 2022.

För NP3 är det viktigt och självklart att hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat går hand i hand. Bolaget har ett långsiktigt ansvar både för de fastigheter som förvaltas och för de människor som hyr och verkar i dem. Genom att arbeta aktivt med att minska bolagets klimatpåverkan och främja social hållbarhet, skapar NP3 inte bara värde för sina hyresgäster och ägare utan bidrar också till ett mer hållbart samhälle.

Trivsamma och säkra arbetsplatser är ur bolagets perspektiv lika viktigt för NP3s hyresgäster och leverantörer som för bolagets medarbetare, precis som det är självklart att främja mångfald och människors lika rättigheter.

Det område där NP3 som bolag kan göra störst skillnad är dock genom att integrera miljöfrågorna i det dagliga arbetet och bedriva verksamheten resurseffektivt. Det gör bolaget främst genom att kontinuerligt energieffektivera fastighetsbeståndet och begränsa utsläpp, både genom förvaltning och i samarbete med hyresgäster. Bolaget har långsiktiga mål inom dessa områden och arbetar kontinuerligt med klimatrisker för att framtidssäkra ett resiliert fastighetsbestånd.

I denna delårsrapport redovisas uppföljning av förbättrad energiprestanda samt tillväxt i grön fastighetsportfölj. Övriga hållbarhetsmål följs upp och redovisas i bolagets årsredovisning.

Förbättrad energiprestanda

Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande mål. Bolaget har sedan några år intensifierat detta arbete med målsättningen att årligen förbättra energiprestandan på minst 15 av de sämst energipresterande fastigheterna. Det innebär att primärenergitalet ska förbättras för 15 byggnader med ett ursprungligt primärenergital över 150 till att, efter ny energideklaration är utförd, understiga 150. Under året har tio byggnader erhållit förbättrat primärenergital varav fem under andra kvartalet. Viktat genomsnittligt primärenergital för dessa tio fastigheter har förbättrats från 220 till 86 primärt genom åtgärder som byte av ventilationsaggregat, installation av värmepumpar och belysningsåtgärder.

Fastighet/ byggnad	Ort	Energiklass 2026-06-30	Energiklass 2025-12-31	Primärenergital 2026-06-30	Primärenergital 2025-12-31
Lastbil 1	Östersund	D	F	73	157
Skotet 1	Luleå	C	F	75	211
Nolgård 1:318	Hammarö	C	G	74	349
Singeln 18	Umeå	B	E	66	221
Sågverket 4	Skellefteå	E	G	101	219
Tönnebro 1:5	Söderhamn	E/C	G/E	126/94	248/202
Kungsgården 5:3	Östersund	E	G	122	260
Håggesta 32	Sollefteå	D	F	113	192
Håggesta 7:122	Bollnäs	D	F	122	257
Brädgården 3:12	Söderhamn	E	G	119	229
Viktat genomsnitt				86	220

Hållbarhet

Exempel på energiprojekt



Gällivare 12:334, Gällivare

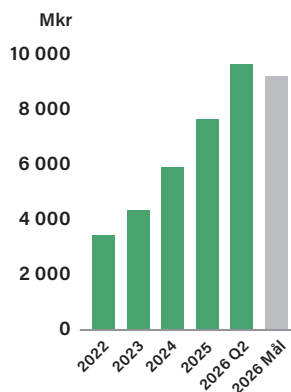
Pågående projekt för att förbättra fastighetens energieffektivitet och inomhusklimat genom utbyte och modernisering av fastighetens ventilationsaggregat och styrutrustning.

Beräknad energibesparing: 27 % Investering: ca 720 000 kr

Fastighetsvärde grön portfölj

Bolagets gröna ramverk är anpassat enligt EU-taxonomin och omfattar främst "topp 15" fastigheter, avgör vilka fastigheter som kan klassas som gröna och därmed ingå i bolagets gröna fastighetsportfölj.

NP3 har som mål att portföljen ska öka med cirka 20 procent per år. Under perioden har den gröna fastighetsportföljen ökat från ett fastighetsvärde om 7 600 mkr till 9 583 mkr, se tabell till höger. Det motsvarar en ökning om 26 procent och uppgår till 33 procent (29)¹⁾ av den totala fastighetsportföljens värde. Tillgångar i bolagets gröna portfölj utgör bas för gröna obligationslån och grön bankfinansiering.



Pågående initiativ för ökad hållbarhet

Under kvartalet uppdaterade bolaget sitt gröna finansieringsramverk. Ramverket har utvärderats av S&P Global Ratings, som tilldelat bedömningen Medium Green i en Second Party Opinion (SPO). Det uppdaterade ramverket skapar goda förutsättningar för fortsatt grön finansiering, inklusive emission av gröna obligationer, och stödjer bolagets strategi att utveckla och förvalta energieffektiva och hållbara fastigheter i linje med bolagets långsiktiga klimatmål.

Det nya ramverket ersätter bolagets tidigare gröna finansieringsramverk och har uppdaterats i enlighet med Green Bond Principles (GBP) 2025 från International Capital Market Association (ICMA) samt Green Loan Principles (GLP) 2025 från Loan Market Association (LMA).

Det uppdaterade ramverket och den oberoende granskningen i form av en Second Party Opinion (SPO) finns tillgängliga i sin helhet på bolagets webbplats.

1) Avser ingången av året.

För mer detaljer kring bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering hänvisas till hållbarhetsrapporten som inkluderas i NP3s årsredovisning 2025, sid 39-66.

Hållbarhetsmål

GOD AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

NP3 ska ha noll incidenter gällande korruption och bolagets uppförandekoder ska följas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

NP3 ska ha noll olycksfall avseende medarbetare, hyresgäster samt leverantörer relaterade till fastigheterna.

MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

NP3 ska ha noll incidenter av diskriminering.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens slut ägde NP3 676 (633) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 568 000 kvadratmeter (2 362 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 18 procent (18) av hyresvärdet och 16 procent (18) av marknadsvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 28 740 mkr (26 087). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt.

Vid kvartalets utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 54 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 21 procent (23) av hyresvärdet. Inom handel är konsumenthandeln och B2B de två största underkategorierna. Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som Dollar-Store och Rusta. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol.

Riskdiversifiering

NP3 arbetar kontinuerligt med riskspridning genom diversifiering av såväl fastighetskategori som av hyresgästernas branschtillhörighet. Bolagets samlade fastighetsbestånd är väl diversifierat avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

Fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponering visar vilken bransch bolagets hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta exemplifieras av stat och kommun som sammantaget stod för 13 procent (12) av hyresintäkterna där lokalerna förhyrs inom samtliga fastighetskategorier.

En skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i fastighetskategoriseringen uppgick till drygt 3 procent (3) av det totala hyresvärdet och till 6 procent (6) avseende branschexponering

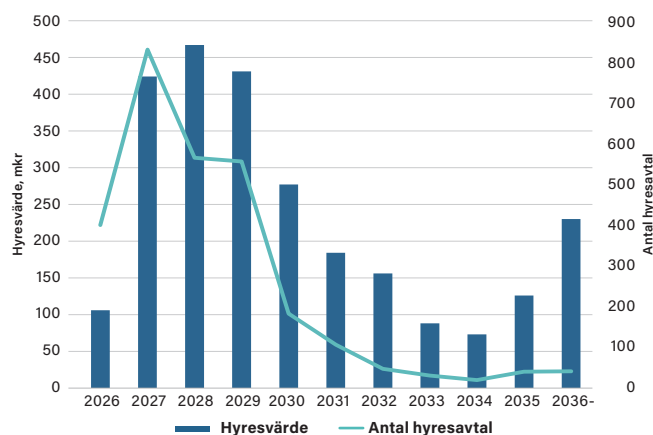
av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin industri och logistik. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan flera branscher där tillverkning och lätt industri var den största.

Hyresavtalsstruktur

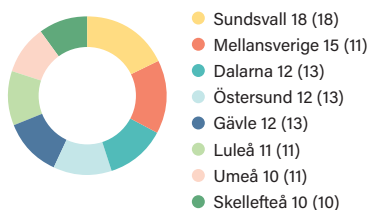
På balansdagen hade NP3 2 830 (2 775) hyresavtal. Hyresdurationen för samtliga avtal uppgick till 4,2 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 162 hyresavtal med en hyresduration om 4,7 år (5,3) och stod för 13 procent (13) av hyresvärdet. NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad och det största hyresavtalet motsvarar 0,7 procent av hyresvärdet.

Vid periodens slut uppgick hyresvärdet till 2 778 mkr (2 578) och den kontrakterade årshyran till 2 574 mkr (2 376). Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (92).

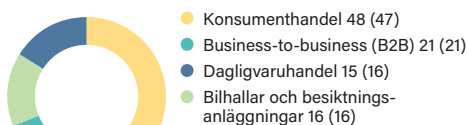
Förfallostruktur hyresavtal



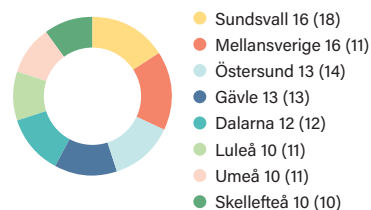
Hyresvärde per affärsområde, %



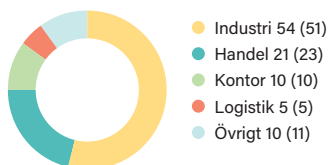
Fördelning inom handelskategorin, %



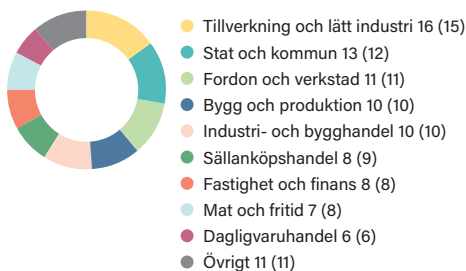
Fastighetsvärde per affärsområde, %



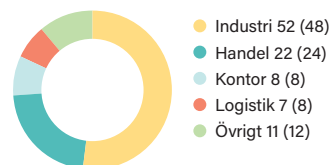
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

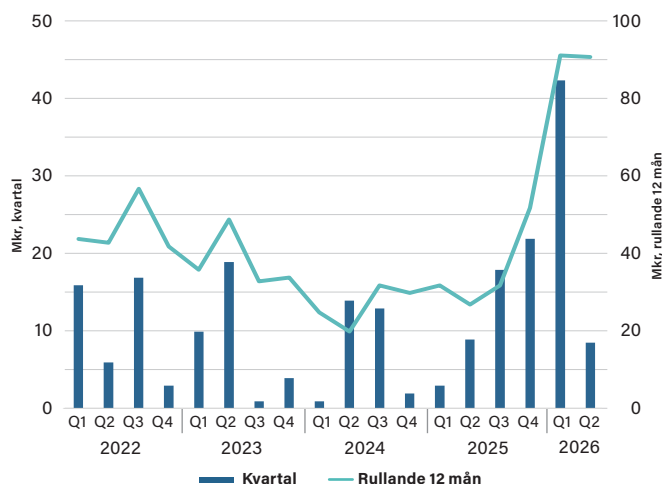
NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde	
Per 30 jun 2026	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	26
Fortifikationsverket	49
Coop Mitt AB	22
PostNord Sverige AB	11
Möller Bil Sverige AB	9
Swedol AB	11
Granngården AB	14
Ahlberg-DollarStore AB	6
Assemblin EI AB	10
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4
Totalt	162
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	363 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,7 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,2 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 160 mkr och omfattade nytecknade hyresavtal samt befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick till -109 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som under perioden blivit uppsagda för avflytt, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen för perioden uppgick till 51 mkr (12) varav 5 mkr avsåg omförhandlingar. För andra kvartalet uppgick nettouthyrningen till 9 mkr (10).

Nettouthyrning, mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Tecknade hyresavtal	160	145	291
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-109	-132	-239
Netto	51	12	52

Historisk nettouthyrning



Vakans

Vid periodens slut ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året med 2 mkr relaterat till förvärvade fastigheter om 11 mkr vilket delvis motverkades av från- och tillträden av hyresavtal om -7 mkr samt avyttrade fastigheter om -2 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (92).

Per 30 juni fanns tecknade hyresavtal, ännu ej tillträdna, med ett hyresvärde som uppgick till 127 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 127 mkr, varav 89 mkr sker under 2026.

Vakansvärdets förändring, mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	202	172	172
Nettoförändring av från-/tillträden	-7	9	30
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	11	3	6
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-2	-4	-6
Utgående vakansvärde	204	181	202
Uthyrningsgrad, %	93	93	92

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	127	123	98
-varav förvärvade	10	-	3
Nyuthyrning, ej tillträdna	-127	-111	-104

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2026	118	89
2027	62	30
2028-	10	8
Totalt	190	127

Vakansvärde per affärsområde per 30 juni 2026

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	487	45	9
Mellansverige	427	27	6
Dalarna	345	28	8
Gävle	342	24	7
Östersund	340	15	4
Luleå	290	15	5
Umeå	285	25	9
Skellefteå	262	26	10
Totalt	2 778	204	7

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt. Under andra kvartalet 2026 har 98 procent av fastighetsbeståndet externvärderats och två procent av fastighetsbeståndet har internvärderats. Det vägda direktavkastningskravet uppgick vid periodens slut till 7,04 procent (7,08).

Metod

Värdering av fastighetsbeståndet sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3 och bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. För mer ingående beskrivning av värderingsmetodik se not 10 i bolagets årsredovisning för 2025.

Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 28 740 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 348 mkr, varav 9 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 340 mkr orealiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 340 mkr avsåg 315 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna med 25 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,5 till 9,0 procent och inflationsantagandet har lämnats oförändrat till 1,0 procent för 2026 och 2,0 procent för åren därefter. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,04 procent (7,08) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,08 procent (9,16).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 44 fastigheter för 1 868 mkr. Därutöver har 517 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 367 mkr investeringar i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgästanpassningar och tillbyggnationsprojekt och 150 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under perioden har en fastighet samt del av en fastighet avyttrats och frånträtts för 80 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 11 044 kr till 11 192 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 helår
Ingående värde	26 087	23 384	23 384
Förvärv av fastigheter	1 868	624	1 942
Investeringar i befintliga fastigheter	367	241	592
Investeringar i nybyggnationer	150	72	189
Försäljningar	-80	-76	-549
Realiserade värdeförändringar	9	0	23
Orealiserade värdeförändringar	340	220	506
Utgående värde	28 740	24 465	26 087
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	64	97	104
Avyttrade ej frånträdna fastigheter	-	-464	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 juni 2026				
Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyres- värde, mkr	Fastighets- värde, mkr
Sundsvall	140	439	487	4 773
Mellansverige	121	446	427	4 652
Dalarna	79	373	345	3 346
Gävle	96	314	342	3 671
Östersund	65	265	340	3 669
Luleå	59	235	290	2 915
Umeå	60	251	285	2 925
Skellefteå	56	245	262	2 788
Totalt	676	2 568	2 778	28 740

Nyckeltal fastighetsvärdering		
	2026-06-30	2025-12-31
Fastighetsvärde, mkr	28 740	26 087
Fastighetsvärde kr/kvm	11 192	11 044
Direktavkastningskrav - vägt genomsnitt, %	7,04	7,08
Kalkylränta - vägt genomsnitt, %	9,08	9,16
Inflationsantagande år 1 i prognosperiod, %	1,00	1,50
Inflationsantagande resterande prognosperiod, %	2,00	2,00
Lokalyta, tkvm	2 568	2 362
Antal fastigheter	676	633

Känslighetsanalys

	Förändring +/-	Driftöverskott, mkr	Värdeförändring, mkr	Resultat före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 procentenheter	-	+/-1 437	+/-1 437
Direktavkastningskrav	0,25 procentenheter	-	-983/+1 057	-983/+1 057
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-205	+/-3 070 ¹	+/-3 275
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+51	-/+767 ¹	-/+818
Uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-28	+/-415 ¹	+/-443

1) Värdeförändring under förutsättning att parameterförändringen påverkar hela kalkylperioden och indexeras med årliga inflationsantaganden.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på bolagets byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästernas verksamheter. Dessutom utförs miljö- och energiförbättrande åtgärder. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa tillväxt genom minskad vakans, högre hyresnivåer, effektivisering av fastighetskostnader och tillskapande av uthyrbara ytor. Risken avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts.

Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 976 mkr (1 094) vilket motsvarar en minskning om 11 procent från ingången av året eller 12 procent från föregående kvartal. Den minskade projektvolymen beror på att ett antal större projekt har färdigställts och att endast ett projekt överstigande 25 mkr har tillkommit under perioden. Sett över året uppskattas dock projektvolymen att återigen öka från denna nivå då många projekt återfinns i planerings-

stadiet. För pågående projekt uppgick återstående investering till 540 mkr och prognostiserad direktavkastning på investerat belopp uppgick till 8,0 procent efter aktiverad räntekostnad och intern projektledning. Under perioden har projekt motsvarande 457 mkr avslutats till en direktavkastning på 8,0 procent.

Nyckeltal projektportfölj

	2026 30 jun	2025 31 dec
Pågående projekt, mkr	976	1 094
Återstående investering, mkr	540	712
Pågående projekt, varav nybyggnationer, mkr	462	514
Återstående investering, varav nybyggnationer, mkr	281	417
Prognostiserad avkastning pågående projekt, %	8,0	7,9

Pågående projekt (>25 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Projektkategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Merkurius 5	Skellefteå	Kontor	Ombyggnad	Q4 -26	118	4 100
Fredriksskans 15:16	Gävle	Industri	Ombyggnad	Q4 -26	38	13 910
Skogmur 4:23	Gävle	Industri	Nybyggnad	Q4 -26	27	1 540
Vägverket 2	Falun	Handel	Ombyggnad	Q1 -27	26	2 420
Högland 7:15	Örnsköldsvik	Handel	Nybyggnad	Q2 -27	137	6 170
Ångvälten 8	Östersund	Handel	Nybyggnad	Q2 -27	50	2 740
Ingarvsskogen 4	Falun	Industri	Nybyggnad	Q2 -27	26	1 540
Tuna 3:18	Sandviken	Industri	Nybyggnad	Q3 -27	153	9 700
Ingarvsbacken 1	Falun	Industri	Nybyggnad	Q4 -27	33	2 230
Totalt					608	44 350

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 51 mkr.

Exempel på pågående projekt



Högland 7:15, Örnsköldsvik
Nybyggnation av bilhall för Bilbolaget och Bilinorr
Projektbudget: 137 mkr
Hyresduration: 15 år
Uthyrbar area: 6 200 kvm
Färdigställandetid: Q1 2027

Exempel på avslutat projekt



Sköns Prästbord 1:100, Sundsvall
Nybyggnation av lastbilsverkstad för Team Verkstad Sverige AB
Projektbudget: 52 mkr
Hyresduration: 10 år
Uthyrbar area: 2 200 kvm
Färdigställandetid: Q2 2026

Fastigheter

Transaktioner

Under andra kvartalet har bolaget genom fem transaktioner tillträtt 33 fastigheter till en investering om totalt 1 681 mkr. Fastigheterna är belägna i bolagets affärsområden Mellansverige, Gävle, Skellefteå och Sundsvall och har en uthyrbar area om 183 300 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 144 mkr.

Därutöver har bolaget under andra kvartalet ingått avtal om förvärv av två fastigheter i Karlstad och Eskilstuna till ett

underliggande fastighetsvärde om 64 mkr som tillträtts under tredje kvartalet. Fastigheterna har en uthyrbar area om 7 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 9 mkr.

Under andra kvartalet har bolaget avstyckat och avyttrat mark från en fastighet i Skellefteå för 8 mkr.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdde Q2					
Kuröd 4:110	Uddevalla	Industri	29 105	27,1	99
Axet 1	Lidköping	Industri	22 655	11,4	100
Handbromsen 1	Trollhättan	Industri	14 015	8,2	100
Kuröd 4:104	Uddevalla	Industri	13 986	8,0	100
Stämjärnet 6, 10 & 11	Tidaholm	Industri	13 081	5,9	95
Mejseln 27 & 28	Lidköping	Industri	12 559	10,2	100
Alunskiffen 1	Falköping	Industri	12 015	7,5	100
Grepen 5	Lidköping	Industri	8 360	4,2	0
Vevhuset 6	Trollhättan	Industri	6 945	5,0	100
Mikrometern 2	Falköping	Industri	6 174	5,9	97
Stalaktiten 4	Falköping	Industri	5 763	6,5	77
Kugghjulet 3	Trollhättan	Industri	5 734	3,9	72
Eldaren 1	Falköping	Industri	5 148	5,8	100
Kuröd 4:121	Uddevalla	Handel	4 690	5,6	85
Kalkstenen 1 & 2	Falköping	Handel	3 508	3,1	100
Kuröd 4:78	Uddevalla	Industri	2 970	2,1	100
Repslagaren 24	Lidköping	Kontor	2 692	2,9	91
Stenbäret 6 & 8	Nyköping	Industri	2 424	3,8	100
Porfyren 3	Lidköping	Handel	2 300	3,2	100
Hemlingby 56:9	Gävle	Industri	2 189	2,4	100
Kuröd 4:122	Uddevalla	Industri	2 076	3,2	100
Mejseln 30	Lidköping	Industri	1 565	4,0	100
Sillen 2	Lidköping	Handel	1 512	1,7	100
Företagaren 1 & 2	Skellefteå	Kontor	895	1,3	100
Stenbäret 5	Nyköping	Industri	720	0,6	100
Vivstamon 1:64	Timrå	Industri	245	0,5	0
Mejseln 29	Lidköping	Övrigt	0	0,0	0
Totalt Q2			183 326	144,0	
Totalt Q1			23 072	17,8	
Totalt			206 398	161,8	
Avyttrade och frånträdde fastigheter Q2					
Del av Sömmerskan 3	Skellefteå	Mark	0	0,0	0
Totalt Q2			0	0,0	
Totalt Q1			8 100	8,2	77
Totalt			8 100	8,2	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q3					
Kolven 5	Karlstad	Industri	5 776	6,7	92
Innehållet 9	Eskilstuna	Industri	1 365	2,5	100
Totalt			7 141	9,1	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint ventures

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter och närmast föregående årsskifte för balansposter.

För perioden januari till juni bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 18 mkr (20) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 19 mkr (24).

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

NP3 äger 50 procent av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande 50 procent ägs av AB Sagax. Ess-Sierras verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter som utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Drygt 40 procent av fastigheternas marknadsvärde finns på orter där NP3 redan är etablerade idag. Syftet med joint venture-samarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 53 mkr (51) och för perioden bidrog Ess-Sierra med 10 mkr (12) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 14 mkr (13). Per 30 juni uppgick fastigheternas marknadsvärde till 1 523 mkr (1 505).

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 äger 50 procent av Fastighets AB Jämtjägaren, resterande 50 procent ägs av Jämtkraft AB. Jämtjägaren äger tre fastigheter i Östersund bestående av Jämtkrafts huvudkontor och driftcentral, en kontorsfastighet samt en byggrätt.

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 13 mkr (13) och för perioden bidrog Jämtjägaren med 5 mkr (4) till NP3s förvaltningsresultat. Resultatandelen uppgick till 4 mkr (20). Per 30 juni uppgick fastigheternas redovisades värde till 452 mkr (450) och NP3s kapitalandel uppgick till 121 mkr (114).

With You Sweden AB

NP3 äger 49 procent av aktierna i With You Sweden AB, resterande 51 procent ägs av Olert Holding AB. With You Sweden koncernen äger 15 fastigheter primärt för industri- och handelsändamål. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå.

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 24 mkr (19) och för perioden bidrog With You med 5 mkr (4) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 2 mkr (-8). Per 30 juni uppgick fastigheternas redovisade värde till 645 mkr (586) och NP3s kapitalandel uppgick till 97 mkr (85).

Cibola Hospitality Group AB

NP3 äger 49,9 procent av Cibola Hospitality Group AB. Cibola ansvarar för driften av tre hotellanläggningar som ingår i NP3s fastighetsbestånd. För perioden januari till juni uppgick NP3s andel av Cibola förvaltningsresultat till -1 mkr, och resultatandelen uppgick även den till -1 mkr.

NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	Totalt intresseföretag och joint ventures			Väsentliga innehav i joint ventures		
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
NP3s ägarandel, %				50	50	50
NP3s röstandel, %				50	50	50
Kapitalandel	559	494	537	314	286	299
Förvaltningsresultat	18	20	42	10	12	25
Värdeförändring fastigheter	7	11	23	9	5	10
Värdeförändring finansiella instrument	1	-	-	1	-	-
Skatt	-7	-7	-15	-5	-4	-9
Summa resultatandel	19	24	50	14	13	26

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets finansiering består av en kombination av skulder till kreditinstitut, övriga räntebärande skulder och eget kapital. NP3s kreditgivare utgörs huvudsakligen av de stora nordiska bankerna genom banklån inklusive revolverande faciliteter. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och är ett komplement till ovanstående finansiering.

Räntebärande skulder

Nedan redovisas en sammanställning över bolagets räntebärande skulder.

Sammanställning - nettoskuld	2026 30 jun	2025 31 dec
Mkr		
Banklån	12 653	11 215
Säkerställda räntebärande skulder	12 653	11 215
Obligationslån	2 150	1 650
Certifikatslån	916	1 090
Övriga räntebärande skulder	172	155
Icke-säkerställda räntebärande skulder	3 238	2 895
Periodiserade upplåningskostnader	-57	-51
Totala räntebärande skulder	15 833	14 059
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	-454	-434
Nettoskuld	15 379	13 625

Säkerställda lån utgjorde 80 procent (79) och icke-säkerställda obligations-, certifikats- och reverslån 20 procent (21) av totala räntebärande skulder. Ökningen av bolagets räntebärande skulder för perioden uppgick till cirka 1,8 mdkr. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till bankfinansiering av förvärv och projektinvesteringar om cirka 1,3 mdkr under första halvåret samt ökning av obligationslån om 500 mkr.

Under kvartalet genomfördes en emission av ett nytt grönt obligationslån om 500 mkr med en löptid om 3 år och en ränta

om 200 baspunkter plus 3 månaders Stibor för refinansiering av ett obligationslån om 400 mkr som löpte med en ränta om 525 baspunkter plus 3 månaders Stibor.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 15 379 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 28 740 mkr och investeringar i intresseföretag om 559 mkr, totalt 29 299 mkr, uppgick till 52,5 procent (51,2) per 30 juni. Bolagets ambition är att ha en belåningsgrad om 50–55 procent i relation till bolagets mål om maximalt 60 procent. Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 30 juni uppgick till 1 056 mkr. Skuldkvoten uppgick till 8,4 ggr (8,1). Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 115 mkr (880) vilket enbart avsåg banklån med förfall i slutet av året. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,9 år (3,0) med förfall fördelade enligt tabellen nedan.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,92 procent (3,95). Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatsportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,9 år (1,9) och 51 procent (54) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur upp till tio år enligt tabell nedan. För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid periodens slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 10 075 mkr. I derivatportföljen ingår räntederivat om 2 000 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa kategorier av räntederivat har antingen en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån eller kan förtidsstängas av motparten och är ett komplement till räntesäkringsportföljen för att reducera bolagets räntekostnader i en volatil marknad.

Swap-avtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -58 mkr (-19) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan

Kapital- och räntebindning (Bank-, certifikats- och obligationslån) per 30 jun 2026

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning			Fast ränta, förfallintervall, %		
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, mkr		Genomsnittsränta, total skuldportfölj, %			
			Lån	Derivat			Lån	Derivat ¹⁾
-12 mån	115	1	15 719	2 800	3,79	0,01	3,80	2,09
1-2 år	3 756	24		600		0,00	0,00	2,04
2-3 år	5 653	36		825		-0,02	-0,02	1,69
3-4 år	5 080	32		3 200		0,05	0,05	2,31
4-5 år	1 082	7		1 450		0,04	0,04	2,47
5-10 år	31	0		1 200		0,05	0,05	2,75
Summa/genomsnitt	15 719	100	15 719	10 075	3,79	0,13	3,92	2,26

1) Avser skillnad mellan fast ränta och Stibor 3M enligt förfallostruktur för derivatens fast räntedel.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalets slut med därtill hörande avtalslängd.

Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till -38 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 30 juni 0,20 procent (0,25). Räntebindning för räntesäkringsportföljen uppgick till 3,6 år vilket i sin tur bidrog till en genomsnittlig räntebindningstid för hela skuldportföljen om 1,9 år.

Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

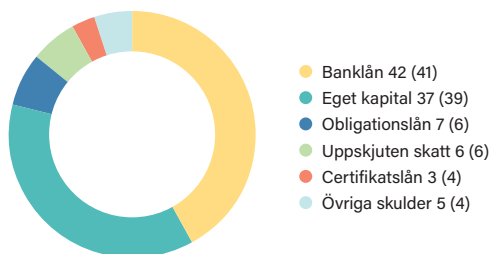
Översikt - räntederivatsportfölj

Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj	8 075	3,6	2,24	-26
Stängningsbara räntederivat ¹⁾	1 500	7,5	2,17	-24
Performance-swappar ²⁾	500	2,2	2,83	-7
Totalt derivatportfölj	10 075	4,1	2,26	-58

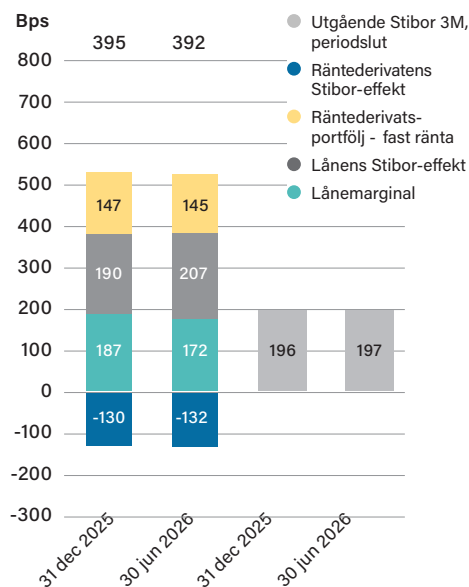
1) Stängningsbara swappar för motparten med början under perioden 8 augusti till 5 december 2024 därefter kvartalsvis till slutdagar fram till perioden 8 november 2033 till 5 mars 2034. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av swapparna.

2) Barriärnivå (sk knock-in level) för begränsning i ränteskyddet uppgår till 3,0 %. I det fall denna nivå möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen temporärt utan några flöden, d.v.s nettoeffekt är 0 kr.

Kapitalstruktur, %



Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2026 30 jun	2025 31 dec
Banklån, mkr	12 653	11 215
Certifikatslån, mkr	916	1 090
Obligationslån, mkr	2 150	1 650
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,9	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,92	3,95
Likvida medel, mkr	284	291
Belåningsgrad, %	52,5	51,2
Soliditet, %	37,3	38,9
Kapitalbindningstid, år	2,9	3,0
Räntebindningstid, år	1,9	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	51,4	54,5
Skuldkvot, ggr	8,4	8,1

Börsnoterade obligationslån per 30 jun 2026

Löptid	Program ¹⁾	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2024/2027	MTN-program	450	5,58	Stibor 3M + 3,75 ²⁾	Nej	2027-08-21	Ja
2024/2028	MTN-program	400	4,54	Stibor 3M + 2,45 ³⁾	Nej	2028-01-03	Ja
2025/2028	MTN-program	400	4,17	Stibor 3M + 2,15	Nej	2028-12-03	Ja
2025/2029	MTN-program	500	4,01	Stibor 3M + 2,00	Nej	2029-06-21	Ja
2026/2030	MTN-program	400	4,14	Stibor 3M + 2,15	Nej	2030-08-25	Ja

1) Rambelopp om 5 mdkr.

2) Varav 150 mkr är emitterade till en kurs om 101,461 %, motsvarande en rörlig ränta om Stibor (3 mån) med tillägg av 3,25 procentenheter till första möjliga inlösendag.

3) Varav 100 mkr är emitterade till en kurs om 100,808 %, motsvarande en rörlig ränta om Stibor (3 mån) med tillägg av 2,15 procentenheter till första möjliga inlösendag.

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	28 740	24 465	26 087
Nyttjanderättstillgångar	181	168	172
Andelar i intresseföretag och joint ventures	559	494	537
Övriga anläggningstillgångar	122	135	106
Summa anläggningstillgångar	29 603	25 263	26 901
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	460	409	351
Likvida medel	284	197	291
Summa omsättningstillgångar	743	606	642
Totala tillgångar	30 346	25 868	27 543
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 316	9 897	10 710
Uppskjuten skatt	1 820	1 539	1 682
Långfristiga räntebärande skulder	15 402	12 188	13 015
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	181	168	172
Derivat	58	139	19
Summa långfristiga skulder och avsättningar	17 461	14 034	14 888
Kortfristiga räntebärande skulder	431	896	1 044
Rörelseskulder	1 138	1 041	901
Summa kortfristiga skulder	1 569	1 937	1 945
Totalt eget kapital och skulder	30 346	25 868	27 543

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	363	4 036	5 042	9 440	128	9 568
Periodens totalresultat jan-jun 2025	-	-	473	473	4	477
Lämnade utdelningar	-	-	-432	-432	0	-433
Nyemission av stam- och preferensaktier	48	345	-	393	-	393
Emissionskostnader	-	-8	-	-8	-	-8
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	-100	-100
Summa transaktioner med koncernens ägare	48	337	-432	-47	-101	-148
Utgående eget kapital 2025-06-30	412	4 373	5 082	9 866	31	9 897
Periodens totalresultat jul-dec 2025	-	-	803	803	8	811
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	3	-	3	-	3
Utgående eget kapital 2025-12-31	412	4 375	5 885	10 671	39	10 710
Periodens totalresultat jan-jun 2026	-	-	725	725	5	731
Lämnade utdelningar	-	-	-535	-535	-	-535
Nyemission av stam- och preferensaktier	49	372	-	421	-	421
Emissionskostnader	-	-11	-	-11	-	-11
Summa transaktioner med koncernens ägare	49	361	-535	-125	-	-125
Utgående eget kapital 2026-06-30	461	4 736	6 075	11 272	44	11 316

Per 30 juni 2026 består NP3s aktiekapital av 61 634 607 stamaktier samt 70 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2026 6 mån jan-jun	2025 6 mån jan-jun	2026 3 mån apr-jun	2025 3 mån apr-jun	2025 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	578	515	318	281	1 104
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-18	-20	-10	-10	-42
Erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures	-	10	-	10	10
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-15	0	-9	3	12
Betald skatt	-61	-58	-6	0	-79
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	485	447	292	284	1 005
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-8	-14	46	1	10
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-104	-50	-146	-49	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	373	383	191	236	1 027
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-1 854	-613	-1 670	-464	-1 818
Avyttrade fastigheter	73	76	8	-	539
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-367	-241	-158	-131	-592
Investeringar i nybyggnationer	-150	-72	-89	-32	-189
Investeringar i finansiella tillgångar	-33	-67	-21	-34	-182
Avyttring av finansiella tillgångar	-	4	-	4	129
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-100	-	-100	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 331	-1 013	-1 930	-758	-2 213
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	411	386	372	386	389
Upptagna lån	2 166	950	1 713	574	2 088
Amortering av lån	-392	-452	-362	-452	-727
Utbetald utdelning	-235	-154	-127	-102	-370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 950	730	1 596	406	1 379
Periodens kassaflöde	-8	100	-143	-116	194
Likvida medel vid periodens början	291	97	426	313	97
Likvida medel vid periodens slut	284	197	284	197	291

Finansiell ställning och kassaflöde

Jämförelser inom parentes avser för balansposter ingången av året. För kassaflödets poster avser jämförelsesiffrorna motsvarande period föregående år.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 28 740 mkr (26 087) vid periodens slut vilket är en ökning med 2 653 mkr sedan ingången av året som förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar, värdeförändringar och fastighetsförsäljningar. Utgående likvida medel var 284 mkr (291).

Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemissioner och utdelning och uppgick till 11 316 mkr (10 710). Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 57 mkr (51). Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 15 402 mkr (13 015). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 431 mkr (1 044) där 336 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, och 96 mkr förfall på reversskulder inom tolv månader.

Vid periodens slut hade bolagets räntederivat ett undervärde om -58 mkr (-19). Belåningsgraden uppgick till 52 procent (51) och soliditeten till 37 procent (39). Bolagets skuldkvot uppgick på balansdagen till 8,4 ggr (8,1). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 18 och 19.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 373 mkr (383). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -1 854 mkr (-613) och försäljning av fastigheter bidrog med 73 mkr (76). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till -517 mkr (-313).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 950 mkr (730) och består av nyemission, nettoupplåning samt kontant utbetald utdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -8 mkr (100).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning – rapport i sammandrag, mkr	2026 6 mån jan-jun	2025 6 mån jan-jun	2026 3 mån apr-jun	2025 3 mån apr-jun	2025 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	5	0	4	0	81
Rörelsekostnader	-66	-60	-34	-33	-130
Rörelseresultat	-62	-60	-30	-33	-49
Finansnetto	-56	55	-13	28	246
Resultat efter finansiella poster	-118	-5	-43	-5	197
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	55
Resultat före skatt	-118	-5	-43	-5	252
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-118	-5	-43	-5	252

Balansräkning – rapport i sammandrag, mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Immateriella tillgångar	5	5	5
Andelar i koncernbolag	1 287	684	698
Långfristiga fordringar koncernbolag	8 019	6 634	7 374
Andra finansiella anläggningstillgångar	86	105	75
Summa anläggningstillgångar	9 397	7 428	8 152
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 239	4 081	3 813
Övriga kortfristiga fordringar	203	85	172
Likvida medel	166	79	165
Summa omsättningstillgångar	3 608	4 245	4 150
Totala tillgångar	13 005	11 673	12 302
Bundet eget kapital	461	412	412
Fritt eget kapital	2 687	2 724	2 981
Summa eget kapital	3 148	3 136	3 393
Obeskattade reserver	20	20	19
Långfristiga räntebärande skulder	9 211	7 548	8 132
Summa långfristiga skulder och avsättningar	9 231	7 568	8 151
Kortfristiga räntebärande skulder	139	572	570
Övriga skulder	487	397	188
Summa kortfristiga skulder	626	969	758
Totalt eget kapital och skulder	13 005	11 673	12 302

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning samt ränteintäkter. Kostnaderna består av centrala administrationskostnader samt finansiella kostnader som räntor och periodiserade lånekostnader. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital och räntebärande skulder.

Segmentrapportering

Även om överskottsgraden under årets första månader påverkades negativt av kylan, är den för bolaget under perioden på samma nivå som föregående år. I den norra delen av beståndet har dock överskottsgraden påverkats positivt av förhållandevis lite snö.

Affärsområde Sundsvall är sett till hyresvärde fortsatt bolagets största affärsområde och den ekonomiska uthyrningsgraden har förbättrats under perioden.

I Gävle har den ekonomiska uthyrningsgraden förbättrats jämfört med föregående år och generellt sett är marknadsläget i affärsområdet positivt.

Marknadsläget i Dalarna är fortsatt stabilt med en oförändrad ekonomisk uthyrningsgrad jämfört med föregående period.

Affärsområde Östersund har en hög ekonomisk uthyrningsgrad och en fortsatt stark hyresmarknad.

Även i Umeå ses en stabil hyresmarknad med god efterfrågan. En större avflyttning i slutet av 2025 har dock försämrat den ekonomiska uthyrningsgraden mellan perioderna.

Uthyrningsgraden i Skellefteå är i stort sett på samma nivå som jämförelseperioden. Nya hyresavtal med tillträde i slutet av 2026 har tecknats avseende 30 procent av den ekonomiska vakansen.

Inom affärsområde Luleå har stora industrisatsningar resulterat i en ökad efterfrågan på lokaler. Luleå har för bolaget, högt genomsnittligt hyresvärde och en hög ekonomisk uthyrningsgrad.

Affärsområde Mellansverige har, efter förvärven under andra kvartalet i Skaraborgs- och Trestadsregionen, numera en stor geografisk spridning då även Västerås, Eskilstuna, Karlstad samt Örebro ingår i affärsområdet sedan tidigare.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr 6 mån	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen		
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	
Jan-jun																					
Hyresintäkter och övriga intäkter	227	225	172	155	168	159	170	155	143	128	133	128	149	147	164	104	-1	0	1 324	1 203	
Vakans	-22	-25	-13	-13	-13	-12	-7	-7	-12	-8	-13	-11	-7	-5	-10	-7	-	-	-98	-89	
Rep. och underhåll	-6	-5	-4	-2	-3	-4	-3	-3	-4	-5	-3	-1	-4	-2	-2	-2	0	0	-28	-24	
Fastighets-skötsel o drift	-51	-47	-27	-21	-36	-35	-32	-28	-29	-29	-23	-24	-28	-28	-23	-17	2	2	-249	-228	
Fastighets-skatt	-5	-4	-5	-4	-4	-3	-4	-3	-4	-4	-4	-3	-5	-4	-5	-3	0	0	-35	-28	
Kund-förluster	-1	-1	-1	0	0	-7	0	-1	0	1	0	0	0	0	-1	0	0	0	-3	-8	
Driftöver-skott	142	142	123	115	112	98	123	114	94	84	90	88	104	108	123	74	0	3	913	826	
Överskotts-grad, %	69	71	77	81	72	67	76	77	72	70	75	75	74	76	80	77			74	74	
Antal fastigheter	140	135	96	75	79	71	65	64	60	53	56	54	59	57	121	66			676	575	
Uthyrbar area, tkvm	439	432	314	287	373	363	265	260	251	234	245	244	235	242	446	195			2 568	2 258	
Hyresvärde	487	453	342	290	345	324	340	313	285	260	262	254	290	302	427	214			2 778	2 411	
Uthyrnings-grad, ¹⁾ %	91	89	93	90	92	92	96	96	91	94	90	91	95	96	94	93			93	93	
Fastighets-värde	4 773	4 558	3 671	3 079	3 346	3 055	3 669	3 495	2 925	2 562	2 788	2 592	2 915	2 933	4 652	2 192			28 740	24 465	

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. Per 30 juni hade bolaget 15 446 (11 702) aktieägare. Totalt antal utestående aktier uppgick till 131 634 607, fördelat på 61 634 607 stamaktier och 70 000 000 preferensaktier.

I mars genomförde bolaget, med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 7 maj 2025, en riktad nyemission av 1,25 miljoner preferensaktier till två fordringshavare till följd av ett aktieförvärv. Teckningskursen om 31,00 kr per preferensaktie betalades genom kvittning av fordringar på NP3.

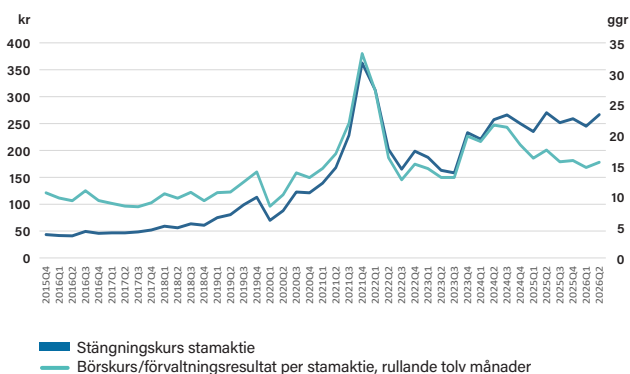
I maj genomförde bolaget, med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 6 maj 2026 ytterligare en riktad nyemission av 12,75 miljoner preferensaktier till ett pris om 30,00 kr per aktie. Därutöver har bolaget, till följd av ett beslut om ett treårigt incitamentsprogram som fattades på bolagets årsstämma i maj 2023 emitterat 58 813 stamaktier under juni månad.

På bokslutsdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 266,50 kr (270,00) vilket motsvarade ett börsvärde om 16 426 mkr (16 627). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktiekurs på bokslutsdagen som uppgick till 30,55 kr (30,70) vilket motsvarade ett börsvärde om 2 138 mkr (1 719). Totalt börsvärde per 30 juni uppgick till 18 564 mkr (18 346).

Den högsta betalkursen för stamaktien under tolv månadersperioden 1 juli 2025 till 30 juni 2026 uppgick till 293,00 kr och noterades den 29 juni 2026. Den lägsta betalkursen för perioden noterades den 23 mars 2026 och uppgick till 239,50 kr. Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för tolv månadersperioden uppgick till 260,55 kr (251,78).

Långsiktigt substansvärde som anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 10 979 mkr (9 808) vilket motsvarar 178,13 kr per stamaktie (159,26). Aktiekursen vid periodens slut var 180 procent (205) av det egna kapitalet per stamaktie och 150 procent (170) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

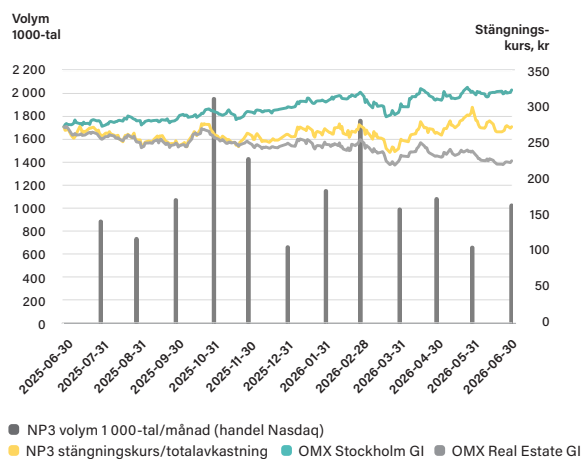
Jan-dec, mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat	1 104	879	744	785	661
Aktuell skatt	-83	-75	-68	-55	-44
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	1 021	804	676	730	617
Utdelning	534 ¹⁾	433 ²⁾	399 ³⁾	363	310
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	52 %	54 %	59 %	50 %	50 %

1) Utgör beslutad utdelning om 6,40 kr per stamaktie samt 2,00 kr per preferensaktie. Av redovisat belopp avser 28 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.

2) Av redovisat belopp avser 28 mkr tillkommande utdelning på emitterade stam- och preferensaktier.

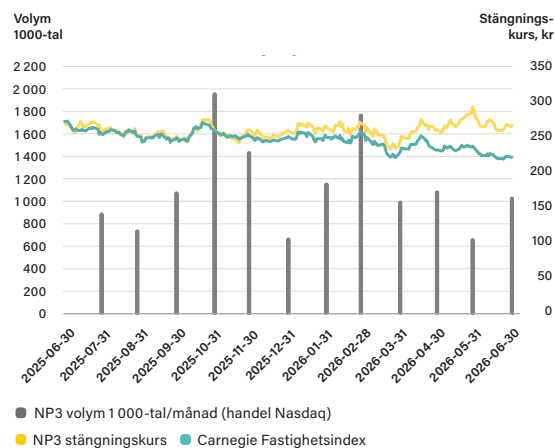
3) Av redovisat belopp avser 8 mkr tillkommande utdelning på emitterade stam- och preferensaktier. Inkluderar därutöver en sakutdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Utöver sakutdelningen lämnades en kontant utdelning om 1,50 kr per stamaktie och 2,00 kr per preferensaktie.

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex¹⁾



1) Källa: Sammanställt och bearbetad data från Monitor av Modular Finance AB.

NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex¹⁾



1) Källa: Sammanställt och bearbetad data från Monitor av Modular Finance AB.

NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

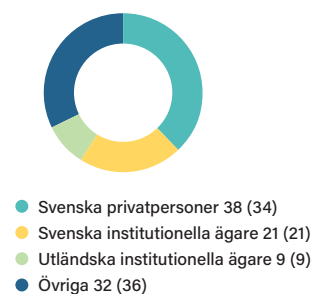
	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 jun 2026	30 jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025
Stamaktie	266,50	270,00	361	558	23	25	16,4	15,3
Preferensaktie	30,55	30,70	238	197	80	74	5,9	4,0

Aktieägare per 30 juni 2026 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax	13 200 000	5 435 000	14,2 (15,1)	20,0 (20,3)
Avanza Pension	361 477	9 964 785	7,8 (5,4)	2,0 (1,4)
Bäckarvet Holding AB	7 429 863	570 437	6,1 (6,8)	10,9 (11,1)
Inga Albertina Holding AB	7 474 263	26 900	5,7 (6,4)	10,9 (11,1)
Patrik Brummer	-	4 166 666	3,2 (3,5)	0,6 (0,6)
Lannebo Kapitalförvaltning	3 719 729	-	2,8 (3,1)	5,4 (5,5)
Länsförsäkringar Fonder	3 331 997	-	2,5 (3,3)	4,9 (5,8)
Danske Invest	1 656 319	1 200 000	2,4 (3,1)	2,6 (2,9)
Sensor Fonder	-	2 243 000	1,7 (1,9)	0,3 (0,3)
Clients Fonder	1 875 541	-	1,4 (0,8)	2,7 (1,3)
Fjärde AP-fonden	1 803 801	-	1,4 (1,4)	2,6 (2,5)
Vanguard	1 457 475	197 571	1,3 (1,4)	2,2 (2,2)
Carnegie Fonder	1 645 800	-	1,3 (1,0)	2,4 (1,8)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	629 156	958 332	1,2 (1,3)	1,1 (1,1)
Agenta Investment Management	121 638	1 350 000	1,1 (0,4)	0,4 (0,3)
Håkan Östlund	1 041 600	416 640	1,1 (1,2)	1,6 (1,6)
Nordnet Pensionsförsäkring	54 117	1 256 055	1,0 (1,1)	0,3 (0,2)
Atlant Fonder	-	1 207 936	0,9 (1,1)	0,2 (0,2)
Handelsbanken Fonder	1 092 092	-	0,8 (0,9)	1,6 (1,6)
SEB Funds	1 090 899	-	0,8 (1,2)	1,6 (2,1)
Summa 20 största ägare	47 985 767	28 993 322	58,7 (60,6)	74,2 (74,1)
Övriga aktieägare	13 648 840	41 006 678	41,3 (39,4)	25,8 (25,9)
Totalt antal aktier	61 634 607	70 000 000	100,0	100,0

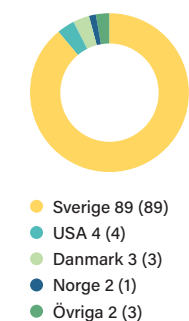
Aktieägarstruktur per 30 juni 2026¹⁾

Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 - 500	10 384	0,7
501 - 1 000	1 435	0,5
1 001 - 2 000	1 240	0,6
2 001 - 5 000	1 113	1,0
5 001 - 10 000	563	1,2
10 001 - 50 000	549	4,2
50 001 - (inkl. okänd innehavsstorlek)	162	91,8
Totalt	15 446	100

Ägarkategorier, aktiekapitalandel¹⁾, %



Landsfördelning¹⁾, %



1) Källa: Monitor av Modular Finance AB. Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2026.

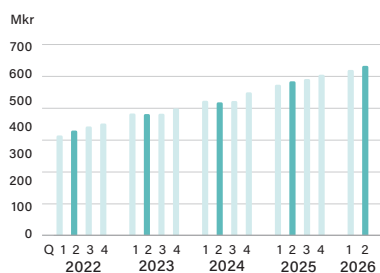
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2026 kvartal 2 apr-jun	2026 kvartal 1 jan-mar	2025 kvartal 4 okt-dec	2025 kvartal 3 jul-sep	2025 kvartal 2 apr-jun	2025 kvartal 1 jan-mar	2024 kvartal 4 okt-dec	2024 kvartal 3 jul-sep	2024 kvartal 2 apr-jun
Hysesintäkter	621	606	588	572	564	551	523	491	486
Fastighetskostnader	-113	-166	-133	-91	-107	-154	-113	-74	-101
Fastighetsskatt	-18	-17	-23	-14	-14	-14	-12	-12	-12
Driftöverskott	490	422	432	467	443	383	398	404	373
Central administration	-25	-25	-28	-18	-25	-20	-25	-15	-20
Resultat från intresseföretag och joint ventures	10	9	12	14	16	8	5	8	-8
Finansnetto	-157	-145	-142	-145	-148	-139	-136	-145	-153
Resultat efter finansiella poster	318	262	274	318	287	232	242	252	193
-varav förvaltningsresultat	318	260	272	316	281	235	250	253	209
Värdeförändringar fastigheter	226	123	271	37	120	101	121	45	155
Värdeförändringar finansiella instrument	-101	89	44	70	-143	7	139	-158	-100
Resultat före skatt	442	473	589	425	264	340	502	139	248
Aktuell skatt	-21	-19	-19	-24	-21	-19	-25	-20	-13
Uppskjuten skatt	-67	-77	-99	-62	-40	-46	-112	-9	-36
Periodens resultat¹⁾	354	376	471	339	203	274	364	110	198
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	354	372	464	339	200	272	365	109	198
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	4	7	0	2	2	-1	1	0

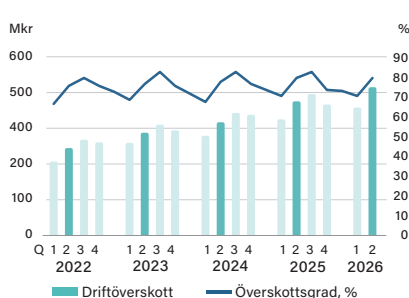
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2026 30 jun	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun
Förvaltningsfastigheter	28 740	26 595	26 087	24 863	24 465	23 708	23 384	21 127	20 872
Nyttjanderättstillgångar	181	181	172	168	168	163	147	145	144
Andelar i intresseföretag och joint ventures	559	549	537	508	494	487	479	537	473
Derivat	-	56	-	-	-	27	19	-	71
Övriga anläggningstillgångar	122	110	106	115	135	106	84	53	54
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	460	429	351	380	409	419	393	329	286
Likvida medel	284	426	291	373	197	313	97	287	267
Totala tillgångar	30 346	28 346	27 543	26 408	25 868	25 224	24 604	22 477	22 165
Eget kapital	11 316	11 125	10 710	10 239	9 897	9 842	9 568	8 990	7 897
Uppskjuten skatt	1820	1753	1 682	1 584	1 539	1 499	1 453	1 329	1 320
Räntebärande skulder	15 833	14 482	14 059	13 448	13 084	12 962	12 587	11 149	12 047
Skuld nyttjanderätter	181	181	172	168	168	163	147	145	144
Derivat	58	-	19	63	139	-	-	128	-
Ej räntebärande skulder	1138	805	901	907	1 041	757	849	736	757
Totalt eget kapital och skulder	30 346	28 346	27 543	26 408	25 868	25 224	24 604	22 477	22 165

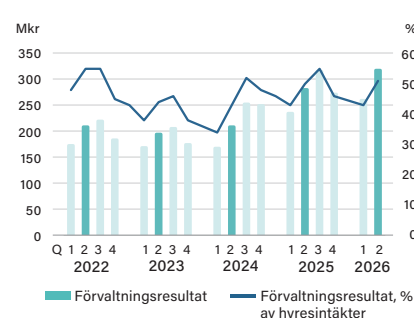
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2026 6 mån jan-jun	2025 6 mån jan-jun	2026 3 mån apr-jun	2025 3 mån apr-jun	2025 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid periodens utgång	676	575	676	575	633
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 568	2 258	2 568	2 258	2 362
Förvaltningsfastigheter, mkr	28 740	24 465	28 740	24 465	26 087
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 192	10 835	11 192	10 835	11 044
Hysesvärde, mkr	2 778	2 411	2 778	2 411	2 578
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	92
Överskottsgrad, %	74	74	79	79	76
Direktavkastning, %	6,9	7,2	6,9	7,2	7,0
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	16,2	11,1	16,2	11,1	14,1
Avkastning på eget kapital, %	14,5	10,3	14,5	10,3	12,8
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	18,1	13,5	18,1	13,5	16,1
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,9	11,0	10,9	11,0	11,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3	1,3
Skuldkvot, ggr	8,4	7,9	8,4	7,9	8,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,9	2,7	2,9	2,7	2,8
Belåningsgrad, %	52,5	51,0	52,5	51,0	51,2
Soliditet, %	37,3	38,3	37,3	38,3	38,9
Genomsnittlig ränta, %	3,92	4,23	3,92	4,23	3,95
Kapitalbindningstid, år	2,9	3,0	2,9	3,0	3,0
Räntebindningstid, år	1,9	2,3	1,9	2,3	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	51,4	55,0	51,4	55,0	54,5
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 635	61 581	61 635	61 581	61 581
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	61 585	61 565	61 608	61 572	61 573
Eget kapital, kr	147,67	132,02	147,67	132,02	144,18
Långsiktigt substansvärde, kr	178,13	159,26	178,13	159,26	171,81
Förvaltningsresultat, kr	8,47	7,68	4,70	4,22	16,33
Resultat efter skatt, kr	10,86	6,99	5,27	2,91	19,12
Utdelning, kr	-	-	-	-	6,40
Aktiekurs vid periodens slut, kr	266,50	270,00	266,50	270,00	259,00
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	70 000	56 000	70 000	56 000	56 000
Eget kapital, kr	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00
Resultat, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	30,55	30,70	30,55	30,70	31,20

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 28-29.

Avstämning av nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. NP3 redovisar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 29.

Mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Räntebärande skulder	15 833	13 084	14 059
Kortfristiga placeringar	-171	-164	-142
Likvida medel	-284	-197	-291
Nettoskuld	15 379	12 723	13 625
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	725	473	1 276
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-57	-42	-98
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	669	430	1 177
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 585	61 565	61 573
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	10,86	6,99	19,12
Hysesintäkter	1 227	1 115	2 274
Driftöverskott	913	826	1 725
Överskottsgrad, %	74	74	76
Driftöverskott, rullande 12 månader	1 812	1 628	1 725
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	26 150	22 711	24 502
Direktavkastning, %	6,9	7,2	7,0
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 månader	1 528	948	1 276
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-113	-80	-98
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	8 755	7 799	8 375
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	16,2	11,1	14,1
Resultat efter skatt, rullande 12 månader	1 541	951	1 287
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 658	9 239	10 051
Avkastning på eget kapital, %	14,5	10,3	12,8
Resultat före skatt, rullande 12 månader	1 929	1 244	1 617
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 658	9 239	10 051
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	18,1	13,5	16,1
Förvaltningsresultat, rullande 12 månader	1 167	1 018	1 104
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 658	9 239	10 051
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,9	11,0	11,0
Nettoskuld	15 379	12 723	13 625
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 316	9 897	10 710
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,3

Mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Nettoskuld	15 379	12 723	13 625
Driftöverskott, framåtriktat 12 månader enligt intjäningsförmåga	1 920	1 668	1 756
Centrala administrationskostnader, rullande 12 månader	-96	-85	-91
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande 12 månader	-	23	10
Justerat driftöverskott	1 824	1 606	1 675
Skuldkvot, ggr	8,4	7,9	8,1
Förvaltningsresultat, rullande 12 månader	1 167	1 018	1 104
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint ventures, rullande 12 månader	-40	-42	-42
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande 12 månader	-	23	10
Finansiella kostnader, rullande 12 månader	599	583	582
Justerat förvaltningsresultat	1 726	1 582	1 654
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, ggr	2,9	2,7	2,8
Nettoskuld	15 379	12 723	13 625
Marknadsvärde fastigheter	28 740	24 465	26 087
Andelar i intresseföretag och joint ventures	559	494	537
Beläningsgrad, %	52,5	51,0	51,2
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 316	9 897	10 710
Balansomslutning	30 346	25 868	27 543
Soliditet, %	37,3	38,3	38,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 316	9 897	10 710
Avdrag preferenskapital	-2 170	-1 736	-1 792
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-44	-32	-39
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 635	61 581	61 581
Eget kapital, kr/stamaktie	147,67	132,02	144,18
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 316	9 897	10 710
Avdrag preferenskapital	-2 170	-1 736	-1 792
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-44	-32	-39
Återläggning derivat	58	139	19
Återläggning uppskjuten skatt	1 820	1 539	1 682
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 635	61 581	61 581
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	178,13	159,26	171,81
Förvaltningsresultat	578	515	1 104
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-57	-42	-98
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 585	61 565	61 573
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	8,47	7,68	16,33

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, före skatt

Resultat före skatt, för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, stamaktie

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning (utbetalat under perioden), och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.

Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Nettoskuld i procent av fastigheternas redovisade värde och investeringar i intresseföretag och joint ventures.

CAGR

(Compounded Annual Growth Rate) Genomsnittlig årlig tillväxt uttryckt i procent.

Direktavkastning

Driftöverskott för en rullande tolv månadersperiod i procent av fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Eget kapital, kr/stamaktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

Eget kapital, kr/preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation jämte upplupen utdelning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsfastighet

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehåller syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter och därför är benämningen genomgående "fastighet" i rapporter.

Förvaltningsresultat

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar i såväl koncern- som intresseföretag och joint ventures.

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under perioden, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Genomsnittlig ränta

Vägd ränta på räntebärande skulder (exklusive skuld nyttjanderätter) med beaktande av räntederivat på balansdagen.

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestilllägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från balansdagen.

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång. Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför.

Nettoinvesteringar

Summan av förvärvade fastigheter samt investeringar i projekt och intresseföretag och joint ventures med avdrag för försäljningspris på fastigheter som avyttrats, direkt och via bolag, samt med avdrag för avyttrade andelar i intresseföretag och joint ventures.

Nettoskuld

Räntebärande skulder, exklusive skuld nyttjanderätter, med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, utbetalat under perioden, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures men inklusive utdelningar från intresseföretag och joint ventures, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader plus erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures rullande tolv månader.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tillträdade fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdade fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid.

Risker och osäkerhetsfaktorer

NP3 arbetar aktivt för att identifiera och minimera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Väsentliga risker för bolaget beskrivs nedan samt på sidorna 70–74 i bolagets årsredovisning för 2025.

Fastighetsrelaterade risker

NP3 arbetar kontinuerligt med att minimera sina fastighetsrelaterade risker. Bolaget har en god diversifiering avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch. Hyresintäkterna är fördelade på ett stort antal hyresavtal där större hyresgäster endast står för en mindre andel av hyresvärdet. Det finns en risk att värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minimera denna risk marknadsvärderas bolagets fastigheter varje kvartal där bolagets värderingspolicy innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt.

Finansiella risker

Kostnader relaterade till finansiering utgör den enskilt största kostnadsposten för NP3. Som en del i att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder sig NP3 av räntesäkringar. Bolaget arbetar också kontinuerligt med att säkerställa NP3s finansiella ställning och med att bibehålla sina goda kontakter med banker, kapitalmarknaden och övriga intressenter för att på så sätt minska de finansiella riskerna.

Miljö- och klimatrisker

Klimatförändringar kan innebära en ökad risk för skador på egendom och kan påverka fastigheterna eller fastigheternas drift. Därutöver bedöms miljörisker kopplat till föroreningar i mark som en risk som kan ge en negativ påverkan på bolaget.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2025. Övriga ändrade och nya IFRS redovisningsstandarder med ikraftträdande under året har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Även miljöpolitiska beslut skulle kunna få en negativ påverkan på bolaget. NP3 har goda rutiner för att motverka och förebygga miljörisker. Samtliga investeringar och förvärv granskas ur ett klimatperspektiv. Därutöver har bolaget god kännedom om på vilka fastigheter som det bedrivs eller har bedrivits tillståndspliktig verksamhet.

Risk för intressekonflikter

Intressekonflikter skulle kunna uppstå om styrelseledamöter, personer i ledande ställning samt övriga anställda inom bolaget åtar sig vissa styrelseuppdrag, investerar i bolag där NP3 investerat, investerar i bolag som är konkurrent till NP3, belånar sitt aktieinnehav i NP3 eller förvärvar eller avyttrar aktier i NP3. För att hantera och motverka intressekonfliktsrisker har bolaget väl utvecklade rutiner, riktlinjer och policyer.

Övriga risker

Säkerhetsläget i form av oro, krig och konflikter i vår omvärld och vårt närområde påverkar världsekonomin, Sverige och då också NP3 som bolag. Säkerhetsläge skapar negativa konsekvenser, instabilitet och kan innebära störningar för vårt samhälle, näringslivet och NP3. Bolaget följer fortsatt utvecklingen och utifrån bolagets rutiner för risk och krishantering utvärderas löpande hur bolagets verksamhet påverkas, där även utvärdering sker av eventuell påverkan på bolagets fastigheter.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 29 i bolagets årsredovisning för 2025. Inga väsentliga förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett sedan utgivandet av årsredovisningen för 2025.

Medarbetare och organisation

Bolaget har åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Huvudkontoret ligger i Sundsvall där merparten av bolagets anställda är stationerade. Därutöver finns det medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 78 personer.

Vision

Genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

Affärsidé

Med hyresgäster i fokus, förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige.

Strategi

Genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende.

Kalender

Delårsrapporter

Q3 januari-september 2026: 16 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026: 5 februari 2027

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2026
30 oktober 2026
29 januari 2027
30 april 2027

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

31 juli 2026
30 oktober 2026
29 januari 2027

Pressmeddelanden under andra kvartalet

- 1/4 Kallelse till årsstämma i NP3 Fastigheter
- 10/4 Årsredovisning för 2025 publiceras
- 15/4 Förvärv av fastigheter för 1,2 mdkr
- 24/4 Delårsrapport januari - mars 2026
- 28/4 NP3 publicerar uppdaterat grönt ramverk
- 4/5 NP3s CFO Håkan Wallin avslutar sitt uppdrag, Anton Bergh Kagart kommer att utses till ny CFO
- 6/5 Beslut fattade vid årsstämman den 6 maj 2026
- 8/5 Förvärv av fastigheter för 421 mkr
- 19/5 NP3 utreder förutsättningarna att genomföra en riktad nyemission om ca 10 miljoner preferensaktier
- 20/5 NP3 genomför en riktad nyemission om 12,75 miljoner preferensaktier och tillförs 383 mkr
- 25/5 NP3 överväger att emittera gröna SEK-obligationer och offentliggör ett frivilligt villkorat återköpserbjudande och inlösen av vissa utestående obligationer
- 27/5 NP3 emitterar gröna obligationer om 500 mkr och offentliggör resultatet av det frivilliga villkorade återköpserbjudandet av vissa utestående obligationer
- 29/5 Ändring av antal aktier och röster i NP3
- 5/6 NP3 meddelar att villkoret avseende förtida inlösen av vissa utestående obligationer har uppfyllts
- 30/6 Ändring av antal aktier och röster i NP3

Samtliga pressmeddelanden finns tillgängliga på bolagets hemsida: www.np3fastigheter.se

Kontaktpersoner

Andreas Wahlén, VD
Tfn +46 60 777 03 01
andreas@np3fastigheter.se

Håkan Wallin, CFO
Tfn +46 60 777 03 07
hakan.wallin@np3fastigheter.se

Styrelse

Styrelseordförande
Nils Styf
Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter
Åsa Bergström
Hans-Olov Blom
Mia Bäckvall Juhlin
Anders Palmgren
Urban Sjölund

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Sundsvall den 10 juli 2026

Nils Styf
Styrelseordförande

Anders Palmgren
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Urban Sjölund
Styrelseledamot

Hans-Olov Blom
Styrelseledamot

Andreas Wahlén
Vd

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Huvudkontor

NP3 Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556749-1963
info@np3fastigheter.se
Tfn växel +46 60 777 03 00
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Södra Skeppsbron 35, 802 86 Gävle

Karlstad

Tynäsgatan 10, 652 16 Karlstad

Lidköping

Kinnegatan 17A, 531 33 Lidköping

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Fläktgatan 8B, 941 47 Piteå

Skellefteå

Mullbergsvägen 11A, 931 37 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Slakterigatan 10, 721 32 Västerås

Örnsköldsvik

Björnavägen 41, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Kaserngatan 3, 831 32 Östersund

www.np3fastigheter.se

