

Q3 2023

Delårsrapport januari-september

+17%

Hyresintäkterna
uppgick till 1 333 mkr

+19%

Driftöverskottet
uppgick till 1 007 mkr

317 mkr

Tillträdda förvärv

-9%

Förvaltningsresultat
per stamaktie
9,06 kr

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. Bolaget har sitt säte och huvudkontor i Sundsvall.

Större händelser under tredje kvartalet

- I september emitterade bolaget seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr. Obligationerna har en löptid om 3,25 år med förfall i december 2026. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 118 mkr av obligationer med förfall i januari 2024 och oktober 2024. Efter genomförda återköp uppgick kvarvarande förfall i januari till 324 mkr och i oktober till 467 mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Den 12 oktober har NP3 förtidsinlöst samtliga obligationer med förfall i januari 2024.

Prognos för 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 740 mkr. Prognosen är oförändrad jämfört med den som tillkännagavs i delårsrapporten för januari-juni 2023.

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

Delårsrapport januari - september 2023

Januari - september

- Hyresintäkterna ökade med 17 % till 1 333 mkr (1 143).
- Driftöverskottet ökade med 19 % till 1 007 mkr (843).
- Förvaltningsresultatet minskade med 5 % till 569 mkr (602). Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 9 % till 9,06 kr (9,99).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -406 mkr (426).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 78 mkr (1 191) vilket motsvarar 0,31 kr/stamaktie (20,60).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 568 mkr (2 060) varav 317 mkr (1 544) avsåg förvärv av fastigheter och -18 mkr (169) avsåg avyttringar i intresseföretag och joint venture.
- Periodens investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 269 mkr (515).

Juli - september

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 444 mkr (397).
- Driftöverskottet ökade med 16 % till 365 mkr (315).
- Förvaltningsresultatet minskade med 6 % till 206 mkr (220). Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 11 % till 3,25 kr (3,67).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -165 mkr (5).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 39 mkr (228) vilket motsvarar 0,33 kr/stamaktie (3,66).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 106 mkr (443) varav 19 mkr (337) avsåg förvärv av fastigheter och -2 mkr (10) avsåg avyttringar i intresseföretag och joint venture.
- Kvartalets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 89 mkr (187).

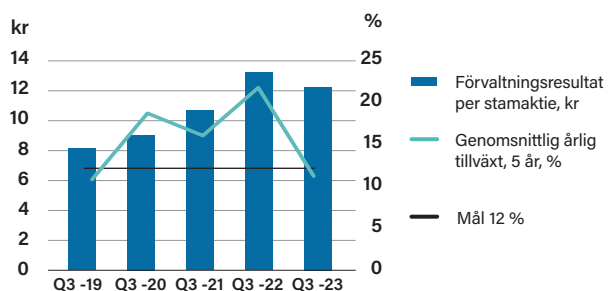
Nyckeltal	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022 jan-dec
Utfall, mkr					
Hyresintäkter	1 333	1 143	444	397	1 551
Driftöverskott	1 007	843	365	315	1 149
Överskottsgrad, %	76	74	82	79	74
Förvaltningsresultat	569	602	206	220	785
Värdeförändringar fastigheter	-406	426	-165	5	341
Resultat efter skatt	78	1 191	39	228	1 244
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 985	19 651	19 985	19 651	19 805
Direktavkastning, %	6,6	6,2	6,6	6,2	6,1
Tillträdde fastigheter	317	1 544	19	337	1 662
Utfall, kr/stamaktie					
Resultat efter skatt	0,31	20,60	0,33	3,66	21,04
Förvaltningsresultat	9,06	9,99	3,25	3,67	13,00
Långsiktigt substansvärde	132,02	132,10	132,02	132,10	133,17

Finansiella mål och utdelningsmål

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

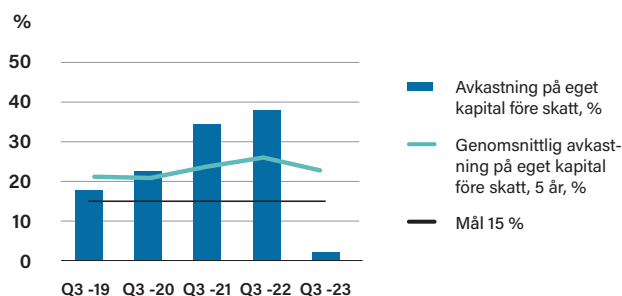
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.



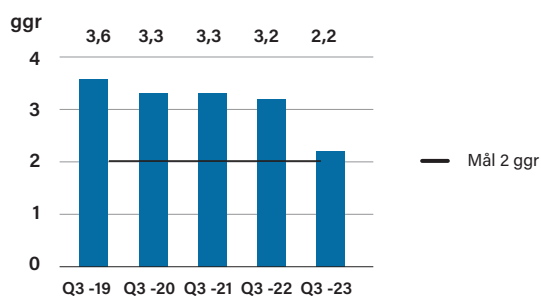
Avkastning på eget kapital före skatt

Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.



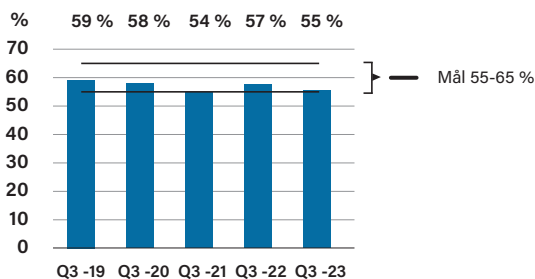
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.



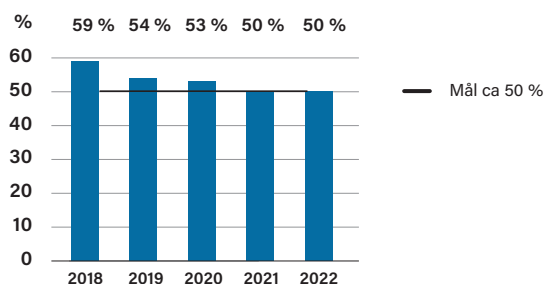
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



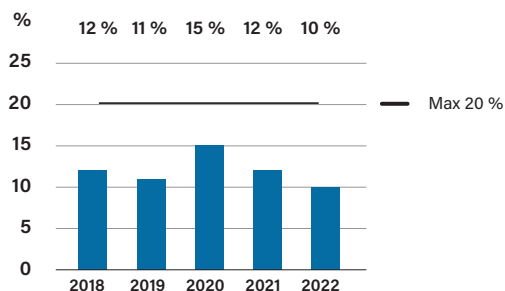
Utdelning

Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.



Preferensaktieutdelningens andel

Preferensaktieutdelningen ska understiga 20 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.



VD har ordet

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 206 miljoner kronor (220) och för delåret till 569 miljoner kronor (602). Resultatet är en minskning med 6 respektive 5 procent i jämförelse med föregående år. Minskningen härleds till högre räntekostnader. Förvaltningsresultatet per stamaktie för delåret uppgick till 9,06 kronor (9,99), en minskning med 9 procent.

Driftöverskottet ökade med 19 procent för delåret, vilket främst förklaras av att våra hyresintäkter ökade med 17 procent. Denna ökning har i sin tur följande tre förklaringar: 95 procent av våra hyresavtal är kopplade till indexering, förvärv samt uthyrningar och omförhandlingar som har genomförts. Att driftöverskottet ökar i större omfattning än intäkterna beror på att kostnadsmassan som belastar NP3 inte ökar i linje med inflationen. Prognosen för förvaltningsresultatet 2023 uppgår till 740 miljoner kronor och är oförändrad sedan förra delårsrapporten.

Perspektiv

Att se längre och större perspektiv är inte alltid lätt. NP3s sjunkande resultat under 2023 är för mig en besvikelse. Samtidigt infinner sig en viss distans till detta sett i perspektivet av utvecklingen i fråga om geopolitiken, inflationen, miljön och vår hotade trygghet i Sverige. För att tydligare belysa vad jag menar med att se saker i perspektiv kan man se på NP3s förvaltningsresultat under de senaste fem åren, som utvecklats enligt nedan, uttryckt i miljoner kronor:

2019	487
2020	558
2021	661
2022	785
2023	740 (prognos)

Förvaltningsresultatet kan alltså förväntas ha ökat med 52 procent på fem år, trots att 2023 är ett år med negativ utveckling och stora utmaningar. Det kan också formuleras så att förvaltningsresultatet 2023 ser ut att bli det näst bästa i NP3s historia. Ser vi framåt bör 2024 års förvaltningsresultat med nuvarande räntebana och indexering åter öka. Men man skall vara ödmjuk, de senaste åren har visat att mycket kan hända under perioden som radikalt förändrar förutsättningarna.

Nettouthyrning och vakansvärde

Nettouthyrningen för kvartalet är svagt positiv med en ökning om drygt en miljon kronor. Nettouthyrning visar enbart en tendens på efterfrågan då resultatet ofta inrymmer ersättning för investeringar som hyresgästpassningar. Därav är vakansvärdet ett mer relevant tal att förhålla sig till. Vakansvärdet har ökat något sedan årsskiftet och det kommer troligen fortsätta öka under det kommande året. Detta har främst två anledningar. 1. NP3 har höjt sina vakansvärden i nivå med inflationen, vilket gör att det nominella värdet ökar. Vi har gjort det för att vi ansett att våra vakansers värde ökat givet den efterfrågan vi ser. 2. NP3 förvärvade 2021 fastigheter i en transaktion där hyresgästen skulle avflytta till egna, nyproducerade, lokaler. NP3 förvärvade dessa då affären var väldigt attraktiv sett till fram-

tida potential och initialt goda kassaflöden. I nettouthyrningen för kvartalet inkluderas uppsägningen från den transaktionen om drygt 14 miljoner kronor. Trots den uppsägningen är vår totala nettouthyrning för kvartalet positiv.

Den efterfrågan vi har och de rörelser vi ser bland våra hyresgäster i vårt eget fastighetsbestånd drivs primärt av hyresgäster som söker större och mer effektiva lokaler så att deras verksamhet kan utvecklas och expandera. Även om vår vakans ökar med någon enhet under kommande period är det min absoluta uppfattning att vår vakans är en stor tillgång – även i en svagare konjunktur. Det finns endast begränsat med vakanta industriytor i bra lägen i vår region och med dagens konjunktur och byggpriser kommer det inte produceras en ansevärd andel nya kvadratmeter. Att då ha vakanser i bra lägen värderade till 10 000 kronor per kvadratmeter måste vara en tillgång. Men vi kommer givetvis fortsätta vårt arbete med att hålla vakansen på rätt nivå för att värna kassaflödet i NP3 på kort och lång sikt.

En hållbar affärsmodell

Under kvartalet har NP3 investerat 106 miljoner kronor, varav 19 miljoner i förvärv. Som jag uttryckt tidigare är det viktigt för oss att ha en god uppfattning om priset på pengar och att kapitalmarknaden fortsätter i rätt riktning för att vi skall välja att investera i någon större omfattning.

Värderingsytan för vårt fastighetsbestånd gick under kvartalet upp med 8 bps till 7,03 procent. Sammantaget har detta resulterat i att fastigheternas värdeförändring under kvartalet summeras till minus 165 miljoner kronor. Vår snittyield om 7 procent gör att vi även fortsättningsvis har ett utrymme mot vår snittränta på drygt 5 procent. Därigenom har NP3 en hållbar affärsmodell även i dessa tider.

Framtid

Vi ser fortsatt en svårprognosticerad framtid. Den osäkra omvärlden fortsätter tyvärr i en riktning som gör mig både frustrerad och orolig. Låt oss verkligen hoppas på de goda krafterna och en utveckling som gör generationerna efter oss stolta.

Med dessa perspektiv i åtanke vill jag ändå uttrycka en personlig stolthet över alla medarbetare på NP3, som gör allt de kan för att NP3 ska göra så goda resultat som det bara går. Den stoltheten känner jag varje dag, oavsett utmaningar och problem i omvärlden.

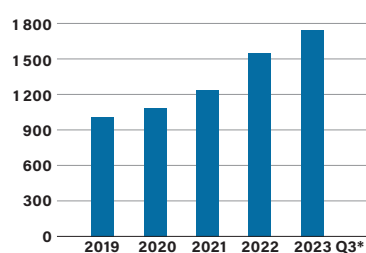
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

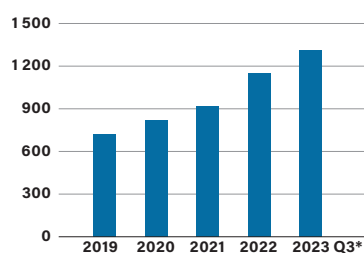
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022 jan-dec	Sep 2023 R12M
Hysesintäkter	1 333	1 143	444	397	1 551	1 741
Fastighetskostnader	-291	-271	-68	-73	-362	-382
Fastighetsskatt	-35	-29	-12	-10	-41	-47
Driftöverskott	1 007	843	365	315	1 149	1 312
Central administration	-49	-47	-15	-15	-68	-70
Resultat från intresseföretag och joint venture	-11	137	10	35	151	3
- varav förvaltningsresultat	60	62	18	20	81	78
- varav värdeförändringar fastigheter	-66	89	-6	17	84	-71
- varav värdeförändringar finansiella instrument	-3	19	2	8	24	2
- varav skatt	-2	-34	-4	-10	-38	-6
Finansiella intäkter	3	6	1	4	9	6
Finansiella kostnader	-451	-263	-163	-104	-385	-574
Resultat efter finansiella poster	498	676	198	234	855	678
- varav Förvaltningsresultat	569	602	206	220	785	753
Värdeförändringar fastigheter	-406	426	-165	5	341	-490
Värdeförändringar finansiella instrument	6	386	15	53	378	-2
Resultat före skatt	98	1 487	48	293	1 575	186
Aktuell skatt	-40	-47	-24	-26	-55	-48
Uppskjuten skatt	20	-249	14	-38	-276	-7
Periodens resultat	78	1 191	39	228	1 244	131
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	78	1 191	39	228	1 244	131
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	75	1 180	38	219	1 224	119
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	3	11	1	9	20	12
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,31	20,60	0,33	3,66	21,04	0,76
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	57 497	54 608	57 497	54 608	54 608	57 497
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	56 575	54 510	57 428	54 608	54 543	56 286

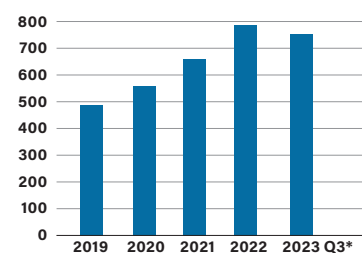
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader

Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari - september

Resultat

Förvaltningsresultatet minskade med 5 procent jämfört med föregående år och uppgick till 569 mkr (602). Minskningen av förvaltningsresultatet berodde på ökade finansieringskostnader som till viss del motverkades av ett ökat driftöverskott till följd av förvärv under 2022 och ökade hyresintäkter via indexuppräknning samt uthyrningar. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 9,06 kr (9,99) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 43 procent (53). Driftöverskottet för perioden uppgick till 1 007 mkr (843) vilket motsvarade en överskottsgrad om 76 procent (74).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -406 mkr (426), varav -406 mkr (401) avsåg orealiserade värdeförändringar och 0 mkr (25) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 6 mkr (386).

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 75 mkr (1 180) vilket motsvarade 0,31 kr per stamaktie (20,60). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 57 mkr (57).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 17 procent till 1 333 mkr (1 143). Intäkterna har ökat främst till följd av indexuppräknningar, fastighetsförvärv samt genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 12 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 226 mkr (1 049) och serviceintäkter om 107 mkr (94). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -291 mkr (-271). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -253 mkr (-231), reparationer och underhåll -32 mkr (-35) samt befarade och konstaterade kundförluster om -6 mkr (-4). Fastighetsskatt uppgick till -35 mkr (-29).

Centrala administrationskostnader uppgick till -49 mkr (-47) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 60 mkr (62). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till -11 mkr (137), den negativa totala resultatandelen förklaras av negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. För mer information om bolagets investeringar intresseföretag och joint ventures se sidan 15.

Finansiella intäkter uppgick till 3 mkr (6). De finansiella kostnaderna ökade till -451 mkr (-263) som en följd av ökade räntebärande skulder samt en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -19 mkr (-23) i periodiserade lånekostnader. För mer information om bolagets finansiering se sidorna 16 och 17.

Säsongsvariationer

Beroende på årstidsväxlingar varierar överskottsgraden under året. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen 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 uppgick till -40 mkr (-47) och beräknades på periodens skattepliktiga resultat. 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 20 mkr (-249) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Juli - september

Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 206 mkr (220). Driftöverskottet uppgick till 365 mkr (315) vilket motsvarade en överskottsgrad om 82 procent (79). Hyresintäkterna uppgick till 444 mkr (397). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 410 mkr (366) och serviceintäkter om 34 mkr (31). Fastighetskostnader uppgick till -68 mkr (-73), fastighetsskatt -12 mkr (-10) och central administration -15 mkr (-15). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 18 mkr (20) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 10 mkr (35). De finansiella kostnaderna uppgick till -163 mkr (-104).

Resultat före skatt uppgick till 48 mkr (293) och påverkades av realiserade värdeförändringar av fastigheter om -165 mkr (-17), realiserade värdeförändringar av fastigheter om 0 mkr (22) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 15 mkr (53). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -24 mkr (-26) och uppskjuten skatt med 14 mkr (-38).

Aktuell intjäningsförmåga

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

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, bokslutsdagen. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per 30 september 2023. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

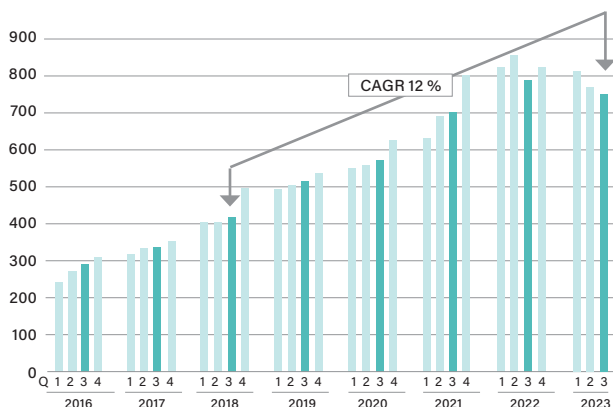
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normal-års driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 30 september 2023 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 22 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 okt 2023	1 jan 2023	1 okt 2022	Förändring	
				9 mån	12 mån
Justerat hyresvärde	1 927	1 862	1 685		
Vakans	-133	-122	-110		
Hyresintäkter	1 794	1 740	1 575	3 %	14 %
Fastighetskostnader	-402	-397	-373		
Fastighetsskatt	-46	-45	-45		
Driftöverskott	1 347	1 298	1 157	4 %	16 %
Central administration	-65	-61	-56		
Finansnetto	-619	-508	-409		
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	76	81	85		
Förvaltningsresultat	739	810	776	-9 %	-5 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	663	734	700	-10 %	-5 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	11,56	13,44	12,82	-14 %	-10 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 933 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 927 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -18 mkr samt kommande in- och utflyttningar om 3 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 4 procent till 1 347 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,7 procent (6,6) i förhållande till fastighetsvärdet om 19 985 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan minskade med 9 procent respektive 14 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Inga avtalade, ej tillträdde förvärv eller ej frånträdde försäljningar fanns per 30 september.



Hågesta 3:115, Sollentuna

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång ägde NP3 504 (488) fastigheter med en total uthyrbar area om 1 982 000 kvadratmeter (1 950 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 21 procent (21) av marknadsvärdet och hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 19 985 mkr (19 805). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Vid periodens utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 51 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 23 procent (23) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 61 procent (62), B2B för 26 procent (26), bilhallar och besiktningsanläggningar för 8 procent (7), och dagligvaruhandel för 5 procent (5). Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB 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. Det samlade beståndet visar en väl diversifierad portfölj 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 blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 10 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri.

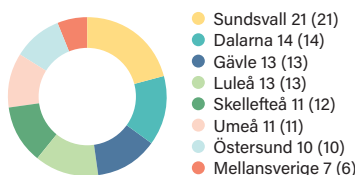
En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,1 procent (1,3) av det totala hyresvärdet och till 5 procent (5) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhåller inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan många branscher där tillverknings och lätt industri var den största.

Hyresavtalsstruktur

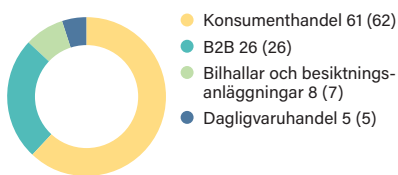
På balansdagen hade NP3 2 450 (2 400) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år (4,0). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 82 avtal med en återstående löptid om 5,7 år (6,1) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Hyresvärdet uppgick till 1 933 mkr (1 880) och den kontrakterade årshyran till 1 801 mkr (1 758) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (94).

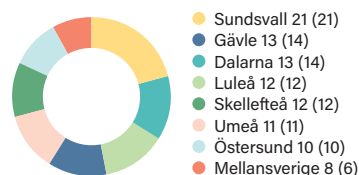
Hyresvärde per affärsområde, %



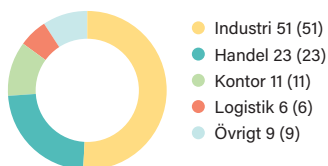
Fördelning inom handelskategorin, %



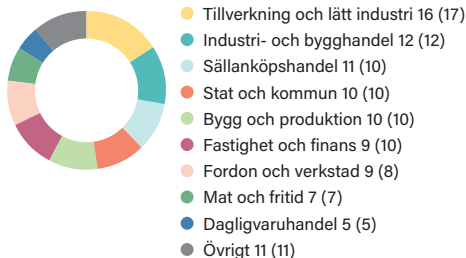
Fastighetsvärde per affärsområde, %



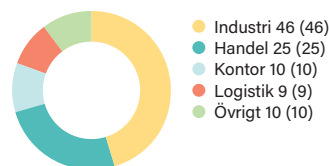
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %

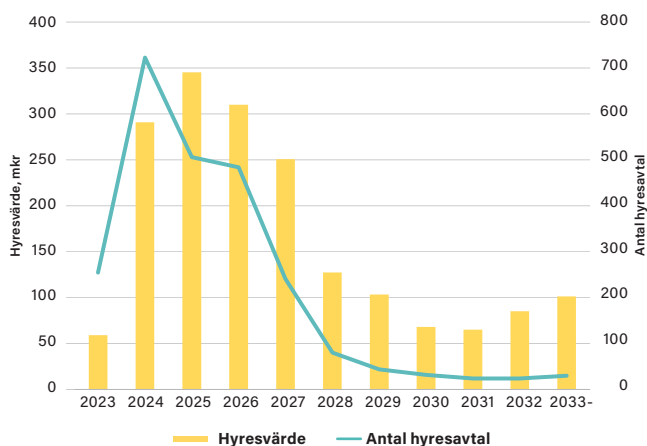


Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 sep 2023	Antal hyresavtal
Postnord Sverige AB	12
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Ahlberg-Dollarstore AB	7
Assemblin EI AB	11
Swedol AB	9
Plantagen Sverige AB	5
Granngården AB	14
Fortifikationsverket	12
LEAX Falun AB	5
Svenska Krämfabriken AB	1
Totalt	82
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	213 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	5,7 år
Hyresduration för totala kontraktportföljen	3,9 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 175 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. För tredje kvartalet uppgick nettouthyrningen till 1 mkr (17). Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -145 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under året, 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 30 mkr (39) varav 15 mkr avsåg omförhandlingar.

Nettouthyrning, mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Tecknade hyresavtal	175	121	188
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-145	-82	-146
Netto	30	39	42

Vakans

Vid tredje kvartalets utgång ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 9 mkr och förvärvad vakans om 2 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (94).

Per 30 september fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, som uppgick till 71 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 80 mkr, varav 32 mkr sker under 2023.

Vakansvärdets förändring, mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	122	102	102
Nettoförändring av från-/tillträden	9	6	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2	3	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-1	-1
Vakansvärde	133	110	114
Justering vakanshyror	-	-	8
Utgående vakansvärde	133	110	122
Uthyrningsgrad, %	93	94	94

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	80	78	66
-varav förvärvade	-	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-71	-74	-50

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2023	64	32
2024	47	43
2025-	16	4
Totalt	127	80

Vakansvärde per affärsområde per 30 sep 2023

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	402	36	9
Dalarna	265	17	6
Gävle	249	17	7
Luleå	246	15	6
Skellefteå	219	13	6
Umeå	214	13	6
Östersund	192	7	4
Mellansverige	146	14	10
Totalt	1933	133	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 kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena huvudsakligen genom internvärderingar. Mot bakgrund av den senaste tidens geopolitiska osäkerhet, tilltagande inflation och det nya ränteläget har externvärderarna under tredje kvartalet justerat upp det vägda direktavkastningskravet till 7,03 procent (6,71) samt justerat inflationsantagandet för 2023 till 6 procent (4). Under tredje kvartalet 2023 har 15 procent av fastighetsbeståndet externvärderats och 83 procent av fastighetsbeståndets värderingar uppdaterats med – av externvärderare – justerade direktavkastningskrav, inflationsantaganden och värdetidpunkt. Resterande två procent av fastighetsbeståndet har internvärderats.

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av orsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade, framtida kassaflöden. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling.

Känslighetsanalys

Per 30 sep 2023	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-999
Direktavkastningskrav	0,25 %	-715/+770
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-159
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+40
Vakansgrad	1 %	-/+19

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 19 985 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till -406 mkr och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar. Av dessa avsåg 489 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -895 mkr. Värdeförändringen relaterat till ett justerat inflationsantagande för 2023 har hänförts till kassaflödesrelaterade förändringar. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,50 till 9,10 procent. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,03 procent (6,71) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,26 procent (8,91).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 16 fastigheter för 317 mkr. Dessutom har 269 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 213 mkr investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar och 56 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under perioden har inga fastigheter avyttrats och frånträtts. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början minskat från 10 156 kr till 10 083 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 helår
Ingående värde	19 805	17 335	17 335
Förvärv av fastigheter	317	1 544	1 662
Investeringar i befintliga fastigheter	213	296	377
Investeringar i nybyggnation	56	219	265
Försäljningar	-	-168	-176
Realiserade värdeförändringar	-	25	25
Orealiserade värdeförändringar	-406	401	316
Utgående värde	19 985	19 651	19 805
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	-	114	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 sep 2023

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	123	409	402	4 184
Dalarna	67	339	265	2 575
Gävle	72	265	249	2 709
Luleå	50	220	246	2 410
Skellefteå	53	235	219	2 428
Umeå	45	213	214	2 158
Östersund	41	159	192	1 948
Mellansverige	53	142	146	1 575
Totalt	504	1 982	1 933	19 985

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 tillskapandet av uthyrbara ytor. Risken avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts. Omfattningen i bolagets projektverksamhet har gradvis ökat de senaste åren. Dock har bolaget sedan halvårsskiftet 2022 valt att mot bakgrund av en tilltagande inflation och volatilitet på kapitalmarknaden dra ned takten på projektverksamheten avseende nybyggnationer till förmån för hyresgäst Anpassningar i syfte att stärka relationer till befintliga hyresgäster samt fokusera på nyuthyrning i befintligt bestånd.

Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 345 mkr (506). Återstående investering uppgick till 235 mkr (108).

- Hågesta 3:115, nybyggnation av padelhall, gym och handelslokaler.
- Skotet 1, ombyggnation av kontor inklusive energibesparande åtgärder.
- Generatoren 7, ombyggnation till handels- och verkstadslokaler.
- Norrlungånger 2:144, anpassning av industrilokaler samt tillbyggnad av ny entré.
- Sköns Prästbord 1:47, ombyggnation och tillbyggnad av industrilokaler till nytt bilskadecenter.
- Slagan 4, ombyggnation av industri- och kontorslokaler till en vårdcentral.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Q1 -24	33	2 200
Skotet 1	Luleå	Industri	Q2 -24	20	4 500
Generatoren 7	Umeå	Industri	Q2 -24	14	1 450
Norrlungånger 2:144	Örnsköldsvik	Industri	Q2 -24	11	7 150
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	Industri	Q3 -24	38	350
Slagan 4	Sundsvall	Industri	Q3 -24	30	1 700
Totalt				146	17 350

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 15 mkr.

Transaktioner

Mot bakgrund av ett osäkert marknadsläge, en osäker omvärld och volatiliteten på kapitalmarknaden har bolaget sedan halvårsskiftet 2022 valt att dra ned förvärvstakten och avvakta en stabilisering av nämnda omvärldsfaktorer. NP3 har därför endast genomfört ett begränsat antal förvärv under årets första nio månader.

Under tredje kvartalet har NP3 tillträtt en fastighet för 19 mkr. Fastigheten är belägen i Karlstad och har en uthyrbar area om 2 300 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 2 mkr.

Transaktioner

Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdna under Q3					
Härden 7	Karlstad	Industri	2 320	1,9	100
Totalt tillträtt under Q3			2 320	1,9	
Totalt tillträtt under Q2			20 438	24,5	
Totalt tillträtt under Q1			-	-	
Totalt tillträtt under 2023			22 758	26,4	

*Vid transaktionsdag



Härden 7, Karlstad

Intresseföretag och joint venture

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultatandelen från intresseföretag och joint venture avseende perioden januari till september uppgick till -11 mkr (137) varav 60 mkr (62) utgjorde förvaltningsresultat. För Fastighetsbolaget Emilshus AB har NP3s resultatandel för tredje kvartalet baserats på Emilshus senast rapporterade intjäningsförmåga. För Cibola Holding AB redovisas NP3s resultatandel med ett kvartals fördröjning.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

NP3 ägarandel i intressebolaget Emilshus uppgick per 30 september till 17,5 procent och röstvärdet uppgick till 19,2 procent. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och intilliggande tillväxtregioner. Emilshus B-aktie och preferensaktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

För perioden januari till september bidrog Emilshus med 31 mkr (27) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till 1 mkr (62).

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. Den uthyrbara arean uppgår till 184 000 kvadratmeter. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet finns på orter där NP3 redan är etablerad idag. Syftet med joint venturesamarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

Hyresintäkterna för januari till september uppgick till 72 mkr (70) och fastighetsvärdet uppgick per 30 september till 1 528 mkr (1 629). För perioden bidrog Ess-Sierra med 23 mkr (24) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till -14 mkr (66).

Cibola Holding AB

NP3 äger 31,6 procent av hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB. Cibola äger bland annat fem hotell- och spa-anläggningar. Fastigheterna är belägna i norra Sverige.

Per 30 september uppgick NP3s kapitalandel till 101 mkr (78) och för perioden bidrog Cibola med 6 mkr (9) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen uppgick till 2 mkr (7).

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 och Jämtkraft AB bedriver ett gemensamt projekt för att bland annat uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft där hyresavtal tecknats på 15 och 20 år. Projektet genomförs i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren. Parterna äger bolaget till 50 procent vardera och bolaget redovisas som ett joint venture.

Projektet att uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft pågår och beräknas vara färdigställt under första halvåret 2024 med en investering om cirka 400 mkr. Projektet finansieras dels genom tillskjutet kapital från ägarna, dels genom byggnadskreditiv i bank. Per 30 september uppgick NP3s kapitalandel till 73 mkr (47).

NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	Större innehav i intresseföretag och joint venture								
	Totalt intresseföretag och Joint venture			Fastighetsbolaget Emilshus AB			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep ¹⁾	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
NP3s ägarandel, %				17,5	17,8	17,8	50,0	50,0	50,0
NP3s röstandel, %				19,2	19,3	19,3	50,0	50,0	50,0
Kapitalandel	1 021	1 020	1 064	540	544	557	300	335	321
Förvaltningsresultat	60	62	81	31	27	35	23	24	32
Värdeförändring fastigheter	-66	89	83	-22	31	33	-41	58	49
Värdeförändring finansiella instrument	-3	19	25	-3	19	25	-	-	-
Skatt	-2	-34	-38	-5	-15	-19	4	-17	-16
Summa resultatandel	-11	137	151	1	62	75	-14	66	65

1) När NP3 upprättade sin delårsrapport för januari-september hade Emilshus ännu inte offentliggjort sin rapport för samma period. NP3s resultatandel för tredje kvartalet har därför baserats på den intjäningsförmåga som presenterades i Emilshus delårsrapport för januari-juni. Beräknad skattekostnad för tredje kvartalet har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Värdeförändringar för tredje kvartalet har lämnats oförändrade i jämförelse med andra kvartalet 2023. Jämförelseperioderna för 2022 har beräknats på samma sätt.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets finansiering består av en kombination av skulder till kreditinstitut, övriga skulder och uppskjuten skatteskuld samt 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. NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med negativa utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet.

Räntebärande skulder

Nedan redovisas en sammanställning över bolagets räntebärande skulder per 30 september 2023 och 31 december 2022.

Sammanställning - nettoskuld	2023 30 sep	2022 31 dec
Mkr		
Banklån	9 775	9 769
Certifikatslån	-	144
Säkerställda räntebärande skulder	9 775	9 913
Obligationslån	2 091	2 319
Övriga räntebärande skulder	14	44
Icke-säkerställda räntebärande skulder	2 105	2 363
Periodiserade upplåningskostnader	-42	-42
Totala räntebärande skulder	11 838	12 234
Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	-196	-212
Nettoskuld	11 642	12 022

Säkerställda lån utgjorde 82 procent (80) och icke säkerställda obligations- och reverslån 18 procent (20) av totala räntebärande skulder. Minskningen i säkerställda räntebärande skulder mellan 31 december 2022 och 30 september 2023 beror huvudsakligen på återköp av obligationslån vid bolagets obligationsemissioner i april och september 2023. Återköpen finansierades huvudsakligen genom del av det kapital som genererades från bolagets stamaktieemission i början av februari som inbringade drygt 630 mkr före emissionskostnader.

Bolaget har sedan i juni 2022 ett MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilken lån löpande kan emitteras på kapitalmark-

naden i svenska kronor eller euro med en löptid på lägst ett år och med en möjlighet att även ge ut gröna obligationer. Per bokslutsdagen hade bolaget emitterat 1 300 mkr under detta program i tillägg till kvarvarande förfall om 791 mkr i grön finansiering som emitterats under individuella ramar år 2020 och 2021. Under kvartalet emitterade bolaget 400 mkr i gröna obligationer under MTN-programmet med förfall i december 2026 och en ränta om 3 månaders Stibor + 525 baspunkter. Ovan finansiering kombinerades med ett återköpserbjudande där 36 mkr återköptes relaterat till förfall i januari 2024 och 82 mkr till förfall i oktober 2024.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balans av bank-, certifikats- och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 11 642 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 19 985 mkr och investeringar i intresseföretag om 1 021 mkr totalt 21 006 mkr, uppgick till 55,4 procent (57,6) per 30 september. Tillgängliga likvida medel inklusive kreditfaciliteter per 30 september uppgick till 734 mkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 8,9 ggr (9,4) på balansdagen.

Räntebärande skulder som förföll inom tolv månader uppgick till 1 983 mkr (1 403) bestående av bankfinansiering om 1 648 mkr, obligationsfinansiering om 324 mkr och övriga skulder om 11 mkr. För bankfinansieringen hade bolaget per rapportdagen för en majoritet av förfallen antingen erhållit kreditbeslut om förlängningar eller påbörjat förlängningsprocesserna med mål att färdigställa dessa innan årsskiftet. Per rapportdagen hade bolaget via förtida inlösen återbetalat sitt obligationsförfall i januari 2024 om 324 mkr. Återstående obligationsförfall under 2024 uppgår efter detta till 467 mkr i oktober. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,2 år (2,3) med förfall fördelade enligt tabellen nedan.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 5,19 procent (4,18). Den huvudsakliga förklaringen till ökningen av den genomsnittliga räntan är den allmänt ökade räntenivån på marknaden orsakad av högre inflation samt genomförda och förväntade höjningar av styrräntan. Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,2 år (1,9) och 42 procent (31) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell nedan.

Kapital- och räntebindning (Bank och obligationsfinansiering) per 30 sep 2023

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel %
-12 mån	1 971	17	6 891	8,08	58
1-2 år	2 898	24	1 200	-0,16	10
2-3 år	3 992	34	750	1,50	6
3-4 år	2 718	23	400	0,42	3
4-5 år	251	2	725	1,89	6
5-10 år	37	0	1 900	1,82	16
Summa/genomsnitt	11 866	100	11 866	5,19	100

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

För att begränsa ränterisken används företrädesvis räntederivat i form av räntederivat. Vid periodens slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 5 725 mkr. I derivatportföljen ingår räntederivat om 750 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa räntederivat har en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån och är ett komplement till räntesäkringsportföljen för att reducera bolagets räntekostnader i en volatil marknad. Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj

Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj ¹⁾	4 975	5,2	1,19	382
Övriga räntederivat ²⁾	750	5,0	3,07	-8
Totalt derivatportfölj	5 725	5,2	1,44	390

1) Marknadsvärde inkluderar forward-startad swap om 1 mdkr med löptid mars 2025 till 2030 till fast ränta 2,99 %.

2) Avser räntederivat med en begränsning i ränteskyddet uppåt på nivåer i intervallet 4,40 till 4,50 %.

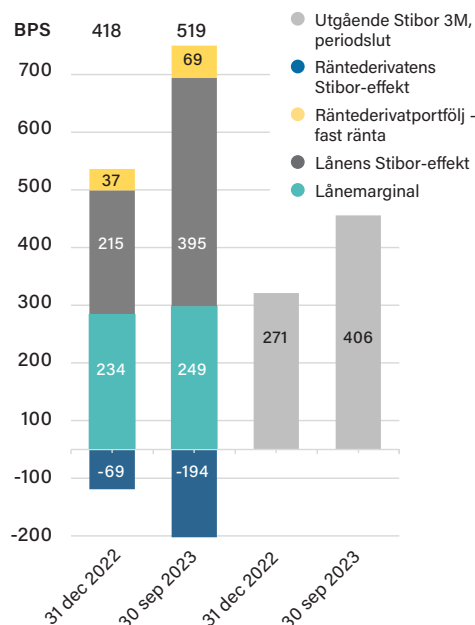
NP3s räntederivatportfölj uppgick till 5 725 mkr varav 4 975 avsåg räntesäkring. Swapp-avtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 390 mkr (376) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till 14 mkr.

Den genomsnittliga räntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stibor-effekt, var per 30 september -2,59 procent (-1,01) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 5,2 år.

Kapitalstruktur, %



Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2023 30 sep	2022 31 dec
Banklån, mkr	9 775	9 769
Certifikat, mkr	-	145
Obligationslån, mkr	2 091	2 319
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,9
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,2	2,9
Genomsnittlig ränta, %	5,19	4,18
Likvida medel, mkr	190	204
Belåningsgrad, %	55,4	57,6
Soliditet, %	36,5	35,1
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,3
Räntebindningstid, år	2,2	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	41,9	31,3
Skuldkvot, ggr	8,9	9,4

Börsnoterade obligationslån per 30 sep 2023

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2020/2024	800	324	7,61	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05	Ja
2021/2024	1 000	467	7,00	Stibor 3M + 3,50	Nej	2024-10-03	Ja
2022/2025	MTN-program	400	10,62	Stibor 3M + 6,50	Nej	2025-09-23	Ja
2023/2026	MTN-program	500	9,33	Stibor 3M + 5,50	Nej	2026-04-12	Ja
2023/2026	MTN-program	400	9,30	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	19 985	19 651	19 805
Nyttjanderättstillgångar	132	106	118
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 021	1 020	1 064
Derivat	390	383	376
Övriga anläggningstillgångar	79	171	131
Summa anläggningstillgångar	21 606	21 332	21 495
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	102	198	156
Likvida medel	190	143	204
Summa omsättningstillgångar	292	341	359
Totala tillgångar	21 899	21 673	21 854
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 994	7 610	7 663
Uppskjuten skatt	1 229	1 221	1 248
Långfristiga räntebärande skulder	9 855	11 367	11 640
Långfristig räntebärande skuld, nyttjanderätter	132	106	118
Summa långfristiga skulder och avsättningar	11 216	12 694	13 007
Kortfristiga räntebärande skulder	1 983	633	595
Rörelseskulder	706	736	590
Summa kortfristiga skulder	2 689	1 368	1 185
Totalt eget kapital och skulder	21 899	21 673	21 854

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	324	2 334	4 041	6 698	46	6 743
Utdelning	-	-	-310	-310	-	-310
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	1	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-20	-20
Incitamentsprogram	-	3	-	3	-	3
Periodens totalresultat jan-sep 2022	-	-	1 180	1 180	11	1 191
Eget kapital 2022-09-30	324	2 340	4 910	7 574	37	7 610
Periodens totalresultat okt-dec 2022	-	-	44	44	9	53
Eget kapital 2022-12-31	324	2 340	4 954	7 618	46	7 663
Utdelning	-	-	-363	-363	-4	-367
Nyemission av stamaktier	10	623	-	633	-	633
Emissionskostnader	-	-16	-	-16	-	-16
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	0	-	0	-	0
Incitamentsprogram	-	3	-	3	-	3
Periodens totalresultat jan-sep 2023	-	-	75	75	3	78
Eget kapital 2023-09-30	334	2 949	4 666	7 949	46	7 994

NP3s aktiekapital består av 57 496 774 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2022 12 mån helår
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	569	602	206	220	785
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-60	-62	-18	-20	-81
Utdelning från intresseföretag och joint venture	13	29	2	2	45
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-8	-7	-3	-13
Betald skatt	-28	-42	1	1	-65
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	490	518	184	199	671
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	57	-29	26	17	13
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-72	43	18	39	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	475	532	228	255	723
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-304	-1 524	-19	-338	-1 609
Avyttrade fastigheter	-	117	-	92	125
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-217	-296	-88	-93	-377
Investeringar i nybyggnation	-56	-219	-5	-94	-265
Investeringar i finansiella tillgångar	-7	-231	-	-21	-222
Avyttring av finansiella tillgångar	81	34	-35	28	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-504	-2 119	-147	-425	-2 348
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	620	3	3	-	3
Upptagna lån	2 481	6 062	462	1 642	6 982
Amortering av lån	-2 881	-4 430	-518	-1 465	-5 114
Utbetalad utdelning	-205	-174	-93	-19	-310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15	1 461	-146	158	1 561
Periodens kassaflöde	-13	-125	-64	-12	-64
Likvida medel vid periodens början	204	269	254	155	269
Likvida medel vid periodens slut	190	143	190	143	204

Finansiell ställning och kassaflöde

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

Fastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 19 985 mkr (19 805) vilket är en ökning med 180 mkr sedan ingången av året som förklaras av värdeförändringar, fastighetsförvärv och projektinvesteringar. Utgående likvida medel var 190 mkr (204). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission av stamaktier samt utdelning och uppgick till 7 994 mkr (7 663).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 42 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 9 855 mkr (11 640). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 983 mkr (595) varav 1 648 mkr avsåg banklån med förfall inom tolv månader, 324 mkr avsåg obligationslån och 11 mkr återbetalning av reversskuld. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 390 mkr (376). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17.

Belåningsgraden uppgick till 55 procent (58) och soliditeten till 37 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 8,9 ggr (9,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 475 mkr (532). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -304 mkr (-1 524), försäljningar av fastigheter bidrog med 0 mkr (117). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -217 mkr (-296) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -56 mkr (-219). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -7 mkr (-231). Avyttringar i finansiella tillgångar uppgick till 81 mkr (34).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 15 mkr (1 461) och förklaras till största delen av nyemission som möts av negativ nettoupplåning. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -13 mkr (-125).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning – rapport i sammandrag, mkr	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	1	0	1	0	62
Rörelsekostnader	-73	-67	-24	-22	-96
Rörelseresultat	-72	-67	-23	-22	-34
Finansnetto	82	-22	32	-11	8
Resultat efter finansiella poster	10	-89	9	-33	-26
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	113
Resultat före skatt	10	-89	9	-33	87
Skatt på periodens resultat	-2	-6	-2	-2	-10
Periodens resultat	8	-95	7	-35	77

Balansräkning – rapport i sammandrag, mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Immateriella tillgångar	6	6	7
Andelar i koncernbolag	667	656	667
Långfristiga fordringar koncernbolag	5 200	5 136	5 259
Andelar i intresseföretag och joint venture	333	344	344
Andra finansiella anläggningstillgångar	38	12	1
Summa anläggningstillgångar	6 244	6 154	6 278
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 701	2 949	2 694
Övriga kortfristiga fordringar	26	15	15
Likvida medel	151	32	136
Summa omsättningstillgångar	2 877	2 997	2 845
Totala tillgångar	9 122	9 151	9 123
Bundet eget kapital	334	324	324
Fritt eget kapital	1 566	1 133	1 305
Summa eget kapital	1 900	1 457	1 629
Obeskattade reserver	20	2	20
Långfristiga räntebärande skulder	6 540	7 216	6 891
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 560	7 218	6 911
Kortfristiga räntebärande skulder	448	263	474
Övriga skulder	214	213	110
Summa kortfristiga skulder	662	476	584
Totalt eget kapital och skulder	9 122	9 151	9 123

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

Generellt sett ökade överskottsgraden till följd av ökade hyresintäkter, primärt drivna av indexering. NP3 valde även, att vid årsskiftet, räkna upp vakanshyror för att samtidigt marknadsanpassa dessa.

I affärsområde Sundsvall är efterfrågan på lokaler stabil. Jämfört med tredje kvartalet 2022 har bolaget förvärvat två fastigheter som ökat hyresvärdet med 1 mkr före indexering. Under samma period har en fastighet avyttrats vilket minskat hyresvärdet med knappt 1 mkr.

Uthyrningstrenden har varit positiv i affärsområde Dalarna. Överskottsgraden har ökat jämfört med föregående år primärt drivet av lägre kostnader för el.

Vakansgraden har ökat i Gävle sedan samma period föregående år. Inflyttning på den största vakansen, som står för 20 procent av vakansvärdet, sker i början av 2024. Överskottsgraden har ökat jämfört med föregående år till stor del drivet av lägre kostnader för el.

Östersund har en stark hyresmarknad. Affärsområdet har den lägsta vakansgraden i bolaget.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan. Överskottsgraden har minskat jämfört med föregående år till följd av höga vinterrelaterade kostnader.

Näringslivets investeringar i Skellefteå har resulterat i en stark hyresmarknad framför allt för industrilokaler. Sedan tredje kvartalet 2022 har en fastighet till ett hyresvärde om 4 mkr innan indexering tillträtts i Skellefteå. Överskottsgraden är på liknande nivå som föregående år.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler. De två största vakanserna står för nästan hälften av vakansvärdet i affärsområdet. Avtal har tecknats på den största vakansen med tillträde i början av 2024.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i dessa städer står för 80 procent av hyresvärdet och 79 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet. Den ekonomiska uthyrningsgraden är i nivå med jämförelseperioden och efterfrågan på lokaler i affärsområdet är fortfarande god. Jämfört med tredje kvartalet 2022 har NP3 tillträtt tolv fastigheter i Västerås samt en i vardera Karlstad och Örebro. Förvärvade fastigheter har totalt ökat hyresvärdet med 30 mkr. Överskottsgraden är i nivå med föregående år.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	Jan-sep 2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter och övriga intäkter	298	255	191	162	198	173	141	119	161	142	162	129	182	166	99	75	-2	-2	1430	1221
Vakans	-25	-22	-11	-7	-12	-12	-4	-5	-9	-7	-13	-8	-11	-9	-12	-8	-	-	-98	-78
Rep. och underhåll	-10	-13	-4	-4	-5	-4	-2	-3	-3	-4	-2	-2	-4	-5	-2	-2	-	-	-32	-35
Fastighetskostnader	-53	-50	-27	-28	-39	-37	-26	-21	-37	-31	-29	-24	-32	-32	-13	-10	3	2	-253	-231
Fastighets-skatt	-6	-5	-5	-4	-4	-3	-4	-3	-5	-3	-4	-3	-5	-5	-3	-2	-	-	-35	-29
Kundförluster	-1	-1	0	0	-1	-2	0	0	-1	0	-2	0	0	1	-1	0	1	-2	-6	-4
Driftöverskott	204	164	143	120	137	115	105	86	106	98	111	92	130	117	68	52	3	-2	1007	843
Överskottsgrad, %	75	70	80	77	74	71	77	76	70	72	75	76	76	74	78	78			76	74
Antal fastigheter	123	121	72	71	67	67	41	41	45	45	53	52	50	50	53	39			504	486
Uthyrbar area, tkvm	409	404	265	264	339	339	159	158	213	211	235	231	220	217	142	115			1982	1939
Hyresvärde	402	359	249	225	265	245	192	169	214	190	219	188	246	223	146	101			1933	1700
Uthyrningsgrad, ¹⁾ %	91	91	93	97	94	94	96	96	94	93	94	94	94	94	90	90			93	94
Fastighetsvärde	4 184	4 168	2 709	2 741	2 575	2 592	1 948	1 993	2 158	2 127	2 428	2 337	2 410	2 481	1 575	1 210			19 985	19 651

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år. För stycket eget kapital och substansvärde visar jämförelser inom parentes ingången av året.

NP3s stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens slut 10 922 aktieägare (11 354). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 158,20 kr (165,00) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 9 096 mkr (9 010). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 931 mkr (914) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs för stamaktien var 255,00 kr och noterades den 2 februari. Periodens lägsta kurs noterades den 28 september och var 147,40 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 198,82 kr (269,63).

Aktiekursen har under de senaste tolv månaderna sjunkit med -4 procent (-28) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som under samma period hade en avkastning på 1 procent (-42) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som hade en avkastning på 0 procent (-43).

Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har för perioden gett en negativ avkastning på -1 procent (-26) att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som haft en avkastning på 3 procent (-41). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 13 procent (-21).

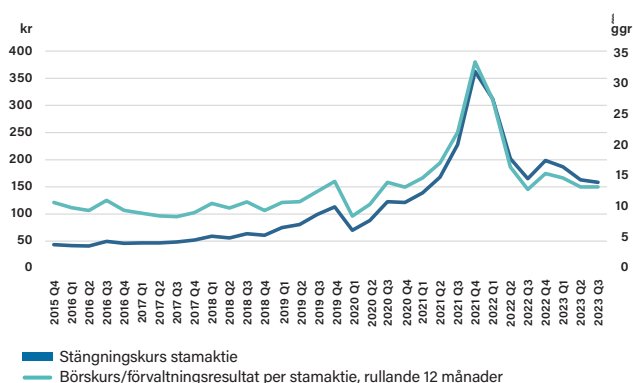
Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 7 994 mkr (7 663) varav preferenskapital 1 197 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 46 mkr (46).

I februari 2023 har NP3s styrelse med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 4 maj 2022, beslutat om och genomfört en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier. I juli har teckningsoptioner utnyttjats och 138 918 stamaktier emitterats. Detta skedde till följd av det beslut om ett treårigt incitamentsprogram som fattades på bolagets årsstämma i juni 2020. Nyemissionerna har inneburit att antalet aktier i bolaget ökade från 92 607 856 aktier till 95 496 774 aktier vilket resulterade i att det fanns totalt 57 496 774 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier vid rapportperiodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 117,42 kr per stamaktie (117,21). Soliditeten i bolaget uppgick till 37 procent (35).

Långsiktigt substansvärde (långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande) uppgick till 7 591 mkr (7 272) vilket motsvarar 132,02 kr per stamaktie (133,17). Aktiekursen vid periodens slut var 135 procent (169) av det egna kapitalet per stamaktie och 120 procent (149) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie

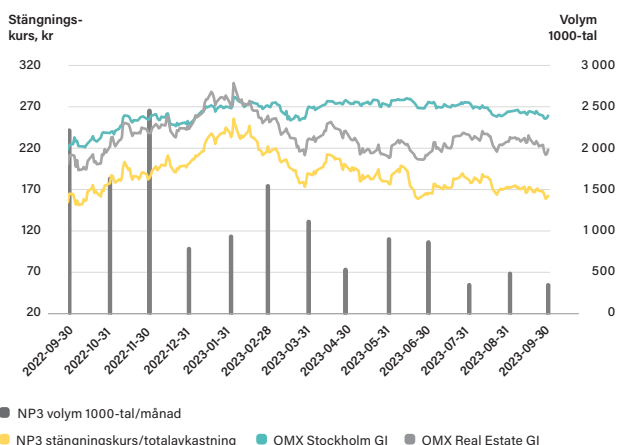


Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

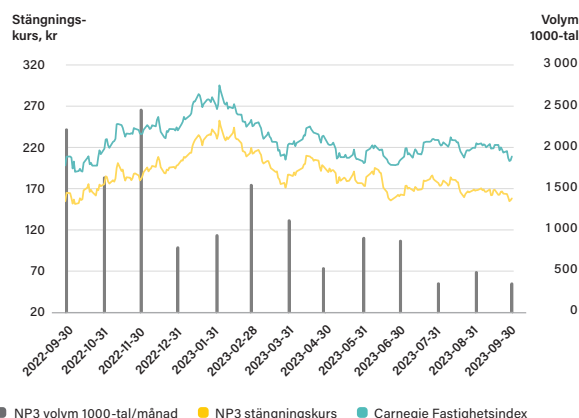
Jan-dec, mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsresultat	785	661	558	487	382
Aktuell skatt	-55	-44	-49	-38	-25
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	730	617	509	449	357
Utdelning	363	310	270	241	211
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	50 %	53 %	54 %	59 %

Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm								
	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 sep 2023	30 sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022
Stamaktie	158,2	165,0	358	767	18	42	7,5	23,4
Preferensaktie	24,5	24,1	84	128	15	34	0,6	1,6

Aktieägare per 30 sep 2023	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
Poularde AB	14 179 726	1 140 873	16,0 (16,5)	23,3 (24,5)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 783 806	2 293 672	15,8 (16,0)	21,2 (21,9)
Fjärde AP-fonden	3 141 971	2 127 466	5,5 (6,7)	5,5 (6,7)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 022 190	-	4,2 (4,4)	6,6 (7,0)
RBCB LUX Ucits Ex-Mig	1 390 888	1 800 000	3,3 (2,9)	2,6 (2,4)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	255 786	2 930 496	3,3 (3,1)	0,9 (0,7)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	3 000 000	3,1 (3,2)	0,5 (0,5)
Lannebo Fonder	2 675 837	-	2,8 (2,6)	4,4 (4,2)
SEB Investment Management	2 278 402	-	2,4 (2,3)	3,7 (3,7)
PPB Holding AB	-	2 166 666	2,3 (2,3)	0,4 (0,4)
State Street Bank and Trust Co, W9	1 862 214	-	2,0 (1,2)	3,0 (2,0)
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	664 599	843 135	1,6 (1,6)	1,2 (1,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,5 (1,6)	1,8 (1,9)
JP Morgan Chase Bank NA, W9	1 089 005	-	1,1 (1,0)	1,8 (1,6)
Jönsson, Ulf	-	1 000 000	1,0 (1,1)	0,2 (0,2)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	171 056	787 560	1,0 (0,9)	0,4 (0,2)
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	114 696	701 200	0,9 (0,8)	0,3 (0,2)
Swedbank Försäkring AB	30 071	741 114	0,8 (1,0)	0,2 (0,2)
Verdipapirfond Odin Ejendom	719 814	-	0,8 (0,9)	1,2 (1,4)
Erik Selin Fastigheter Aktiebolag	-	640 000	0,7 (0,7)	0,1 (0,1)
Summa 20 största ägare	46 421 661	20 588 822	70,2 (71,2)	79,1 (81,1)
Övriga aktieägare	11 075 113	17 411 178	29,8 (28,8)	20,9 (18,9)
Totalt antal aktier	57 496 774	38 000 000	100,0	100,0

Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2023.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
1 - 500	7 763	407 029	431 876	0,9	0,7
501 - 1 000	982	249 281	502 843	0,8	0,5
1 001 - 2 000	757	361 150	764 008	1,2	0,7
2 001 - 5 000	653	453 894	1 689 858	2,2	1,0
5 001 - 10 000	341	508 611	1 978 457	2,6	1,2
10 001 - 50 000	318	2 067 247	4 842 077	7,2	4,2
50 001 -	108	53 449 562	27 790 881	85,1	91,7
Antal aktieägare totalt 2023-09-30	10 922	57 496 774	38 000 000	100,0	100,0

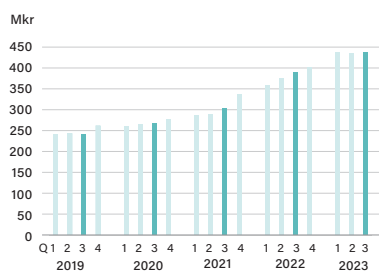
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2023 kvartal 3 jul-sep	2023 kvartal 2 apr-jun	2023 kvartal 1 jan-mar	2022 kvartal 4 okt-dec	2022 kvartal 3 jul-sep	2022 kvartal 2 apr-jun	2022 kvartal 1 jan-mar	2021 kvartal 4 okt-dec	2021 kvartal 3 jul-sep
Hysesintäkter	444	443	445	408	397	382	364	343	308
Fastighetskostnader	-68	-93	-130	-91	-73	-86	-113	-81	-52
Fastighetsskatt	-12	-12	-11	-12	-10	-9	-10	-10	-11
Driftöverskott	365	338	304	306	315	287	242	252	246
Central administration	-15	-17	-17	-21	-15	-15	-17	-18	-11
Resultat från intresseföretag och joint venture	10	-11	-10	14	35	42	59	54	50
Finansnetto	-162	-149	-138	-119	-101	-83	-73	-69	-67
Resultat efter finansiella poster	198	161	139	180	234	231	211	219	218
-varav Förvaltningsresultat	206	195	169	184	220	209	173	182	185
Värdeförändringar fastigheter	-165	-176	-66	-84	5	291	129	910	123
Värdeförändringar finansiella instrument	15	60	-69	-8	53	136	197	20	13
Resultat före skatt	48	46	4	88	293	658	537	1 148	355
Aktuell skatt	-24	-5	-11	-8	-26	-11	-10	-2	-16
Uppskjuten skatt	14	-4	10	-27	-38	-121	-90	-214	-47
Periodens resultat¹⁾	39	36	3	53	228	526	437	933	292
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	38	35	2	44	219	524	436	932	291
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	1	1	9	9	1	1	1	1

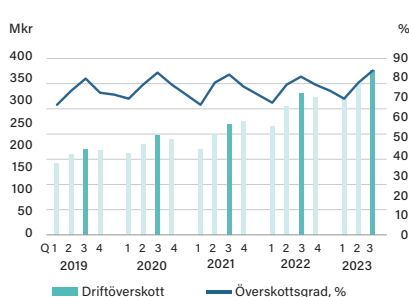
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep
Fastigheter	19 985	20 041	19 844	19 805	19 651	19 213	17 862	17 335	14 413
Nyttjanderättstillgångar	132	130	118	118	106	106	106	106	104
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 021	1 015	1 052	1 064	1 020	978	810	724	674
Derivat	390	362	310	376	383	322	189	-	-
Övriga anläggningstillgångar	79	36	131	131	171	192	161	158	91
Övriga tillgångar	102	127	153	156	198	196	199	127	98
Likvida medel	190	254	110	204	143	155	594	269	523
Totala tillgångar	21 899	21 966	21 719	21 854	21 673	21 162	19 921	18 718	15 903
Eget kapital	7 994	7 954	8 282	7 663	7 610	7 378	7 181	6 743	5 714
Uppskjuten skatt	1 229	1 243	1 238	1 248	1 221	1 180	1 059	969	756
Räntebärande skulder	11 838	11 894	11 535	12 235	12 000	11 816	11 040	10 361	8 569
Skuld nyttjanderätter	132	130	118	118	106	106	106	106	104
Derivat	-	-	-	-	-	-	-	9	28
Ej räntebärande skulder	706	744	545	590	736	682	534	530	733
Totalt eget kapital och skulder	21 899	21 966	21 719	21 854	21 673	21 162	19 921	18 718	15 903

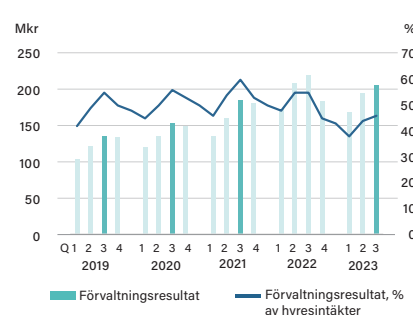
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2022 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid periodens utgång	504	486	504	486	488
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 982	1 939	1 982	1 939	1 950
Fastighetsvärde, mkr	19 985	19 651	19 985	19 651	19 805
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 083	10 135	10 083	10 135	10 156
Hyresvärde, mkr	1 933	1 700	1 933	1 700	1 880
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	94	94
Överskottsgrad, %	76	74	82	79	74
Direktavkastning, %	6,6	6,2	6,6	6,2	6,1
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	0,6	35,7	0,6	35,7	18,9
Avkastning på eget kapital, %	1,7	30,7	1,7	30,7	17,0
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	2,3	38,1	2,3	38,1	21,5
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,5	11,3	9,5	11,3	10,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6
Skuldkvot, ggr ¹⁾	8,9	10,4	8,9	10,4	9,4
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,2	3,2	2,2	2,9	2,9
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,2	3,2	2,2	3,2	2,9
Belåningsgrad, %	55,4	57,3	55,4	57,3	57,6
Soliditet, %	36,5	35,1	36,5	35,1	35,1
Genomsnittlig ränta, %	5,19	3,53	5,19	3,53	4,18
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,6	2,2	2,6	2,3
Räntebindningstid, år	2,2	1,8	2,2	1,8	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	41,9	32,6	41,9	32,6	31,3
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 497	54 608	57 497	54 608	54 608
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	56 575	54 510	57 428	54 608	54 543
Eget kapital, kr	117,42	116,75	117,42	116,75	117,21
Långsiktigt substansvärde, kr	132,02	132,10	132,02	132,10	133,17
Förvaltningsresultat, kr	9,06	9,99	3,25	3,67	13,00
Resultat efter skatt, kr	0,31	20,60	0,33	3,66	21,04
Utdelning, kr	-	-	-	-	5,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr	158,20	165,00	158,20	165,00	198,60
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	31,50	31,50	31,5	31,50	32,00
Resultat, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	24,50	24,05	24,50	24,05	24,80

1) Definitionerna av räntetäckningsgrad och skuldkvot har uppdaterats och inkluderar nu erhållen utdelning från intresseföretag och joint venture. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 26-27.

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. Bolaget 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 27.

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Räntebärande skulder	11 838	12 000	12 235
Kortfristiga placeringar	-6	-9	-9
Likvida medel	-190	-143	-204
Nettoskuld	11 642	11 848	12 022
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	75	1 180	1 224
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-57	-57	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	18	1 123	1 148
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	56 575	54 510	54 543
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	0,31	20,60	21,04
Hysesintäkter	1 333	1 143	1 551
Driftöverskott	1 007	843	1 149
Överskottsgrad, %	76	74	74
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 312	1 095	1 149
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	19 865	17 695	18 773
Direktavkastning, %	6,6	6,2	6,1
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	131	2 124	1 244
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 900	6 925	7 315
Avkastning på eget kapital, %	1,7	30,7	17,0
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	119	2 112	1 224
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	6 663	5 699	6 066
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	0,6	35,7	18,9
Resultat före skatt, rullande 12 mån	186	2 636	1 575
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 900	6 925	7 315
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	2,3	38,1	21,5
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	753	784	785
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 900	6 925	7 315
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,5	11,3	10,7
Nettoskuld	11 642	11 848	12 022
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 994	7 610	7 663
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,6

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Nettoskuld	11 642	11 848	12 022
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 347	1 156	1 298
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-70	-65	-61
Utdelningar från intresseföretag och joint venture, rullande 12 mån	29	35	45
Justerat driftöverskott	1 306	1 135	1 282
Skuldkvot, ggr¹⁾	8,9	10,4	9,4
Förvaltningsresultat	569	602	785
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint venture	-60	-62	-81
Utdelningar från intresseföretag och joint venture	13	29	45
Finansiella kostnader	451	263	385
Justerat förvaltningsresultat	974	832	1 134
Räntetäckningsgrad, ggr¹⁾	2,2	3,2	2,9
Nettoskuld	11 642	11 848	12 022
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 985	19 651	19 805
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 021	1 020	1 064
Belåningsgrad, %	55,4	57,3	57,6
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 994	7 610	7 663
Balansomslutning	21 899	21 673	21 854
Soliditet, %	36,5	35,1	35,1
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 994	7 610	7 663
Avdrag preferenskapital	-1 197	-1 197	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-37	-46
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 497	54 608	54 608
Eget kapital, kr/stamaktie	117,42	116,75	117,21
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 994	7 610	7 663
Avdrag preferenskapital	-1 197	-1 197	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-37	-46
Återläggning derivat	-390	-383	-376
Återläggning uppskjuten skatt	1 229	1 221	1 248
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 497	54 608	54 608
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	132,02	132,10	133,17
Förvaltningsresultat	569	602	785
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-57	-57	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	56 575	54 510	54 543
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	9,06	9,99	13,00

1) Definitionerna av räntetäckningsgrad och skuldkvot har uppdaterats och inkluderar nu erhållen utdelning från intresseföretag och joint venture. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

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 för 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 venture.

CAGR

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

Direktavkastning

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

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.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, 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 hyrestillägg 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, direkt och via bolag, samt investeringar i projekt och intresseföretag och joint venture med avdrag för försäljningspris på fastigheter som avyttrats, direkt och via bolag, samt med avdrag för avyttrade andelar i intresseföretag och joint venture.

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, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture men inklusive utdelningar från intresseföretag och joint venture, 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 venture rullande tolv månader.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tillträdda fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdda 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 utgörs bland annat av fastighetsrelaterade risker, finansiella risker och risker som uppstår till följd av händelser och förändringar i vår omvärld. För en utförlig beskrivning av bolagets strukturerade riskarbete, se sidorna 68-72 i bolagets årsredovisning för 2022.

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. Dessutom kan det volatila marknadsklimatet och den begränsade transaktionsvolymen medföra en förhöjd risk för fastighetsvärderingen. 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.

Marknadsrisken är ytterligare en risk att beakta där hög inflation har lett till högre räntor vilket i sin tur ger högre avkastningskrav med risk för fallande fastighetsvärden. Risker motverkas genom att bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna genom att hyra ut vakanta lokaler samt förädla och vidareutveckla befintliga fastigheter. Risker för stor negativ påverkan på grund av fallande fastighetsvärden på en viss ort minskas genom fastigheternas geografiska spridning.

Finansiella risker

Kostnader relaterade till finansiering utgör den enskilt största kostnadsposten för NP3 och det osäkra marknadsläget gör att refinansieringsrisken ökat och vi har också sett kraftigt ökade finansiella kostnader. Bolaget använder sig av räntesäkringar i

syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolagets arbete med att säkerställa NP3s finansiella ställning har också fortsatt hög prioritet och bolaget arbetar för att bibehålla sina kontakter med banker och kapitalmarknaden för att på så sätt minska de finansiella riskerna. NP3 har även arbetat med att eliminera refinansieringsrisker som bland annat kan kopplas till kommande obligationsförfall.

Intressekonfliktsrisker

Risk för intressekonflikter skulle kunna uppstå då styrelseledamöter, personer i strategisk- och operativ ledning 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 förvärvat eller avyttrar aktier i NP3. För att hantera intressekonfliktsrisker har bolaget väl utvecklade rutiner och policyer. Bland väsentliga policyer kan nämnas bolagets uppförandekod samt insiderpolicy. Frågor rörande intressekonflikter diskuteras löpande på bolagets styrelsemöten och i bolagets ledningsgrupp. För anställda har bolaget en rutin för dokumentation och godkännande av bisysslor.

Övriga risker

Det osäkra och volatila marknadsklimatet i kombination med kriget i Ukraina samt andra konflikter i vår omvärld påverkar världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag. Den höga inflationstakten under andra halvan av 2022 och fortsatt hög inflation under 2023 har resulterat i och kan fortsätta resultera i stigande kostnader för råvaror och energi vilket påverkar bolaget och dess hyresgäster men där kostnadsökningarna för NP3 till stor del kompenseras av bolagets hyresavtalsstruktur. NP3 följer utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Övriga upplysningar enligt IAS 34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2022. Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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

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 60 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.

Finansiella mål

NP3s mål är att tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod. Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent över en femårsperiod. Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger och den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55–65 procent.

Ledning

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

Mattias Lyxell, COO

Tfn +46 60 777 03 17
mattias.lyxell@np3fastigheter.se

Styrelse

Styrelseordförande

Nils Styf
Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter

Anders Nilsson
Hans-Olov Blom
Mia Bäckvall Juhlin
Åsa Bergström

Granskningsrapport

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Org. nr 556749-1963

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för NP3 Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 20 oktober 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Kalender

Delårsrapporter

Bokslutskommuniké 2023: 9 februari 2024
Q1 januari-mars: 7 maj 2024
Q2 januari-juni: 12 juli 2024
Q3 januari-september: 18 oktober 2024

Årsredovisning

Årsredovisning 2023: 11 april 2024

Årsstämma

7 maj 2024

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 oktober 2023
31 januari 2024
30 april 2024

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

31 oktober 2023
31 januari 2024

Pressmeddelanden under kvartal 3

7/7	Delårsrapport januari - juni
31/7	Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter
4/9	NP3 Fastigheter avser att emittera nya seniora icke säkerställda gröna obligationer och offentliggör ett frivilligt återköpserbjudande under utestående seniora icke säkerställda obligationslån
7/9	NP3 Fastigheter emitterar gröna obligationer om 400 miljoner kronor
7/9	NP3 Fastigheter offentliggör resultatet av ett frivilligt återköpserbjudande under utestående seniora icke säkerställda obligationslån
15/9	Valberedning inför NP3 Fastigheters årsstämma 2024
18/9	NP3 Fastigheter ger meddelande om förtida inlösen av utestående obligationslån 2020/2024

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

Huvudkontor

NP3 Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556749-1963
info@np3fastigheter.se
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Strömsbrovägen 18, 803 09 Gävle

Karlstad

Gjuterigatan 38A, 652 21 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå

Maskinvägen 14C, 931 37 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ånghammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Örnsköldsvik 41A, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 21, 831 32 Östersund

www.np3fastigheter.se

