

Q3 2024

Delårsrapport januari-september

+10 %

Hyresintäkterna
uppgick till 1 469 mkr

+10 %

Driftöverskottet
uppgick till 1 105 mkr

189 mkr

Tillträdna förvärv

+9 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
9,88 kr

*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. Bolaget har sitt säte och huvudkontor i Sundsvall.

Större händelser under tredje kvartalet

- I juli 2024 tillträdde NP3 49 procent av aktierna i With You Sweden AB som därmed utgör ett joint venture till NP3. With You-koncernen äger tio fastigheter primärt för industri- och handelsändamål till ett fastighetsvärde om 420 mkr. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå.
- I mitten av september genomförde bolaget en riktad nyemission av 4 000 000 stamaktier till ett pris om 250 kr per aktie vilket tillförde bolaget 1 000 mkr före transaktionskostnader.
- I mitten av september ingick bolaget avtal om förvärv av fastigheter på Frösön i Östersund till ett överenskommet fastighetsvärde om 755 mkr. Då förvärvet utgör en så kallad närstående transaktion är affären villkorad av ett godkännande på en extra bolagsstämma som kommer att hållas den 31 oktober.
- Utöver ovan ingick bolaget, i mitten av september, avtal om förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB som är moderbolag i en hotellfastighetskoncern där NP3 redan äger 31,6 procent av aktierna. Överenskommen köpeskilling för 29,6 procent av aktierna uppgår till 68 mkr. Efter förvärvet kommer NP3 att äga 61,2 procent av aktierna i Cibola som då kommer att utgöra ett dotterbolag till NP3.
- I slutet av september emitterade bolaget under befintligt MTN-program seniora icke säkerställda gröna obligationer om 300 mkr med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 245 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 92 mkr av obligationer med förfall i september 2025 och april 2026.

Händelser efter periodens utgång

- I början av oktober tillträdde bolaget en fastighet i Östersund för 65 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 13 100 kvm och ett årligt hyresvärde om 8,1 mkr.
- Som en del av obligationsemissionen i september har bolaget meddelat förtida inlösen av samtliga obligationer med förfall i september 2025 till motsvarande pris om 101,95 procent av nominellt belopp. Inlösen kommer ske den 21 oktober 2024. Kvarvarande nominellt belopp att återbetala uppgår till 317 mkr.
- Bolaget har kallat till en extra bolagsstämma den 31 oktober för att besluta om styrelsens förslag till förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB samt förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB. Därutöver ska stämman besluta om en nyemission av 4 000 000 preferensaktier som utgör en del av betalningen av förvärvet av Frösö Park och Cibola. Under förutsättning att myndighetsbeslut erhålls samt att stämman godkänner förvärven beräknas tillträde ske i början av november 2024.

Prognos för 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 850 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 830 mkr och kommunicerades i bolagets delårsrapport för januari-juni 2024.

Delårsrapport januari - september 2024

Januari - september

- Hyresintäkterna ökade med 10 % till 1 469 mkr (1 333).
- Driftöverskottet ökade med 10 % till 1 105 mkr (1 007).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 % till 629 mkr (569). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 9 % till 9,88 kr (9,06).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 202 mkr (-406).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 549 mkr (78) vilket motsvarar 8,49 kr/stamaktie (0,31).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 718 mkr (568) varav 189 mkr (317) avsåg förvärv av fastigheter, -33 mkr (0) avsåg avyttrade fastigheter och 70 mkr (-19) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture. Periodens investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 492 mkr (270).

Juli - september

- Hyresintäkterna ökade med 10 % till 491 mkr (444).
- Driftöverskottet ökade med 11 % till 404 mkr (365).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 253 mkr (206). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 23 % till 4,00 kr (3,25).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 45 mkr (-165).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 110 mkr (39) vilket motsvarar 1,54 kr/stamaktie (0,33).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 265 mkr (106) varav 0 mkr (19) avsåg förvärv av fastigheter och 56 mkr (-2) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture. Kvartalets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 210 mkr (89).

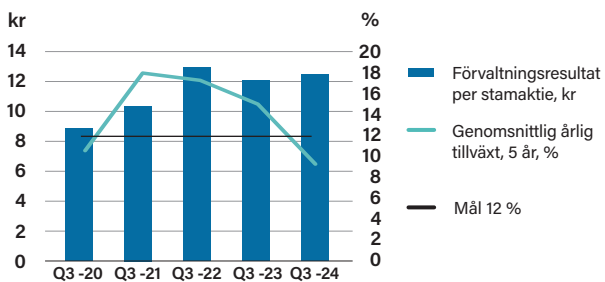
Nyckeltal	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Utfall, mkr					
Hyresintäkter	491	444	1 469	1 333	1 797
Driftöverskott	404	365	1 105	1 007	1 353
Överskottsgrad, %	82	82	75	76	75
Förvaltningsresultat	253	206	629	569	745
Värdeförändringar fastigheter	45	-165	202	-406	-372
Periodens resultat	110	39	549	78	-61
Marknadsvärde fastigheter	21 127	19 985	21 127	19 985	20 276
Direktavkastning, %	7,1	6,6	7,1	6,6	6,8
Tillträdda fastigheter	-	19	189	317	408
Utfall, kr/stamaktie					
Resultat efter skatt	1,54	0,33	8,49	0,31	-2,43
Förvaltningsresultat	4,00	3,25	9,88	9,06	11,76
Långsiktigt substansvärde	149,71	132,02	149,71	132,02	135,58

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall, rullande tolv månader kvartal 3, de senaste fem åren. Undantaget utdelningsmålen som visas per helår.

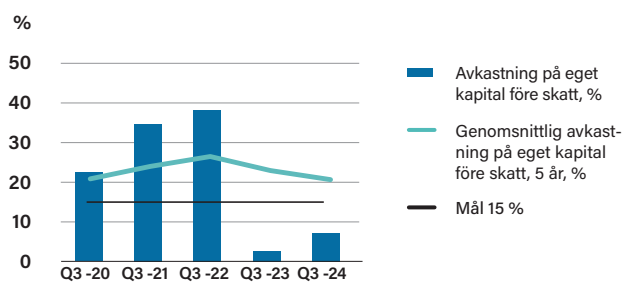
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

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



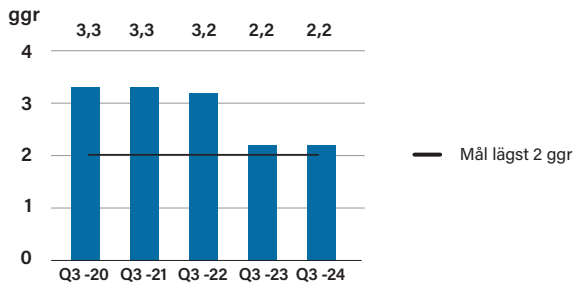
Avkastning på eget kapital före skatt

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



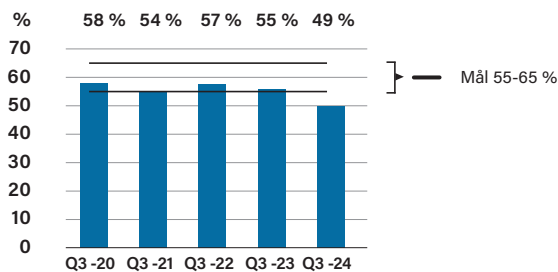
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.



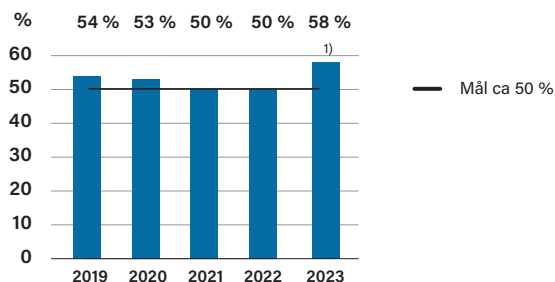
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



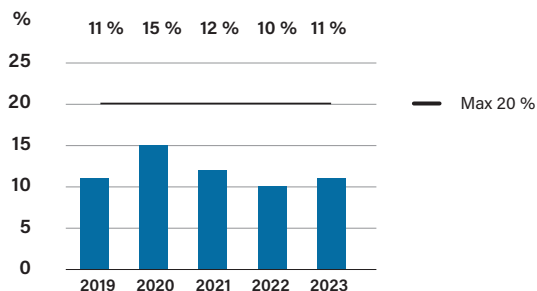
Utdelning

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.



1) En del av stamaktieutdelningen som beslutades på årsstämman i maj avser utdelning av B-aktier i Emilshus. För mer information, se sidan 22.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 253 miljoner kronor (206) och för perioden till 629 miljoner kronor (569), en ökning med 23 respektive 11 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen härleds till ett högre driftöverskott från vårt fastighetsbestånd samt lägre finansiella kostnader. Förvaltningsresultatet per genomsnittligt antal stamaktie för delåret uppgick till 9,88 kronor (9,06), en ökning med 9 procent. För kvartalet ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 23 procent till 4,00 kronor (3,25).

Vår prognos för förvaltningsresultatet 2024 uppgår till 850 miljoner kronor, en ökning från 830 miljoner kronor förra kvartalet.

Nyemission

I slutet av tredje kvartalet genomförde NP3 en riktad nyemission om 4 miljoner stamaktier vilket inbringade 1 000 miljoner kronor. Emissionen genomfördes huvudsakligen av tre anledningar:

1. Finansiera förvärv av en fastighetsportfölj i Östersund om 755 miljoner kronor.
2. Skapa förutsättningar att agera på förvärvsmöjligheter.
3. Stärka bolagets nyckeltal och bredda aktieägarbasen.

Förvärvet som kräver ett stämmobeslut, innebär att vi i november tillträder bland annat en större fastighetsportfölj på Frösön i Östersund. Fastigheterna innehöll tidigare flygflottilj F4 och ligger i direkt anslutning till Östersund Åre flygplats. Detta ger förutsättningar till fortsatt god utveckling då intresset för säkerhet och försvar ökat markant. Efter tillträdet kommer Fortifikationsverket vara NP3s enskilt största hyresgäst.

Emissionen ger förutsättningar att genomföra ytterligare investeringar och vi ser goda möjligheter att i närtid kunna agera i transaktionsmarknaden. Den riskjusterade avkastningen bedöms som god på förvärven, då prisförväntningarna från säljarna dämpats och då räntenivåerna gör att yieldgapet ökat till 250–350 bps beroende på skuldens bindningstid.

Emissionen medför att NP3 stärker sina nyckeltal och breddar aktieägarbasen, vilket ger en bättre likviditet i aktien och gagnar våra aktieägare långsiktigt. Nyckeltalen per rapportdagen påverkas av att tillträdet av fastighetsportföljen inte genomförts ännu vilket innebär en lägre nettoskuld. Samtidigt kommer exempelvis räntetäckningsgraden fortsätta att stärkas då våra finansiella kostnader minskar och intäkterna stärks. Sammantaget kommer emissionen ge förutsättningar att öka vinsten per stamaktie till en lägre finansiell risk vilket överensstämmer med vår långsiktiga, övergripande målsättning.

Verksamhet och konjunktur

Det finns en oro kring konjunkturen generellt och specifikt angående de så kallade "gröna satsningarna". Jag kan konstatera att den diversifiering som NP3 fokuserat på sedan starten av bolaget gör att den påverkansgrad som kan kopplas till enskilda hyresgäster, näringar och specifika orter är begränsad.

Vi har under tredje kvartalet varit del i tre rekonstruktioner av hyresgäster till NP3. Trots att dessa medfört kundförluster och negativ nettouthyrning påverkar de inte helheten i NP3. Nettouthyrningen uppgick till 14 miljoner kronor för kvartalet, vilket inkluderar negativ påverkan från ovan nämnda rekonstruktioner på över 5 miljoner kronor. Vi läser om havererande satsningar i norra Sverige men som tendensen i fråga om nettouthyrningen visar påverkar inte heller det NP3 nämnvärt.

Den främsta anledningen till detta är att NP3 startade sin verksamhet innan några av dessa satsningar ens kom på tal. Bolaget är således inte byggt utifrån dessa satsningar, som endast kan kopplas till en mindre del av våra förhyrningar. Däremot vill jag understryka att min syn är att norra Sverige fortsatt kommer att gynnas av att det finns stor tillgång till grön energi. Den gröna energin kommer vara en viktig beståndsdel vid en omställning till ett mer hållbart samhälle. Om sedan den gröna energin skall användas till batteri-, vätgas- eller stålproduktion eller något helt annat har jag, naturligtvis, inte några svar på och inte heller på när i tiden detta kommer ske. Men den långsiktiga trenden för norra Sverige känner jag mig trygg i och NP3 skall fortsätta rikta ansträngningar kopplade till utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

Under 2021 genomförde NP3 ett antal större transaktioner med på förhand kända kommande uppsägningar och därmed vakans som förutsättning vid förvärven. Med dessa vakanser inkluderade är den nuvarande uthyrningsgraden trots det stabil och uppgår till 93 procent, vilket är i paritet med tidigare perioder.

Vi ser en fortsatt god efterfrågan på kommersiella lokaler i våra regioner. Projektvolymen fortsätter att öka något och vi ser inte någon större avmattning i närtid. Men konjunkturen är utmanande vilket gör att det kan svänga väldigt snabbt, såväl nedåt som uppåt.

Avslutningsvis

Värderingsyielden uppgick till 7,14 procent. Fastighetsvärdet ökade med 255 miljoner kronor i kvartalet och uppgick till totalt 21 127 miljoner kronor, vilket motsvarar 10 392 kronor per kvadratmeter.

Jag ser ingen dramatisk förändring i närtid av värderingsyielder. Jag ser inte heller någon dramatik i våra hyresgästers betalningsförmåga då vi kan konstatera att andelen förfallna hyror är i linje med historiska nivåer.

Vi kommer fortsätta styra i den utstakade riktningen, att stärka vårt förvaltningsresultat per stamaktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk. Vi kommer ha fortsatt fokus på att diversifiera våra risker i fråga om hyresgäster, orter, verksamhets kategorier och fastigheter. Ni som följer NP3 har säkerligen läst det förut och ni kommer med största sannolikhet att få läsa det igen: NP3 kommer även framöver helt enkelt fortsätta göra mer av det vi gjort sedan länge.

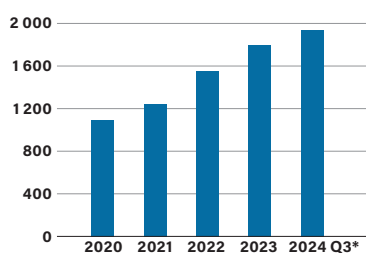
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

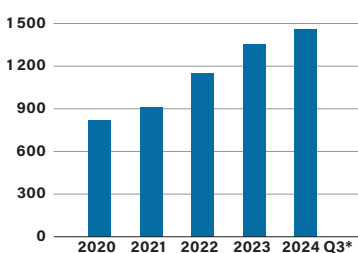
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	Sep 2024 R12M
Hysesintäkter	491	444	1 469	1 333	1 797	1 933
Fastighetskostnader	-74	-68	-328	-291	-397	-434
Fastighetsskatt	-12	-12	-36	-35	-46	-48
Driftöverskott	404	365	1 105	1 007	1 353	1 451
Central administration	-15	-15	-53	-49	-74	-77
Resultat från intresseföretag och joint venture	8	10	9	-11	-20	0
- varav förvaltningsresultat	9	18	25	60	76	41
- varav värdeförändringar fastigheter	2	-6	-4	-66	-93	-31
- varav värdeförändringar finansiella instrument	-	2	-	-3	-3	-
- varav skatt	-3	-4	-12	-2	0	-10
Finansiella intäkter	3	1	8	3	6	10
Finansiella kostnader	-148	-163	-456	-451	-617	-621
Resultat efter finansiella poster	252	198	613	498	648	763
- varav Förvaltningsresultat	253	206	629	569	745	804
Värdeförändringar fastigheter	45	-165	202	-406	-372	236
Värdeförändringar finansiella instrument	-158	15	-126	6	-279	-411
Resultat före skatt	139	48	689	98	-3	589
Aktuell skatt	-20	-24	-50	-40	-68	-78
Uppskjuten skatt	-9	14	-90	20	9	-101
Periodens resultat	110	39	549	78	-61	410
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	110	39	549	78	-61	410
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	109	38	548	75	-62	412
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	1	1	3	1	-2
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,54	0,33	8,49	0,31	-2,43	5,76
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 562	57 497	61 562	57 497	57 497	61 562
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	58 562	57 428	57 923	56 575	56 864	58 323

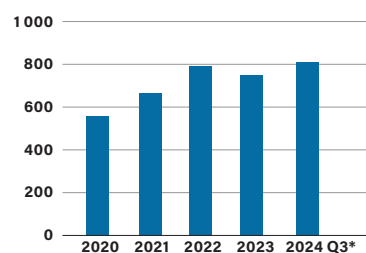
Hysesintäkter, mkr



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 ökade med 11 procent jämfört med föregående år och uppgick till 629 mkr (569). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde på ökade hyresintäkter via indexuppräknings, uthyrningar samt förvärv. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 9,88 kr (9,06). Driftöverskottet för perioden uppgick till 1 105 mkr (1 007) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (76). Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 202 mkr (-406), varav 201 mkr (-406) avsåg realiserade värdeförändringar och 1 mkr (0) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -126 mkr (6). Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 548 mkr (75) vilket motsvarade 8,49 kr per stamaktie (0,31). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 57 mkr (57).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 1 469 mkr (1 333). Intäkterna ökade till följd av indexuppräknings, fastighetsförvärv samt genom uthyrningar och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 9 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 340 mkr (1 226) och serviceintäkter om 128 mkr (107). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -328 mkr (-291). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -290 mkr (-253), reparationer och underhåll -29 mkr (-32) samt befarade och konstaterade kundförluster om -9 mkr (-6). De ökade kostnaderna för fastighetsskötsel- och drift kan till största del hänföras till vinterrelaterade kostnader. Fastighetsskatt uppgick till -36 mkr (-35). Centrala administrationskostnader uppgick till -53 mkr (-49) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 25 mkr (60). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till 9 mkr (-11). Emilshus klassificeras sedan december 2023 inte längre som ett intresseföretag till NP3, vilket resulterade i ett lägre förvaltningsresultat jämfört med jämförelseperioden. För mer information om bolagets investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 15.

Finansiella intäkter uppgick till 8 mkr (3). De finansiella kostnaderna ökade till -456 mkr (-451) till följd av en under perioden genomsnittligt högre räntebärande skuld. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -18 mkr (-19) 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 -50 mkr (-40) 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 -90 mkr (20) 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 253 mkr (206). Driftöverskottet uppgick till 404 mkr (365) vilket motsvarade en överskottsgrad om 82 procent (82). Hyresintäkterna uppgick till 491 mkr (444). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 452 mkr (410) och serviceintäkter om 38 mkr (34). Fastighetskostnader uppgick till -74 mkr (-68), fastighetsskatt -12 mkr (-12) och central administration -15 mkr (-15). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 9 mkr (18) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 8 mkr (10). De finansiella kostnaderna minskade till -148 mkr (-163) som en följd av en lägre räntenivå under kvartalet. Resultat före skatt uppgick till 139 mkr (48) och påverkades av realiserade värdeförändringar av fastigheter om 45 mkr (-165) samt realiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till -158 mkr (15). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -20 mkr (-24) och uppskjuten skatt med -9 mkr (14).

Aktuell intjäningsförmåga

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 2024. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

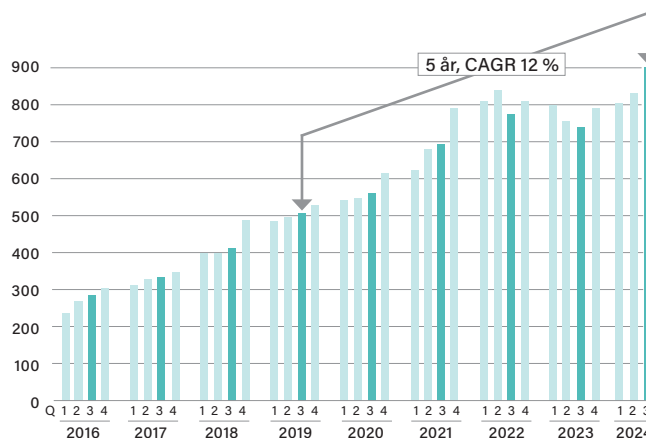
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och reparations- och underhålls-åtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 30 september 2024 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 19 mkr.

	1 okt 2024	1 jan 2024	1 okt 2023	Förändring 9 mån
Aktuell intjäningsförmåga, mkr				
Justerat hyresvärde	2 095	2 043	1 927	
Vakans	-156	-137	-133	
Hyresintäkter	1 938	1 906	1 794	2 %
Fastighetskostnader	-436	-433	-402	
Fastighetsskatt	-47	-46	-46	
Driftöverskott	1 456	1 426	1 347	2 %
Central administration	-71	-68	-65	
Finansnetto	-531	-608	-619	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	44	42	76	
Förvaltningsresultat	899	792	739	13 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	823	716	663	15 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	13,36	12,48	11,56	7 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 108 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 095 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -13 mkr. Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 2 procent till 1 456 mkr. Intjäningsförmågan motsvarar en direktavkastning om 6,9 procent (7,0) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 21 127 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan ökade med 13 respektive 7 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Avtalat, ej tillträtt förvärv per 30 september avser en fastighet i Östersund. Årligt hyresvärde uppgår till drygt 8 mkr samt årligt förvaltningsresultat om knappt 3 mkr. Inga avtalade, ej frånträdade försäljningar fanns per 30 september.

Avseende förvärven av Frösö Park och Cibola är de villkorade beslut på bolagets extra bolagsstämma den 31 oktober 2024, för detaljer se transaktioner på sida 14.

Hållbarhet

För NP3 går hållbarhet och långsiktig ekonomiskt resultat hand i hand. Som en långsiktig aktör i att förvalta och utveckla fastigheter har bolaget ett ansvar, för vår och kommande generationers framtid, att göra detta på ett miljömässigt hållbart sätt. 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 alla människor behandlas lika oavsett kön och etnicitet.

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 energieffektiv-

sera fastighetsbeståndet och begränsa utsläpp. I delårsrapporten redovisas uppföljning av förbättrad energiprestanda samt tillväxt inom grönt ramverk. Övriga prioriterade hållbarhetsmål redovisas på årsbasis.

Status CSRD

NP3 har under kvartalet påbörjat en förgranskning av bolagets dubbla väsentlighetsanalys samt utfört GAP-analys i jämförelse med ESRS-datapunkter. Under resterande del av året kommer bolaget fortsatt komplettera hållbarhetsarbetet med att stänga konstaterade GAP, avsluta förgranskningen samtidigt som fortsatta intressentdialoger genomförs.

Förbättrad energiprestanda

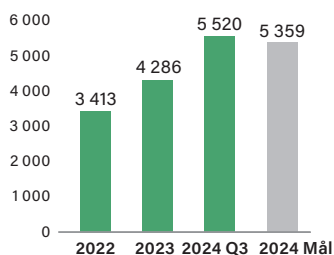
Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande mål och bolaget intensifierade 2023 detta arbete genom att komplettera med ett ytterligare miljömål, att lyfta bolagets sämst energipresterande fastigheter. Bolagets mål är att årligen lyfta tio av de sämst energipresterande fastigheterna. Under 2024 har hittills sju byggnader erhållit förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G.

Fastighet/byggnad	Ort	Energiklass 2023-12-31	Energiklass 2024-09-30	Nytt primärenergital
Hemlingby 20:16	Gävle	E	C	70
Näringsen 5:15	Gävle	E	C	86
Fältjägaren 11	Östersund	E	C	73
Lugnet 7 By 34	Östersund	E	D	111
Lugnet 11	Östersund	E	B	66
Huggormen 1	Umeå	E	C	70
Hyttberget 3	Falun	E	C	62/68

Fastighetsvärde grön portfölj

Under 2023 uppdaterade bolaget sitt gröna ramverk med anpassning mot EU-taxonomin. Därigenom har det gröna ramverket ändrat fokus från energiklasser till primärenergital och att främst omfatta "top 15" fastigheter.

NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under 2024 har den gröna fastighetsportföljen ökat från ett fastighetsvärde om 4 286 mkr vid ingången av året till 5 520 mkr vid utgången av kvartalet, vilket motsvarar 29 procent.



Exempel på energiprojekt

Vivstamon 1:27, Timrå

Pågående projekt med byte av fastighetens uppvärmningssystem genom konvertering från pellets- och elpanna till bergvärmepumpar. Med ny uppvärmning och optimering förbättras byggnadens energiprestanda. Förväntad förflyttning av fastighetens energiklass G -> C. Investering 2 500 tkr.

Prioriterade hållbarhetsmål

KLIMAT- PÅVERKAN

Netto-noll år 2045. Till 2030* ska GHG-utsläpp i scope 1 och 2 minska med 42 % och scope 3 med 25 %

ENERGI

NP3s totala energiförbrukning ska minska med 20 % till år 2025 jämfört med 2017

GRÖN PORTFÖLJ

NP3s gröna fastighetsportfölj ska växa med 25 % per år

FÖRBÄTTRAD ENERGI- PRESTANDA

Höja energiklassen från E/F/G på minst tio fastigheter per år fram till 2030

För mer detaljer kring bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering hänvisas till hållbarhetsrapporten som inkluderas i NP3s årsredovisning.

*Med basår 2022. Målen är validerade av SBTi.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens slut ägde NP3 515 (507) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 033 000 kvadratmeter (1 998 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 21 procent (21) av marknadsvärdet och 21 procent (20) av hyresvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 21 127 mkr (20 276). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Vid periodens slut 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 handel är konsumenthandeln och B2B de två största underkategorierna. Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som Dollar-Store, 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. 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 10 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri.

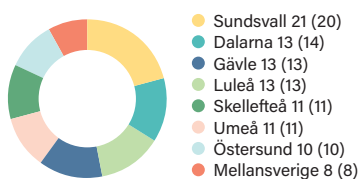
En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,1 procent (1,1) av det totala hyresvärdet och till 4 procent (4) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan flera branscher där tillverkning och lätt industri var den största.

Hyresavtalsstruktur

På balansdagen hade NP3 2 500 (2 450) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år (3,9). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 85 avtal med en återstående löptid om 4,7 år (5,4) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Det största hyresavtalet motsvarar 0,7 procent av hyresvärdet.

Hyresvärdet uppgick till 2 108 mkr (2 065) och den kontrakterade årshyran till 1 951 mkr (1 929) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

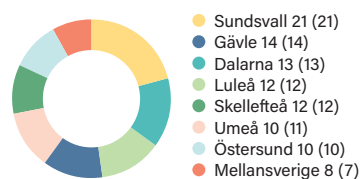
Hyresvärde per affärsområde, %



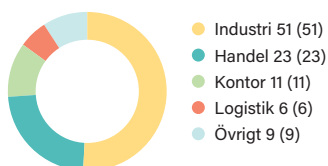
Fördelning inom handelskategori, %



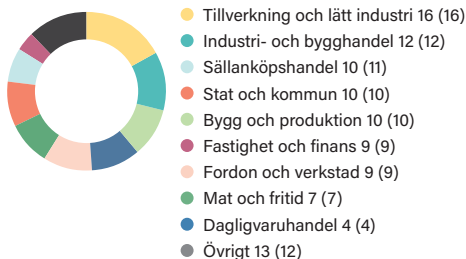
Fastighetsvärde per affärsområde, %



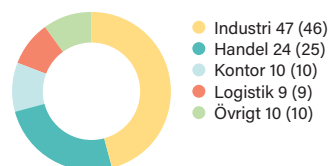
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %

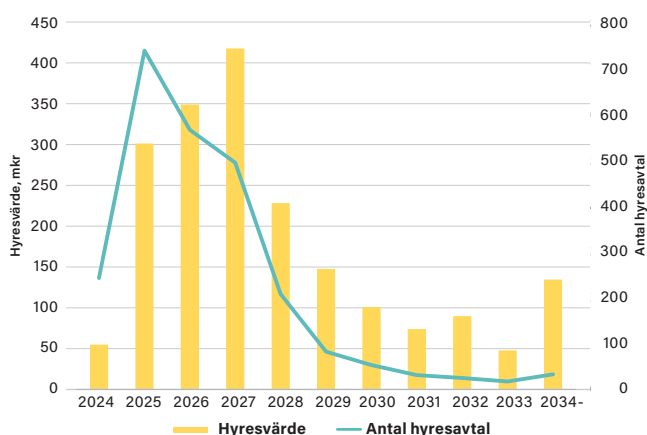


Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 sep 2024	Antal hyresavtal
Postnord Sverige AB	9
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Ahlberg-DollarStore AB	7
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin EI AB	12
Swedol AB	9
Granngården AB	13
Fortifikationsverket	12
LEAX Falun AB	5
Polismyndigheten	7
Totalt	85
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	226 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,7 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	3,9 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal för perioden uppgick till 143 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -115 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 28 mkr (30) varav 2 mkr avsåg omförhandlingar. För tredje kvartalet uppgick nettouthyrningen till 14 mkr (1).

Nettouthyrning, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Tecknade hyresavtal	143	175	244
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-115	-145	-210
Netto	28	30	34

Vakans

Vid tredje kvartalets utgång ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 17 mkr och förvärvad vakans som uppgick till 3 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per 30 september fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, med ett hyresvärde som uppgick till 60 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 67 mkr, varav 38 mkr sker under 2024.

Vakansvärdets förändring, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	137	122	122
Nettoförändring av från-/tillträden	17	9	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	2	2
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-	-
Utgående vakansvärde	156	133	137
Uthyrningsgrad, %	93	93	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	67	80	88
-varav förvärvade	-	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-60	-71	-73

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2024	53	38
2025	58	21
2026-	21	7
Totalt	132	67

Vakansvärde per affärsområde per 30 sep 2024

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	436	51	12
Dalarna	287	18	6
Gävle	277	20	7
Luleå	267	11	4
Skellefteå	241	17	7
Umeå	233	15	6
Östersund	204	7	4
Mellansverige	162	17	10
Totalt	2 108	156	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 tredje kvartalet 2024 har 21 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Resterande 79 procent av fastighetsbeståndet har internvärderats. Det vägda direktavkastningskravet har under perioden justerats upp till 7,14 procent (7,12).

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod 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

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 %	+/-1 056
Direktavkastningskrav	0,25 %	-739/+795
Hysesintäkter	80 kr/kvm	+/-163
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+41
Vakansgrad	1 %	-/+21

Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 21 127 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 202 mkr, varav 1 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 201 mkr avsåg 219 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -17 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,60 till 9,25 procent. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,14 procent (7,12) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,28 procent (9,27).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 11 fastigheter för 189 mkr. Utöver det har 492 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 406 mkr investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar och 86 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under perioden har två fastigheter avyttrats och frånträtts för 33 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 10 148 kr till 10 392 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring

Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 helår
Ingående värde	20 276	19 805	19 805
Förvärv av fastigheter	189	317	408
Investeringar i befintliga fastigheter	406	213	330
Investeringar i nybyggnation	86	56	121
Försäljningar	-33	-	-15
Realiserade värdeförändringar	1	-	5
Orealiserade värdeförändringar	201	-406	-376
Utgående värde	21 127	19 985	20 276
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	65	-	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 sep 2024

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hysesvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	127	428	436	4 395
Dalarna	68	342	287	2 729
Gävle	73	276	277	2 917
Luleå	51	222	267	2 565
Skellefteå	53	238	241	2 542
Umeå	46	217	233	2 232
Östersund	42	164	204	2 064
Mellansverige	55	147	162	1 683
Totalt	515	2 033	2 108	21 127

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.

Mot bakgrund av ett stabiliserande fastighets- och kapitalmarknadsläge samt ökad efterfrågan på nybyggnationer och sjunkande byggkostnader har bolaget återupptagit den projektomfattning som sedan halvårsskiftet 2022 hållits begränsad till förmån för hyresgästanpassningar. Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 823 mkr (430). Återstående investering uppgick till 432 mkr (184).

- Ingarvsmon 4, nybyggnation av industrilokaler.
- Högom 3:179, nybyggnation av industrilokaler.
- Sörby Urfjäll 29:4, tillbyggnad av logistiklokaler till befintlig hyresgäst.
- Räfsan 4, ombyggnation av kontorslokaler för befintliga hyresgäster och konvertering av lagerlokal till komplett lokal för maskinuthyrning.
- Transistorn 6, nybyggnation av industrilokaler för maskinuthyrning.
- Banvakten 1, tillbyggnad av industri- och lagerlokaler.
- Öjebyn 3:497, konvertering av padelhall till bilanläggning.
- Skogvaktaren 3, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Fiskja 15:2, ombyggnation av industrilokaler.
- Merkurius 5, ombyggnation av kontorslokaler.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Ingarvsmon 4	Falun	Industri	Q4 -24	45	3 100
Högom 3:179	Sundsvall	Industri	Q4 -24	32	1 930
Sörby Urfjäll 29:4	Gävle	Logistik	Q4 -24	26	6 680
Räfsan 4	Luleå	Industri	Q4 -24	19	2 040
Räfsan 4	Luleå	Industri	Q4 -24	11	10 110
Transistorn 6	Skellefteå	Industri	Q1 -25	39	1 750
Banvakten 1	Borlänge	Industri	Q1 -25	33	2 140
Öjebyn 3:497	Piteå	Industri	Q2 -25	35	2 990
Skogvaktaren 3	Östersund	Industri	Q4 -25	140	4 780
Fiskja 15:2	Kramfors	Industri	Q4 -25	17	8 120
Merkurius 5	Skellefteå	Övrigt	Q4 -26	88	4 100
Totalt				485	47 740

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 40 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Mot bakgrund av ett stabiliserande fastighets- och kapitalmarknadsläge har bolaget återupptagit den förvärsagenda som sedan halvårsskiftet 2022 hållits begränsad.

Under tredje kvartalet har två transaktioner till ett fastighetsvärde om 1 375 mkr ingåtts. Transaktionerna omfattar totalt 16 fastigheter vilka är belägna i Skellefteå, Östersund, Berg, Mora och Leksand och har ett årligt hyresvärde om 121 mkr och en uthyrbar area om 103 000 kvadratmeter. Den första transaktion avser Frösö Park Fastighets AB med tre fastigheter på Frösön utanför Östersund med ett årligt hyresvärde om 69 mkr och en uthyrbar area om 66 000 kvadratmeter.

Den andra transaktionen avser förvärv av ytterligare 29,6 procent av aktierna i NP3s intresseföretag Cibola Holding AB med 13 fastigheter och ett årligt hyresvärde om 52 mkr och en uthyrbar area om 37 000 kvadratmeter. Efter tillträdet kommer

NP3 att äga 61,2 procent av aktierna och Cibola kommer att utgöra ett dotterbolag till NP3 och konsolideras i bolagets koncernräkenskaper.

Förvärvet av Frösö Park utgör en så kallad närståendetransaktion och är därför villkorat av ett godkännande på en extra bolagsstämma den 31 oktober 2024. Tillträde av Frösö Park och Cibola beräknas ske i början av november förutsatt myndighetsbeslut och stämmans godkännande.

Under tredje kvartalet har inga fastigheter tillträtts eller frånträtts.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Totalt tillträtt under Q3			-	-	
Totalt tillträtt under Q2			28 203	18,5	
Totalt tillträtt under Q1			0	0,3	
Totalt tillträtt 2024			28 203	18,8	
Fastigheter med tillträde Q4 2024					
Sprinten 4	Östersund	Industri	13 112	8,1	91
Kungsgården 5:3, Glasätt 1:7 och Kungsgården 5:6	Östersund	Industri	66 028	68,6	89
Kungsgården 5:9	Östersund	Övrigt	9 895	16,0	91
Tällberg 4:13 och 4:26	Leksand	Övrigt	6 920	11,5	100
Klövsjö 1:55, 1:56, 1:187, 1:230, 6:318, 1:306, 1:305, 1:304, 1:303, 1:282, 13:24, 5:457 & 5:458	Berg	Övrigt	6 122	7,9	100
Stranden 37:3	Mora	Övrigt	8 779	10,1	97
Rondellen 1	Skellefteå	Övrigt	3 654	5,2	100
Klövsjö 5:647	Berg	Övrigt	1 698	1,7	100
Totalt			116 208	129,1	
Totalt frånträtt under Q3			-	-	-
Totalt frånträtt under Q2			-	-	-
Totalt frånträtt under Q1			1 877	2,5	
Totalt frånträtt 2024			1 877	2,5	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint venture

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

För perioden januari till september bidrog NP3s intresseföretag och joint venture med 25 mkr (60) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till 9 mkr (-11).

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 fastigheternas marknadsvärde finns på orter där NP3 redan är etablerad idag. Syftet med joint venture-samarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

Hyresintäkterna för perioden januari till september uppgick till 74 mkr (72) och fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 30 september till 1 486 mkr (1 528). För perioden januari till september bidrog Ess-Sierra med 17 mkr (23) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 16 mkr (-14).

Cibola Holding AB

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

Per 30 september uppgick NP3s kapitalandel till 93 mkr (101) och för perioden januari till september bidrog Cibola med 4 mkr (6) till NP3s förvaltningsresultat, den totala resultatandelen uppgick till -11 mkr (2). NP3s resultatandel från Cibola redovisas med ett kvartals fördröjning.

I september har NP3 ingått avtal om att förvärva ytterligare 29,6 procent av aktierna i Cibola. Förvärvet är villkorat av ett

godkännande på en extra bolagsstämma som kommer att hållas den 31 oktober. Under förutsättning att förvärvet godkänns av stämman kommer NP3 att äga 61,2 procent av aktierna och Cibola kommer då att utgöra ett dotterbolag till NP3. Tillträdet till aktierna beräknas ske i början av november.

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB har genomfört ett gemensamt projekt där man bland annat uppfört ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet har genomförts i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren där parterna äger bolaget till 50 procent vardera. Projektet utgör en investering om cirka 400 mkr och hyresavtal har tecknats på 15 och 20 år. Projektet inklusive driftcentralen är färdigställt i sin helhet och har tagits i bruk från och med den 15 mars. Det totala hyresvärdet för de ingående fastigheterna uppgår till 26 mkr. Per 30 september uppgick NP3s kapitalandel till 94 mkr (73). För perioden januari till september bidrog Jämtjägaren med 2 mkr till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 2 mkr.

With You Sweden AB

I juli 2024 tillträdde NP3 49 procent av aktierna i With You Sweden AB. With You Sweden AB äger via dotterbolag tio fastigheter primärt för industri- och handelsändamål. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå. Det totala hyresvärdet för beståndet uppgår till 37 mkr. Per 30 september uppgick NP3s kapitalandel till 51 mkr och för perioden januari till september bidrog With You-koncernen med 2 mkr till NP3s förvaltningsresultat. Resultatandelen uppgick till 2 mkr.

	Totalt intresseföretag och Joint venture			Väsentliga innehav i joint venture		
				Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr						
NP3s ägarandel, %				50,0	50,0	50,0
NP3s röstandel, %				50,0	50,0	50,0
Kapitalandel	537	1 021 ¹⁾	468 ¹⁾	290	300	284
Förvaltningsresultat	25	60	76	17	23	31
Värdeförändring fastigheter	-4	-66	-93	6	-41	-68
Värdeförändring finansiella instrument	-	-3	-3	-	-	-
Skatt	-12	-2	0	-6	4	8
Summa resultatandel	9	-11	-20	16	-14	-29

1) Fastighetsbolaget Emilshus AB utgjorde tidigare ett intresseföretag till NP3 men under slutet av 2023 avyttrade NP3 samtliga preferensaktier i Emilshus och bolaget utgjorde därmed inte längre ett intresseföretag. NP3s kapitalandel klassificerades därför, i december 2023, om till börsnoterade aktier.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets finansiering består av en kombination av skulder till kreditinstitut, övriga räntebärande skulder och uppskjuten skattekuld 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 per 17 november 2023. Syftet är att ratingen ska bidra till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet.

Räntebärande skulder

Nedan redovisas en sammanställning över bolagets räntebärande skulder per 30 september 2024 och 31 december 2023.

Sammanställning - nettoskuld	2024 30 sep	2023 31 dec
Mkr		
Banklån	9 177	10 140
Säkerställda räntebärande skulder	9 177	10 140
Obligationslån	1 711	1 768
Certifikatslån	280	60
Övriga räntebärande skulder	15	15
Icke-säkerställda räntebärande skulder	2 006	1 842
Periodiserade upplåningskostnader	-34	-39
Totala räntebärande skulder	11 149	11 943
Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	-442	-192
Nettoskuld	10 707	11 751

Säkerställda lån utgjorde 82 procent (85) och icke-säkerställda obligations-, certifikats- och reverslån 18 procent (15) av totala räntebärande skulder. Förändringen i bolagets skuldportfölj mellan 1 januari och 30 september 2024 avser huvudsakligen amortering på bolagets säkerställda kreditfaciliteter med kapital om 1 mdkr från bolagets aktieemission i slutet av kvartal tre. Bolaget har sedan juni 2022 ett MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilken obligationslån löpande kan emitteras på kapitalmarknaden i svenska kronor eller euro med en löptid på lägst ett år. Under första halvåret emitterade bolaget, vid två tillfällen, 450 mkr i obligationslån under detta program samtidigt som 506 mkr återköptes eller återbetalades i befintliga obligationslån med förfall under 2024 och 2025.

I slutet av september 2024 genomförde bolaget ytterligare en obligationsemission under MTN-programmet uppgående till 300 mkr med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 245 baspunkter. Som en del av emissionen återköpes och återbetalas bolagets obligationslån med förfall i september 2025 i sin helhet och 49 mkr med förfall i april 2026. Likvididag för ovan emission med relaterade återköp och återbetalning sker i oktober 2024.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Bolaget har som mål att över tid ha en belåningsgrad i lägre delen av intervallet 55 till 65 procent där finansieringskällorna är en balans av bank-, certifikats- och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 10 707 mkr, i förhållande till fastigheters marknadsvärde om 21 127 mkr och investeringar i intresseföretag om 537 mkr totalt 21 664 mkr, uppgick till 49,4 procent (56,6) per 30 september. Disponibel likviditet bestående av likvida medel och utnyttjade kreditfaciliteter per 30 september uppgick till 1 449 mkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 7,7 ggr (8,6) på balansdagen. Den huvudsakliga förklaringen till förbättringen i ovan nyckeltal är bolagets genomförda emission av stamaktier om 1 mdkr i september 2024.

Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 1 693 mkr (1 408) bestående av banklån om 1 043 mkr, obligationslån om 361 mkr, certifikatslån om 280 mkr och övriga skulder om 9 mkr. Av de kortfristiga bankskulderna om 1 043 mkr avsåg en majoritet förfall under tredje kvartalet 2025 om 853 mkr. Vid periodens slut uppgick kapitalbindningen till 2,1 år (2,2) med förfall fördelade enligt tabellen nedan.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,72 procent (5,07). Den huvudsakliga förklaringen till minskningen av den genomsnittliga räntan är en lägre räntenivå för Stibor 3 månader mellan periodboks slutet. Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatsportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,6 år (2,1) och 55 procent (42) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och 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 8 425 mkr. I derivatportföljen ingår räntederivat om 2 250 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa kategorier av räntederivat har antingen en

Kapital- och räntebindning (Bank-, certifikats- och obligationslån) per 30 sep 2024

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel %
-12 mån	1 684	15	5 193	8,44	47
1-2 år	3 769	34	750	1,50	7
2-3 år	4 314	39	400	0,42	4
3-4 år	514	5	975	2,12	9
4-5 år	852	7,6	300	1,26	3
5-10 år	35	0,3	3 550	1,47	32
Summa/genomsnitt	11 168	100	11 168	4,72	100

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

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.

Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj				
Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj ¹⁾	6 175	4,5	1,46	-30
Stängningsbara räntederivat ²⁾	1 500	9,2	2,17	-36
Performance-swappar ³⁾	750	4,0	3,07	-62
Totalt derivatportfölj	8 425	5,3	1,73	-128

- 1) Inkluderar forward-startad swap om 1 mdkr med löptid mars 2025 till 2030 till ränta om 2,99 %, ej beaktat i genomsnittlig fast räntenivå per 30 september 2024.
- 2) Stängningsbara swappar för motparten med början under perioden 8 augusti till 5 december 2024 därefter kvartalsvis till slutdagar under perioden 8 november 2023 till 5 mars 2034. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av swapparna.
- 3) Genomsnittlig barriärnivå (s.k knock-in level) uppgår till 4,43 %. I det fall denna nivå möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen utan några flöden, d.v.s nettoeffekt är 0 kr.

NP3s räntederivatsportfölj uppgick till 8 425 mkr varav 6 175 mkr avsåg räntesäkring. Swap-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 -128 mkr (43) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalets slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till -172 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 30 september -1,66 procent (-2,50) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 4,5 år.

Kapitalstruktur, %



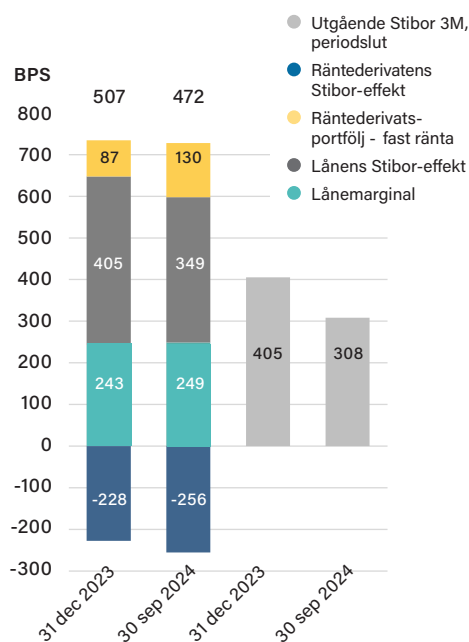
Börsnoterade obligationslån per 30 sep 2024

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2022/2025 ¹⁾	MTN-program	361	9,73	Stibor 3M + 6,50	Nej	2025-09-23	Ja
2023/2026	MTN-program	500	9,23	Stibor 3M + 5,50	Nej	2026-04-12	Ja
2023/2026	MTN-program	400	8,51	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja
2024/2027	MTN-program	450	6,99	Stibor 3M + 3,75 ²⁾	Nej	2027-08-21	Ja

1) Återbetalt via återköp i samband med emission av ny obligation 3 oktober samt resterande del via inlösen den 21 oktober 2024.

2) Varav 150 mkr 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.

Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2024 30 sep	2023 31 dec
Banklån, mkr	9 177	10 140
Certifikatslån, mkr	280	60
Obligationsslån, mkr	1 711	1 767
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,2	2,1
Genomsnittlig ränta, %	4,72	5,07
Likvida medel, mkr	287	183
Belåningsgrad, %	49,4	56,6
Soliditet, %	40,0	35,9
Kapitalbindningstid, år	2,1	2,2
Räntebindningstid, år	2,6	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	55,3	41,6
Skuldkvot, ggr	7,7	8,6

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	21 127	19 985	20 276
Nyttjanderättstillgångar	145	132	150
Andelar i intresseföretag och joint venture	537	1 021	468
Derivat	-	390	43
Övriga anläggningstillgångar	53	79	54
Summa anläggningstillgångar	21 861	21 606	20 991
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	329	102	711
Likvida medel	287	190	183
Summa omsättningstillgångar	616	292	894
Totala tillgångar	22 477	21 899	21 885
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 990	7 994	7 849
Uppskjuten skatt	1 329	1 229	1 240
Långfristiga räntebärande skulder	9 244	9 855	10 319
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	145	132	150
Derivat	128	-	-
Summa långfristiga skulder och avsättningar	10 846	11 216	11 709
Kortfristiga räntebärande skulder	1 906	1 983	1 624
Rörelseskulder	736	706	704
Summa kortfristiga skulder	2 641	2 689	2 328
Totalt eget kapital och skulder	22 477	21 899	21 885

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
Ingående eget kapital 2023-01-01	324	2 339	4 954	7 617	46	7 663
Periodens totalresultat jan-dec 2023	-	-	-62	-62	1	-61
Lämnade utdelningar	-	-	-363	-363	-4	-367
Nyemission av stamaktier	10	607	-	617	-	617
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Av personal inlösta teckningsoptioner	0	0	-	0	-	0
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	4	4	-9	-5
Summa transaktioner med koncernens ägare	10	610	-359	261	-13	247
Utgående eget kapital 2023-12-31	334	2 949	4 533	7 816	33	7 849
Periodens totalresultat jan-sep 2024	-	-	548	548	1	549
Utdelning	-	-	-395	-395	-	-395
Nyemission av stamaktier	14	971	-	985	-	985
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	-	-	0	-	0
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Summa transaktioner med koncernens ägare	14	974	-395	593	-	593
Utgående eget kapital 2024-09-30	348	3 923	4 686	8 956	34	8 990

NP3s aktiekapital består av 61 562 403 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	253	206	629	569	745
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-9	-18	-25	-60	-76
Utdelning från intresseföretag och joint venture	-	2	10	13	15
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	10	-7	-1	-4	-17
Betald skatt	0	1	-28	-28	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	254	184	585	490	617
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1	26	25	57	-37
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	2	18	127	-72	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257	228	738	475	563
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-	-19	-186	-304	-395
Avyttrade fastigheter	-	-	31	-	15
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-147	-88	-407	-217	-334
Investeringar i nybyggnation	-64	-5	-86	-56	-121
Investeringar i finansiella tillgångar	-68	-	-89	-7	-7
Avyttring av finansiella tillgångar	1	-35	298	81	210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-278	-147	-440	-504	-632
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	987	3	987	620	620
Upptagna lån	402	462	1 166	2 481	4 371
Amortering av lån	-1 300	-518	-1 960	-2 881	-4 667
Utbetald utdelning	-48	-93	-158	-205	-276
Lämnad sakutdelning	-	-	-229	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	41	-146	-194	15	48
Periodens kassaflöde	20	-64	104	-13	-21
Likvida medel vid periodens början	267	254	183	204	204
Likvida medel vid periodens slut	287	190	287	190	183

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 vid periodens slut till 21 127 mkr (20 276) vilket är en ökning med 851 mkr sedan ingången av året som förklaras av projektinvesteringar, fastighetsförvärv, värdeförändringar och fastighetsförsäljning. Utgående likvida medel var 287 mkr (183). Eget kapital har påverkats av nyemission, periodens resultat samt lämnad utdelning och uppgick till 8 990 mkr (7 849).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 34 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 9 244 mkr (10 319). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 906 mkr (1 624), 1 256 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 361 mkr obligationslån, 280 mkr certifikatslån och 9 mkr återbetalning av reversskuld.

På balansdagen hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -128 mkr (43). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 49 procent (57) och soliditeten till 40 procent (36). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 7,7 ggr (8,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 738 mkr (475). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -186 mkr (-304) och försäljning av fastigheter bidrog med 31 mkr (-). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till -493 mkr (-273). Förändring i finansiella tillgångar bidrog netto med 209 mkr (74) och inkluderar bland annat försäljning av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -194 mkr (15) och består av nettouplåning, kontant utbetald utdelning samt lämnad sakutdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 104 mkr (-13)

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning - rapport i sammandrag, mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	45	1	45	1	64
Rörelsekostnader	-25	-24	-78	-73	-104
Rörelseresultat	20	-23	-33	-72	-40
Finansnetto	51	32	255	82	92
Resultat efter finansiella poster	71	9	222	10	52
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	39
Resultat före skatt	71	9	222	10	91
Skatt på periodens resultat	-4	-2	-12	-2	-
Periodens resultat	67	7	210	8	91

Balansräkning - rapport i sammandrag, mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Immateriella tillgångar	6	6	6
Andelar i koncernbolag	677	667	677
Långfristiga fordringar koncernbolag	5 139	5 200	5 465
Andelar i intresseföretag och joint venture	-	333	-
Andra finansiella anläggningstillgångar	9	38	8
Summa anläggningstillgångar	5 831	6 244	6 156
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 247	2 701	2 566
Övriga kortfristiga fordringar	90	26	261
Likvida medel	243	151	157
Summa omsättningstillgångar	3 580	2 877	2 984
Totala tillgångar	9 411	9 122	9 141
Bundet eget kapital	348	334	334
Fritt eget kapital	2 562	1 566	1 649
Summa eget kapital	2 910	1 900	1 983
Obeskattade reserver	20	20	20
Långfristiga räntebärande skulder	5 522	6 540	6 319
Summa långfristiga skulder och avsättningar	5 542	6 560	6 339
Kortfristiga räntebärande skulder	760	448	647
Övriga skulder	199	214	173
Summa kortfristiga skulder	959	662	820
Totalt eget kapital och skulder	9 411	9 122	9 141

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

Överskottsgraden är totalt sett på samma nivå som föregående år. Högre vinterrelaterade och taxebundna kostnader har kompenenserats av den indexuppräknig av hyror som gjordes från första januari 2024.

Affärsområde Sundsvall är bolagets största område med en fortsatt stabil efterfrågan på lokaler. Vakansvärdet för området är högt i förhållande till övriga affärsområden vilket ändå skapar möjligheter givet de industrisatsningar som förväntas ske inom affärsområdets geografi. Under kvartalet har en stor vakans uppstått då en fastighet som förvärvades under 2022 med vetskapen att hyresgästen skulle avflytta under 2024 nu blivit vakant.

Gävle och Dalarna är bolagets näst största områden efter Sundsvall och har en positiv uthyrningstrend som följer den marknadsutveckling som skett inom denna geografi de senaste åren.

Östersund har högst genomsnittligt hyresvärde vilket beror på att affärsområdet har högst andel av kategorin "kontor" inom bolaget. Affärsområdet har bolagets lägsta vakansgrad och en fortsatt stark hyresmarknad. Något högre vinterkostnader för perioden jämfört med föregående år belastar driftöverskottet.

Trots en något lägre uthyrningsgrad är Umeå en stabil marknad med god efterfrågan. Likt vintern 2022/2023 har den stora nederbörds mängden resulterat i en högre andel vinterkostnader än normalt vilket påverkat överskottsgraden.

Näringslivets investeringar i Skellefteå ger en fortsatt stark hyresmarknad framför allt för industrilokaler. Vinterrelaterade kostnader första halvåret 2024 har påverkat överskottsgraden negativt.

Inom affärsområde Luleå pågår stora industrisatsningar vilket har resulterat i en ökad efterfrågan på lokaler.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i dessa städer står för 81 procent av hyresvärdet. Området har bolagets näst högsta vakansgrad primärt via ett fåtal större fastigheter, den ekonomiska uthyrningsgraden har dock ökat något jämfört med föregående år. Inom området påverkades Västerås i högre grad av vinterrelaterade kostnader jämfört med tidigare år.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
Jan-sep	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter och övriga intäkter	327	298	205	191	212	198	151	141	180	161	179	162	200	182	120	99	-3	-2	1 571	1 430
Vakans	-29	-25	-10	-11	-14	-12	-6	-4	-12	-9	-10	-13	-9	-11	-13	-12	-	-	-103	-98
Rep. och underhåll	-7	-10	-3	-4	-5	-5	-3	-2	-4	-3	-2	-2	-3	-4	-2	-2	0	0	-29	-32
Fastighets-skötsel o drift	-61	-53	-29	-27	-43	-39	-29	-26	-36	-37	-38	-29	-35	-32	-19	-13	0	3	-290	-253
Fastighets-skatt	-6	-6	-5	-5	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-4	-4	-5	-5	-4	-3	-	-	-36	-35
Kund-förluster	-2	-1	0	0	-1	-1	0	0	-1	-1	-2	-2	-1	0	-1	-1	0	1	-9	-6
Driftöver-skott	221	204	158	143	146	137	109	105	122	106	124	111	147	130	82	68	-3	3	1 105	1 007

Överskotts-grad, %	74	75	81	80	73	74	75	77	73	70	73	75	77	76	76	78			75	76
Antal fastigheter	127	123	73	72	68	67	42	41	46	45	53	53	51	50	55	53			515	504
Uthyrbar area, tkvm	428	409	276	265	342	339	164	159	217	213	238	235	222	220	147	142			2 033	1 982
Hyresvärde	436	402	277	249	287	265	204	192	233	214	241	219	267	246	162	146			2 108	1 933
Uthyrnings-grad, ¹⁾ %	88	91	93	93	94	94	96	96	94	94	93	94	96	94	90	90			93	93
Förvaltnings-fastigheter	4 395	4 184	2 917	2 709	2 729	2 575	2 064	1 948	2 232	2 158	2 542	2 428	2 565	2 410	1 683	1 575			21 127	19 985

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

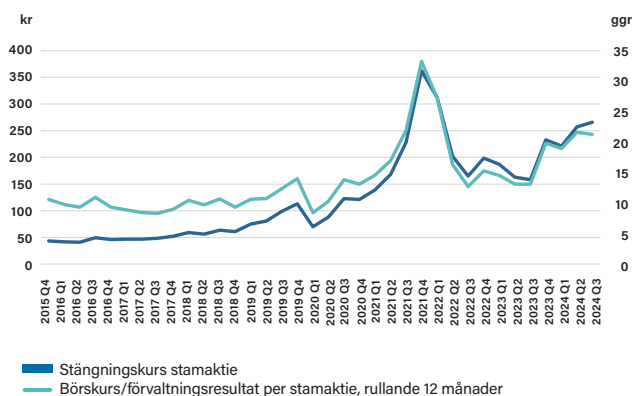
NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. I september 2024 har NP3s styrelse med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 7 maj 2024, beslutat om och genomfört en riktad nyemission av 4 000 000 stamaktier till en teckningskurs om 250 kr per stamaktie vilket har tillfört bolaget 1 000 mkr före transaktionskostnader. Därutöver har teckningsoptioner utnyttjats och 65 629 stamaktier emitterats. Detta skedde följd av det beslut om ett treårigt incitamentsprogram som fattades på bolagets årsstämma i maj 2021.

Totalt antal utestående aktier vid periodens slut efter genomförda emissioner av stamaktier uppgick till 99 562 403 aktier varav 61 562 403 utgjorde stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Antalet aktieägare vid periodens slut uppgick till 10 674 aktieägare (10 922), varav 91 procent av ägarna utgjordes av svenska investerare, privatpersoner och institutionella ägare. Resterande 9 procent utgjordes av utländska ägare.

På balansdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 266,00 kr (153,46) vilket motsvarade ett börsvärde om 16 376 mkr (9 096). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktiekurs på bokslutsdagen som uppgick till 31,40 kr (24,50) vilket motsvarade ett börsvärde om 1 193 mkr (931). Totalt börsvärde per 30 september uppgick till 17 569 mkr (10 027). För perioden 1 oktober 2023 till 30 september 2024 uppgick den högsta betalkursen för stamaktien till 287,50 kr och noterades den 15 juli. Den lägsta betalkursen för tolv månadersperioden noterades den 25 oktober och uppgick till 137,72 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för perioden uppgick till 222,83 kr (198,82).

Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 7 796 mkr (7 591) vilket motsvarar 149,71 kr per stamaktie (132,02). Aktiekursen vid periodens slut var 211 procent (135) av det egna kapitalet per stamaktie och 178 procent (120) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



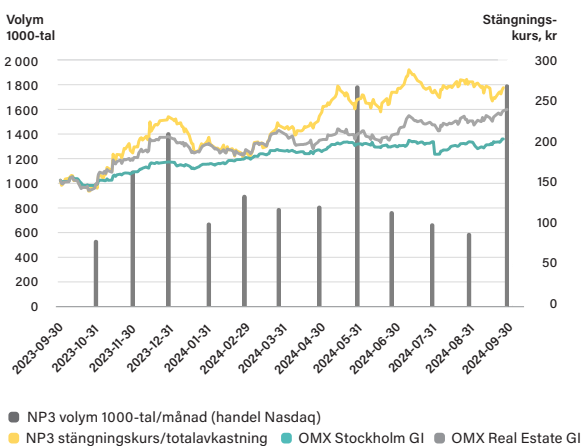
Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

Jan-dec, mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsresultat	745	785	661	558	487
Aktuell skatt	-68	-55	-44	-49	-38
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	677	730	617	509	449
Utdelning	391 ¹⁾	363	310	270	241
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	58 %	50 %	50 %	53 %	54 %

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

1) Inkluderar en sakutdelning avseende B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), där åtta stamaktier i NP3 gav en B-aktie i Emilshus. Börskursen på Emilshus B-aktie uppgick per 31 december 2023 till 31,80 kr. Värdet på sakutdelningen har baserats på denna börskurs. Utöver sakutdelningen lämnas en kontant utdelning om 1,50 kr/stamaktie och en kontant utdelning om 2,00 kr per preferensaktie.

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex¹⁾



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex¹⁾



1) Källa: Sammanställd 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 sep 2024	30 sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023
Stamaktie	266,00	153,46	364	358	20	18	10,8	7,5
Preferensaktie	31,40	24,50	101	84	27	15	1,2	0,6

Aktieägare per 30 sep 2024 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 783 806	2 583 697	15,4 (15,8)	20,0 (21,2)
Bäckarvet Holding AB	7 429 863	570 437	8,0 (-)	11,4 (-)
Inga Albertina Holding AB	7 429 863	570 437	8,0 (-)	11,4 (-)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 441 395	-	4,5 (4,8)	6,8 (7,5)
Fjärde AP-fonden	1 953 694	2 255 030	4,2 (4,9)	3,3 (4,3)
PPB Holding AB	-	4 166 666	4,2 (2,3)	0,6 (0,4)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	702 463	2 576 180	3,3 (3,1)	1,5 (0,9)
Lannebo Fonder	3 133 968	-	3,2 (2,9)	4,8 (4,5)
Danske Invest	1 251 337	1 712 004	3,1 (3,3)	2,3 (2,5)
SEB Fonder	1 936 745	-	2,0 (2,1)	3,0 (3,3)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	648 857	847 247	1,5 (1,6)	1,1 (1,2)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,5 (1,5)	1,7 (1,8)
Handelsbanken Fonder	1 456 301	-	1,5 (1,3)	2,2 (2,1)
Vanguard	1 184 863	-	1,3 (1,3)	2,0 (2,0)
Erik Selin	-	1 180 000	1,2 (1,2)	0,2 (0,2)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	1 000 000	1,0 (3,1)	0,2 (0,5)
Ulf Jönsson	-	1 000 000	1,0 (1,1)	0,2 (0,2)
Tredje AP-fonden	947 065	-	1,0 (0,1)	1,4 (0,2)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	56 740	762 483	0,8 (1,0)	0,2 (0,4)
Odin Fonder	656 575	-	0,7 (0,7)	1,0 (1,1)
Summa 20 största ägare	47 055 135	19 640 820	67,2 (69,8)	75,3 (78,9)
Övriga aktieägare	14 507 268	18 359 180	32,8 (30,2)	24,7 (21,1)
Totalt antal aktier	61 562 403	38 000 000	100,0	100,0

Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2024.

Aktieägarstruktur per 30 sep 2024¹⁾

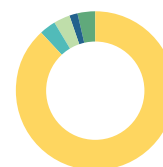
Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 - 500	7 478	0,7
501 - 1 000	1 011	0,5
1 001 - 2 000	757	0,6
2 001 - 5 000	668	0,8
5 001 - 10 000	343	1,0
10 001 - 50 000	311	3,3
50 001 -	106	90,5
Okänd innehavsstorlek		2,6
Totalt	10 674	100

Ägarkategorier¹⁾, %



- Svenska institutionella ägare 24 (23)
- Svenska privatpersoner 22 (22)
- Utländska institutionella ägare 9 (10)
- Okänd ägartyp 3 (2)
- Övriga 42 (43)

Landsfördelning¹⁾, %



- Sverige 88 (88)
- USA 3 (4)
- Danmark 3 (3)
- Norge 2 (2)
- Övriga 4 (3)

1) Källa: Monitor av Modular Finance AB.

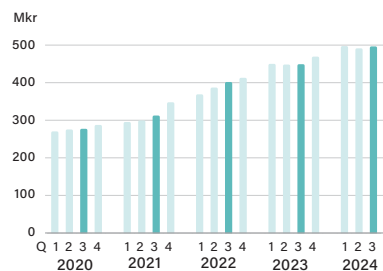
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
	kvartal 3 jul-sep	kvartal 2 apr-jun	kvartal 1 jan-mar	kvartal 4 okt-dec	kvartal 3 jul-sep	kvartal 2 apr-jun	kvartal 1 jan-mar	kvartal 4 okt-dec	kvartal 3 jul-sep
Hysesintäkter	491	486	492	464	444	443	445	408	397
Fastighetskostnader	-74	-101	-152	-106	-68	-93	-130	-91	-73
Fastighetsskatt	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-11	-12	-10
Driftöverskott	404	373	328	346	365	338	304	306	315
Central administration	-15	-20	-18	-25	-15	-17	-17	-21	-15
Resultat från intresseföretag och joint venture	8	-8	8	-9	10	-11	-10	14	35
Finansnetto	-145	-153	-151	-162	-162	-149	-138	-119	-101
Resultat efter finansiella poster	252	193	168	150	198	161	139	180	234
-varav Förvaltningsresultat	253	209	168	175	206	195	169	184	220
Värdeförändringar fastigheter	45	155	2	34	-165	-176	-66	-84	5
Värdeförändringar finansiella instrument	-158	-100	132	-285	15	60	-69	-8	53
Resultat före skatt	139	248	303	-101	48	46	4	88	293
Aktuell skatt	-20	-13	-17	-28	-24	-5	-11	-8	-26
Uppskjuten skatt	-9	-36	-45	-12	14	-4	10	-27	-38
Periodens resultat¹⁾	110	198	241	-140	39	36	3	53	228
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	109	198	241	-138	38	35	2	44	219
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	0	0	-3	1	1	1	9	9

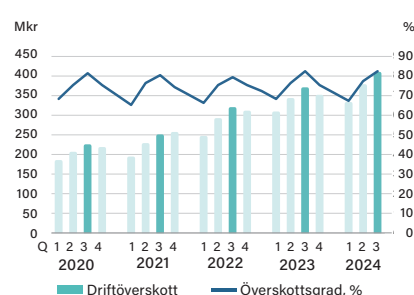
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Förvaltningsfastigheter	21 127	20 872	20 382	20 276	19 985	20 041	19 844	19 805	19 651
Nyttjanderättstillgångar	145	144	149	150	132	130	118	118	106
Andelar i intresseföretag och joint venture	537	473	467	468	1 021	1 015	1 052	1 064	1 020
Derivat	-	71	131	43	390	362	310	376	383
Övriga anläggningstillgångar	53	54	54	54	79	36	131	131	171
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	329	286	773	711	102	127	153	156	198
Likvida medel	287	267	198	183	190	254	110	204	143
Totala tillgångar	22 477	22 165	22 153	21 885	21 899	21 966	21 719	21 854	21 673
Eget kapital	8 990	7 897	8 089	7 848	7 994	7 954	8 282	7 663	7 610
Uppskjuten skatt	1 329	1 320	1 284	1 241	1 229	1 243	1 238	1 248	1 221
Räntebärande skulder	11 149	12 047	11 988	11 943	11 838	11 894	11 535	12 235	12 000
Skuld nyttjanderätter	145	144	149	150	132	130	118	118	106
Derivat	128	-	-	-	-	-	-	-	-
Ej räntebärande skulder	736	757	642	704	706	744	545	590	736
Totalt eget kapital och skulder	22 477	22 165	22 153	21 885	21 899	21 966	21 719	21 854	21 673

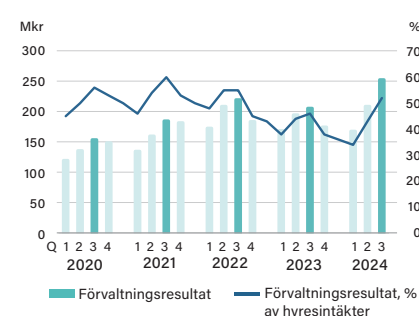
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid periodens utgång	515	504	515	504	507
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 033	1 982	2 033	1 982	1 998
Förvaltningsfastigheter, mkr	21 127	19 985	21 127	19 985	20 276
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 392	10 083	10 392	10 083	10 148
Hyresvärde, mkr	2 108	1 933	2 108	1 933	2 065
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	82	82	75	76	75
Direktavkastning, %	7,1	6,6	7,1	6,6	6,8
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	4,8	0,6	4,8	0,6	-2,1
Avkastning på eget kapital, %	5,0	1,7	5,0	1,7	-0,8
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	7,2	2,3	7,2	2,3	0
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,9	9,5	9,9	9,5	9,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,5	1,2	1,5	1,5
Skuldkvot, ggr	7,7	8,9	7,7	8,9	8,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,2	2,3	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12 mån, ggr	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1
Belåningsgrad, %	49,4	55,4	49,4	55,4	56,6
Soliditet, %	40,0	36,5	40,0	36,5	35,9
Genomsnittlig ränta, %	4,72	5,19	4,72	5,19	5,07
Kapitalbindningstid, år	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2
Räntebindningstid, år	2,6	2,2	2,6	2,2	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	55,3	41,9	55,3	41,9	41,6
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 562	57 497	61 562	57 497	57 497
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	59 562	57 428	57 923	56 575	56 864
Eget kapital, kr	126,04	117,42	126,04	117,42	114,78
Långsiktigt substansvärde, kr	149,71	132,02	149,71	132,02	135,58
Förvaltningsresultat, kr	4,00	3,25	9,88	9,06	11,76
Resultat efter skatt, kr	1,54	0,33	8,49	0,31	-2,43
Utdelning, kr	-	-	-	-	5,475
Aktiekurs vid periodens slut, kr	266,00	158,20	266,00	158,20	229,20
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	31,50	31,50	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,50	1,50	2,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	31,40	24,50	31,40	24,50	27,20

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	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Räntebärande skulder	11 149	11 838	11 943
Kortfristiga placeringar	-155	-6	-9
Likvida medel	-287	-190	-183
Nettoskuld	10 707	11 642	11 751
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	548	75	-62
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-57	-57	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	491	18	-138
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	57 923	56 575	56 864
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	8,49	0,31	-2,43
Hysesintäkter	1 469	1 333	1 797
Driftöverskott	1 105	1 007	1 353
Överskottsgrad, %	75	76	75
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 451	1 312	1 353
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	20 528	19 865	19 990
Direktavkastning, %	7,1	6,6	6,8
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	412	119	-62
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	6 923	6 652	6 696
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	4,8	0,6	-2,1
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	410	131	-61
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 164	7 900	7 948
Avkastning på eget kapital, %	5,0	1,7	-0,8
Resultat före skatt, rullande 12 mån	589	186	-3
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 164	7 900	7 948
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	7,2	2,3	0
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	804	753	745
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 164	7 900	7 948
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,9	9,5	9,4
Nettoskuld	10 707	11 642	11 751
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 990	7 994	7 849
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,5	1,5

Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Nettoskuld	10 707	11 642	11 751
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 456	1 347	1 426
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-77	-70	-74
Utdelningar från intresseföretag och joint venture, rullande 12 mån	12	29	15
Justerat driftöverskott	1 391	1 306	1 367
Skuldkvot, ggr	7,7	8,9	8,6
Förvaltningsresultat	629	569	745
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint venture	-25	-60	-76
Utdelningar från intresseföretag och joint venture	10	13	15
Finansiella kostnader	456	451	617
Justerat förvaltningsresultat	1 070	974	1 301
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,1
Nettoskuld	10 707	11 642	11 751
Marknadsvärde fastigheter	21 127	19 985	20 276
Andelar i intresseföretag och joint venture	537	1 021	468
Belåningsgrad, %	49,4	55,4	56,6
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 990	7 994	7 849
Balansomslutning	22 477	21 899	21 885
Soliditet, %	40,0	36,5	35,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 990	7 994	7 849
Avdrag preferenskapital	-1 197	-1 197	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-34	-46	-33
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 562	57 497	57 497
Eget kapital, kr/stamaktie	126,04	117,42	114,78
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 990	7 994	7 849
Avdrag preferenskapital	-1 197	-1 197	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-34	-46	-33
Återläggning derivat	128	-390	-43
Återläggning uppskjuten skatt	1 329	1 229	1 240
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 562	57 497	57 497
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	149,71	132,02	135,58
Förvaltningsresultat	629	569	745
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-57	-57	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	57 923	56 575	56 864
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	9,88	9,06	11,76

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 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 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 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 72-76 i bolagets årsredovisning för 2023.

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 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. Under innevarande år har dock inflationstakten minskat vilket också lett till fallande marknadsräntor. Risken motverkas också genom att bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla eller öka marknadsvärdet på bolagets fastigheter genom att hyra ut vakanta lokaler samt förädla och vidareutveckla befintliga fastigheter. Risken 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 och

osäkerheten i vår omvärld har inneburit en ökad refinansieringsrisk och finansieringskostnader. Under innevarande år har vi dock sett fallande räntor och till följd av en minskad inflation. 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 och kapitalmarknaden för att på så sätt minska de finansiella riskerna. NP3 har även arbetat med och minskat refinansieringsrisker som bland annat kan kopplas till bolagets obligationsförfall.

Risk för intressekonflikter

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 krig och konflikter i vår omvärld påverkar världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag. Under 2024 har vi dock sett en minskad inflationstakt. Ökade kostnader för råvaror och energi har påverkat bolaget och dess hyresgäster men där kostnadsökningarna för NP3 till stor del kompenseras av bolagets hyresavtalsstruktur. NP3 följer den fortsatta utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. 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 2023. Övriga ändrade och nya IFRS redovisningsstandarder 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 hållbarhets- och 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

Anders Palmgren

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 per den 30 september 2024 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 revisions sed 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 18 oktober 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Kalender

Delårsrapporter

Bokslutskommuniké 2024: 7 februari 2025

Q1 januari-mars: 7 maj 2025

Q2 januari-juni: 11 juli 2025

Q3 januari-september: 17 oktober 2025

Årsredovisning

Årsredovisning 2024: 11 april 2025

Årsstämma och bolagsstämma

Extra bolagsstämma 31 oktober 2025

Årsstämma 7 maj 2025

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 oktober 2024

31 januari 2025

30 april 2025

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

31 oktober 2024

31 januari 2025

Pressmeddelanden under kvartal 3

12/7 Delårsrapport januari - juni 2024

27/8 Ägarförändring i NP3 Fastigheter

16/9 NP3 har ingått villkorade förvärv av fastigheter med överenskommet värde om 755 mkr och 29,6 procent av Cibola samt avser genomföra riktad nyemission av cirka 3,5 miljoner stamaktier

16/9 NP3 genomför en riktad nyemission om 4,0 miljoner stamaktier och tillförs härigenom 1 000 mkr

23/9 Kallelse till extra bolagsstämma i NP3

24/9 NP3 överväger att emittera gröna SEK-obligationer och offentliggör ett frivilligt återköpserbjudande av vissa utestående obligationer

25/9 NP3 lämnar meddelande om villkorad förtida inlösen av utestående obligationer 2022/2025

26/9 NP3 emitterar icke säkerställda gröna obligationer om 300 mkr

27/9 NP3 offentliggör resultatet av det frivilliga återköpserbjudandet av vissa utestående obligationer

30/9 Ändring av antalet aktier och röster

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

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

Snäppvägen 18, 803 09 Gävle

Karlstad

Tynäsgatan 10. 652 16 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå

Gymnasievägen 14, 931 57 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

