

2023

Bokslutskommuniké

+16 %

Hyresintäkterna
uppgick till 1 797 mkr

+18 %

Driftöverskottet
uppgick till 1 353 mkr

408 mkr

Tillträdda förvärv

-10 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
11,76 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 fjärde kvartalet

- I oktober 2023 utnyttjade bolaget sin rätt till frivillig förtidsinlösen av resterande utestående obligationer med förfall i januari 2024. Lösenbeloppet uppgick till 324 mkr och genomfördes till ett pris motsvarande 100 procent av nominellt belopp.
- NP3 har under fjärde kvartalet avyttrat samtliga preferensaktier i intresseföretaget Emilshus och per den 6 december understeg bolagets ägarandel 15 procent. NP3 har vid denna tidpunkt gjort bedömningen att Emilshus inte längre utgör ett intresseföretag till NP3. För perioden efter den 6 december redovisas ingen resultatandel och aktieinnehavet har i bolagets balansräkning klassificerats om till börsnoterade aktier och redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde på kvarvarande aktieinnehav i Emilshus uppgick per 31 december till 505 mkr.

Händelser efter årets utgång

- Bolaget har inga väsentliga händelser att rapportera efter årets utgång.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsens förslag till utdelning utgörs dels av en sakutdelning, dels av kontant utdelning. Sakutdelningen utgörs av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("Emilshus") där åtta stamaktier i NP3 ger en B-aktie i Emilshus. Utöver sakutdelningen föreslås en kontant utdelning om 1,50 kr/stamaktie. Baserat på Emilshus B-akties aktiekurs per 31 december 2023 om 31,80 kr motsvarar sakutdelningen ett värde om 3,975 kr/stamaktie i NP3. Med en kontant utdelning om 1,50 kr/stamaktie uppgår värdet på den totala utdelningen till 5,475 kr/stamaktie (5,00). Stamaktieutdelningen föreslås fördelas på fyra tillfällen där sakutdelningen sker efter årsstämman i maj. Därefter fördelas utdelningen på tre utbetalningstillfällen med vardera 0,50 kr/stamaktie. Förslag på avstämningsdagar för utdelning kommer att framgå av styrelsens fullständiga förslag om utdelning.

Styrelsen föreslår vidare en utdelning på bolagets preferensaktie om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr. Total föreslagen utdelning uppgår till 391 mkr* (363), vilket är en ökning med 8 procent och motsvarar 58 procent (54) av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt vilket är något över bolagets utdelningspolicy. Föreslagen utdelning per stamaktie motsvarar en ökning om 10 procent.

Emilshus B-akties stängningskurs den 8 februari 2024 uppgick till 34,80 kr vilket motsvarar en sakutdelning om 4,35 kr/stamaktie och en total utdelning om 5,85 kr/stamaktie. För mer information om förslaget att dela ut B-aktier i Emilshus, se bolagets hemsida np3fastigheter.se.

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 820 mkr.

*Varav värdet på sakutdelningen är baserad på Emilshus B-akties aktiekurs per 31 december 2023.

Bokslutskommuniké januari - december 2023

Januari - december

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 1 797 mkr (1 551).
- Driftöverskottet ökade med 18 % till 1 353 mkr (1 149).
- Förvaltningsresultatet minskade med 5 % till 745 mkr (785). Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 10 % till 11,76 kr (13,00).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -372 mkr (341).
- Årets resultat efter skatt uppgick till -61 mkr (1 244) vilket motsvarar -2,43 kr/stamaktie (21,04).
- Årets nettoinvesteringar uppgick till 715 mkr (2 342) varav 408 mkr (1 662) avsåg förvärv av fastigheter, 451 mkr (602) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer och -128 mkr (214) avsåg förändringar i innehav av intresseföretag och joint venture.
- Styrelsens föreslår en utdelning på bolagets stamaktie som dels består av en sakutdelning där varje stamaktie i NP3 ger 1/8 B-aktie i Emilshus, dels en kontant utdelning om 1,50 kr/stamaktie. Utbetalningen föreslås fördelas på fyra tillfällen. Styrelsen föreslår vidare en utdelning på bolagets preferensaktie om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr. För mer information om utdelningsförslaget, se sida 2.

Oktober - december

- Hyresintäkterna ökade med 14 % till 464 mkr (408).
- Driftöverskottet ökade med 13 % till 346 mkr (306).
- Förvaltningsresultatet minskade med 4 % till 175 mkr (184). Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 10 % till 2,72 kr (3,01).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 34 mkr (-84).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -140 mkr (53) vilket motsvarar -2,71 kr/stamaktie (0,45).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 147 mkr (282) varav 91 mkr (118) avsåg förvärv av fastigheter, 181 mkr (127) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer och -110 mkr (45) avsåg förändringar i innehav av intresseföretag och joint venture.

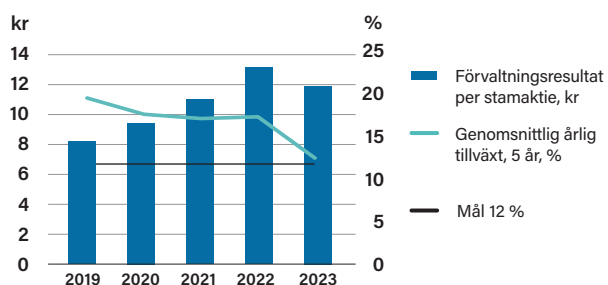
Nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Utfall, mkr				
Hyresintäkter	1 797	1 551	464	408
Driftöverskott	1 353	1 149	346	306
Överskottsgrad, %	75	74	75	75
Förvaltningsresultat	745	785	175	184
Värdeförändringar fastigheter	-372	341	34	-84
Resultat efter skatt	-61	1 244	-140	53
Marknadsvärde fastigheter	20 276	19 805	20 276	19 805
Direktavkastning, %	6,8	6,1	6,8	6,1
Tillträdna fastigheter	408	1 662	91	118
Utfall, kr/stamaktie				
Resultat efter skatt	-2,43	21,04	-2,71	0,45
Förvaltningsresultat	11,76	13,00	2,72	3,01
Långsiktigt substansvärde	135,58	133,17	135,58	133,17

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall de senaste fem åren.

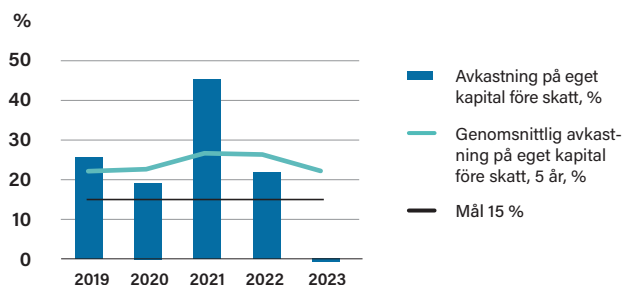
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

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



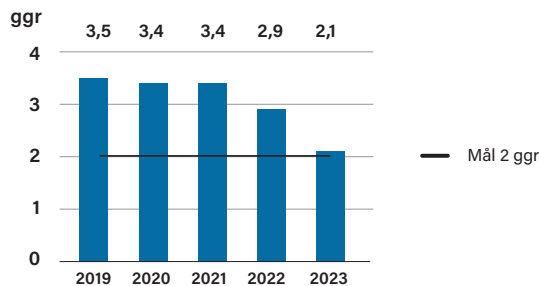
Avkastning på eget kapital före skatt

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



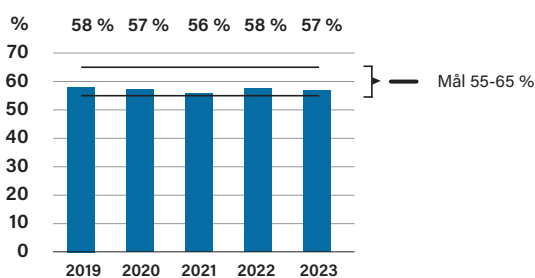
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.



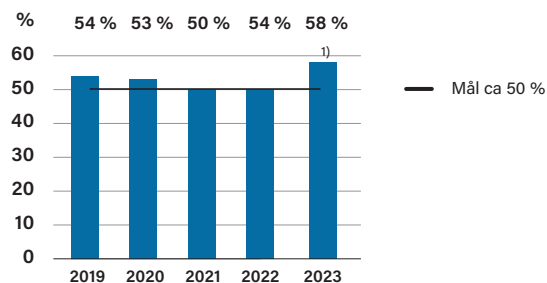
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



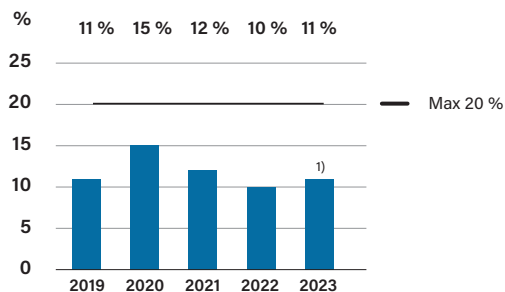
Utdelning

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) Utgör styrelsens förslag, en del av stamaktieutdelningen avser utdelning av B-aktier i Emilshus. För mer information, se styrelsens förslag till utdelning på sida 2.

VD har ordet

Förvaltningsresultatet för 2023 uppgick till 745 miljoner kronor (785), vilket är i paritet med vår tidigare lämnade prognos. För fjärde kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 175 miljoner kronor (184). Resultatet är en minskning med 5 respektive 4 procent i jämförelse med föregående år. Minskningen härleds till högre räntekostnader. Förvaltningsresultatet per stamaktie för året uppgick till 11,76 kronor (13,00), en minskning med 10 procent.

För året ökade hyresintäkterna med 16 procent och driftöverskottet med 18 procent. Trots att kassaflödet från våra fastigheter stärks med 18 procent under 2023 har det skett en nominell nedskrivning på fastighetsbeståndet. Detta till följd av att avkastningskraven ökat från 6,71 procent till 7,12 procent. Det är med andra ord en nedskrivning för 2023 med 6 procent av fastigheternas marknadsvärde, vilket motsvarar 1 120 miljoner kronor. Det ökade driftöverskottet har dock minskat effekten på nedskrivningen med 744 miljoner kronor.

Konjunktur

Nettouthyrningen är positiv med 4 miljoner kronor för kvartalet och med 34 miljoner kronor för året. Uppsägningar om 15 miljoner kronor påverkar 2023 års nettouthyrning där NP3 vid förvärvstillfället medvetet valt att köpa en kommande vakans för att den långsiktiga affären bedömts som positiv. Som jag varit inne på tidigare visar nettouthyrning enbart en tendens på efterfrågan då ersättning för investeringar så som hyresgäst Anpassningar ofta måste beaktas.

Efterfrågan på våra orter är fortsatt god, även om den inte är på samma nivå som för drygt ett år sedan. Det faktum att NP3 har medarbetare nära våra fastigheter och marknader ger tillsammans med NP3s finansiella möjligheter bra förutsättningar för en bibehållen stabil utveckling. Vårt fokus är att på lång sikt värna ett högt och stabilt kassaflöde. De rörelser vi ser bland våra hyresgäster i vårt fastighetsbestånd drivs främst av behov av större lokaler, vilket ofta hanteras genom nyproduktion i egen regi. Sammantaget tyder det på en marknad som är fortsatt väl fungerande för våra hyresgäster men också på att det är svårt att hitta alternativa lokaler. Jag har varit tydlig med att våra vakanser är en tillgång för NP3 och vår fortsatta utveckling. NP3 har som mål att alltid utvärdera investeringar utifrån vad som är långsiktigt rätt och jag är som sagt övertygad om att våra vakanser ur det perspektivet är en tillgång för att öka vårt resultat.

Intresseföretag och joint venture

NP3 har under senaste året valt att renodla bolagets joint venture och intresseföretag. Kapitalandelen har minskat från 1 064 miljoner kronor till 468 miljoner kronor sedan förra årsskiftet. De marknadsförändringar som fanns när dessa positioner byggdes upp råder inte idag och ett ökat kassaflöde som NP3 kan styra och allokera i egen verksamhet är idag än viktigare.

I början av december sålde NP3 samtliga preferensaktier i Emilshus och minskade sin ägarandel, därav har Emilshus omklassificerats från intresseföretag till omsättningstillgångar i form av börsnoterade aktier. Redovisningsmässigt innebär omklassificeringen en negativ påverkan på förvaltningsresultatet för 2023 med 3 miljoner kronor och vår intjäningsförmåga från intresseföretag minskar med cirka 30 miljoner kronor.

Emilshus har en mycket kompetent organisation och ledning med Jacob Fyrberg i spetsen och är ett bolag som till stora delar liknar NP3 men med verksamhet på andra orter. Mot den bakgrunden var NP3 en tidig investerare i Emilshus uppstart och den värdestegring som NP3s aktieägare har åtnjutit tack vare detta har varit god under åren. Inför årsstämman föreslår styrelsen att NP3s aktieägare skall få en direkt exponering mot Emilshus genom en sakutdelning.

Förslaget innebär att varje stamaktie i NP3 ger 1/8 B-aktie i Emilshus, som delas ut i maj, samt därutöver en kontant utdelning om 1,50 kronor, vilken utbetalas med 50 öre vid tre tillfällen. Förslaget till utdelning ligger på en något högre nivå än vad som följer av vår utdelningspolicy då en stor andel sker som sakutdelning. Baserat på Emilshus börskurs per 31 december om 31,80 kronor innebär förslaget sammantaget en total utdelning på cirka 5,5 kronor per stamaktie, en ökning med 10 procent. Sakutdelningen bidrar till att renodla NP3s aktieinnehav samt till att Emilshus får en bredare aktieägarbas med stor preferens för dess tillgångar och affärsmodell, vilket bör vara positivt för både NP3s och Emilshus aktieägare.

2024

Prognosen för NP3s förvaltningsresultat 2024, det vill säga resultat med befintligt fastighetsbestånd före värdeförändring och skatt, uppgår till 820 miljoner kronor. Detta utgör en ökning med 10 procent i jämförelse med 2023 års utfall, trots den påverkan som omklassificeringen av Emilshus har på förvaltningsresultatet.

Krig och ökade spänningar med stort mänskligt lidande präglar tillvaron på flera håll i omvärlden, vilket på olika sätt påverkar även oss i Sverige. Samtidigt rapporterar Konjunkturinstitutet om ljusare signaler från samtliga sektorer i Sverige, även om konfidensindikatorn för bygg- och anläggningsverksamhet endast stigit marginellt, från en låg nivå. Norra Sverige har relativt sett fortsatt mycket goda förutsättningar, vilket märks i bland annat efterfrågan från nyetablerade bolag. Framtiden är alltså svårprognostiserad och för NP3 ligger fokus fortsatt på att värdera risk kontra möjligheter. Refinansieringsrisken ska ses i ljuset av att vi under 2024 inte har några betydande volymer på banklån att refinansiera och att det obligationslån som förfaller i oktober skulle kunna hanteras via kassa om så bedöms vara bäst för våra aktieägare.

Givet avkastningskraven på fastigheterna och det yieldgap som finns mot vår snittränta, har NP3 en fortsatt lönsam affär. NP3 har investerat 91 miljoner kronor under fjärde kvartalet i förvärv och avyttrat fastigheter för 40 miljoner kronor. För 2024 ser vi intressanta möjligheter men är fortsatt återhållsamma till dess vi ser en mer långsiktigt stabil kapitalmarknad. Våra investeringar kommer även initialt under 2024 ske i vårt eget fastighetsbestånd, främst genom hyresgäst Anpassningar, energiprojekt och nyproduktion på egen mark, där vi idag får den högsta riskjusterade avkastningen. Vi har idag nyproduktionsprojekt som ger mellan 8 och 10 procents direktavkastning då vi bygger på egen mark. NP3 kommer dock även att utvärdera transaktioner i våra marknader och vi kommer kunna agera om vi ser rätt förutsättningar. NP3 skall över tid vara ett tillväxtbolag med målsättningen att öka vårt förvaltningsresultat per stamaktie med minst 12 procent till bibehållen eller lägre finansiell risk.

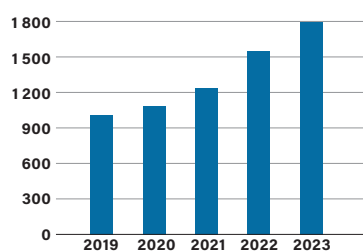
Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till NP3s alla medarbetare för ert engagemang och ansträngningar under 2023. Jag vill även rikta ett tack till våra aktieägare, finansärer och övriga engagerande intressenter, ni gör NP3 till ett bättre bolag, tack!

Andreas Wahlén

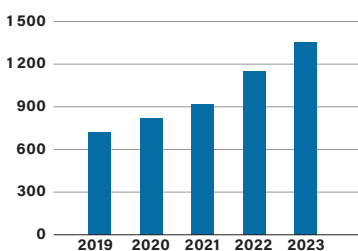
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Hysesintäkter	1 797	1 551	464	408
Fastighetskostnader	-397	-362	-106	-91
Fastighetsskatt	-46	-41	-12	-12
Driftöverskott	1 353	1 149	346	306
Central administration	-74	-68	-25	-21
Resultat från intresseföretag och joint venture	-20	151	-9	14
- varav förvaltningsresultat	76	81	16	18
- varav värdeförändringar fastigheter	-93	84	-27	-5
- varav värdeförändringar finansiella instrument	-3	24	0	5
- varav skatt	0	-38	2	-4
Finansiella intäkter	6	9	3	3
Finansiella kostnader	-617	-385	-165	-122
Resultat efter finansiella poster	648	855	150	180
- varav Förvaltningsresultat	745	785	175	184
Värdeförändringar fastigheter	-372	341	34	-84
Värdeförändringar finansiella instrument	-279	378	-285	-8
Resultat före skatt	-3	1 575	-101	88
Aktuell skatt	-68	-55	-28	-8
Uppskjuten skatt	9	-276	-11	-27
Periodens resultat	-61	1 244	-140	53
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-61	1 244	-140	53
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-62	1 224	-137	44
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	20	-3	9
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-2,43	21,04	-2,71	0,45
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	57 497	54 608	57 497	54 608
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	56 864	54 543	57 497	54 608

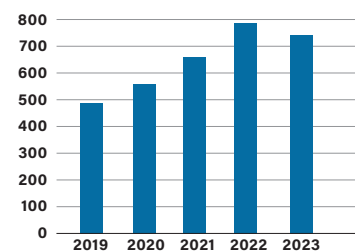
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari - december

Resultat

Förvaltningsresultatet minskade med 5 procent jämfört med föregående år och uppgick till 745 mkr (785). Minskningen av förvaltningsresultatet berodde på ökade finansieringskostnader som till viss del motverkades av ett ökat driftöverskott till följd av förvärv under 2022, ökade hyresintäkter via indexuppräkning samt uthyrningar. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 11,76 kr (13,00) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 41 procent (51). Driftöverskottet för året uppgick till 1 353 mkr (1 149) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (74).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -372 mkr (341), varav -376 mkr (316) avsåg orealiserade värdeförändringar och 5 mkr (25) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -279 mkr (378).

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -62 mkr (1 224) vilket motsvarade -2,43 kr per stamaktie (21,04). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 76 mkr (76).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 16 procent till 1 797 mkr (1 551). Intäkterna har ökat främst till följd av indexuppräkningar, fastighetsförvärv samt genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 11 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 649 mkr (1 419) och serviceintäkter om 148 mkr (132). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -397 mkr (-362). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -346 mkr (-312), reparationer och underhåll -44 mkr (-44) samt befarade och konstaterade kundförluster om -7 mkr (-5). Fastighetsskatt uppgick till -46 mkr (-41).

Centrala administrationskostnader uppgick till -74 mkr (-68) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 76 mkr (81). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till -20 mkr (151), den negativa totala resultatandelen förklaras av negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Emilshus klassificeras sedan 6 december inte längre som ett intresseföretag till NP3, vilket resulterade i ett lägre förvaltningsresultat om knappt 3 mkr. För mer information om bolagets investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 15.

Finansiella intäkter uppgick till 6 mkr (9). De finansiella kostnaderna ökade till -617 mkr (-385) som en följd av ökade räntebärande skulder samt en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -27 mkr (-29) 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 -68 mkr (-55) och beräknades på årets 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 9 mkr (-276) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Oktober - december

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 175 mkr (184). Driftöverskottet uppgick till 346 mkr (306) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (75). Hyresintäkterna uppgick till 464 mkr (408) varav elstöd 7 mkr (-). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 423 mkr (370) och serviceintäkter om 41 mkr (38). Fastighetskostnader uppgick till -106 mkr (-91), fastighetsskatt -12 mkr (-12) och central administration -25 mkr (-21). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 16 mkr (18) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till -9 mkr (14). De finansiella kostnaderna uppgick till -165 mkr (-122).

Resultat före skatt uppgick till -101 mkr (88) och påverkades av realiserade värdeförändringar av fastigheter om 34 mkr (-84), realiserade värdeförändringar av fastigheter om 4 mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till -285 mkr (-8). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -28 mkr (-8) och uppskjuten skatt med -11 mkr (-27).

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 31 december 2023. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

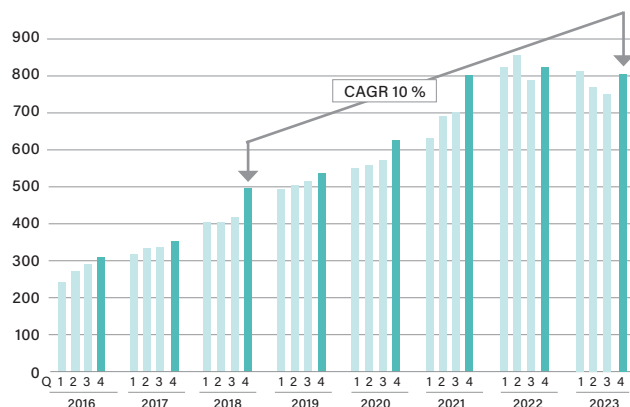
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normal-års driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 31 december 2023 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 18 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jan 2024	1 jan 2023	Förändring 12 mån
Justerat hyresvärde	2 043	1 862	
Vakans	-137	-122	
Hyresintäkter	1 906	1 740	10 %
Fastighetskostnader	-433	-397	
Fastighetsskatt	-46	-45	
Driftöverskott	1 426	1 298	10 %
Central administration	-68	-61	
Finansnetto	-608	-508	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	42	81	
Förvaltningsresultat	792	810	-2 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	716	734	-2 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	12,48	13,44	-7 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 065 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 043 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -23 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 10 procent till 1 426 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 7,0 procent (6,6) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 20 276 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan minskade med 2 procent respektive 7 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Inga avtalade, ej tillträdde förvärv fanns per 31 december. En avtalad ej frånträd försäljning fanns per 31 december och avser en fastighet i Gävle. Hyresvärdet uppgår till 2 mkr och minskar förvaltningsresultatet med knappt 2 mkr. Fastigheten har frånträtts i början av januari 2024.



Främby 1:56 Falun

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid årets utgång ägde NP3 507 (488) fastigheter med en total uthyrbar area om 1 998 000 kvadratmeter (1 950 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 21 procent (21) av marknadsvärdet och 20 procent (21) av hyresvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 20 276 mkr (19 805). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Vid årets utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 51 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 23 procent (23) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 60 procent (62), B2B för 26 procent (26), bilhallar och besiktningsanläggningar för 9 procent (7), och dagligvaruhandel för 5 procent (5). Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol.

Riskdiversifiering

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

Fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branshexponering visar vilken bransch bolagets hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier.

Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 10 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri.

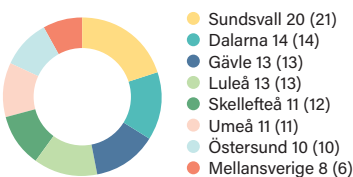
En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,1 procent (1,3) av det totala hyresvärdet och till 4 procent (5) avseende branshexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhåller inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan många branscher där tillverknings- och lätt industri var den största.

Hyresavtalsstruktur

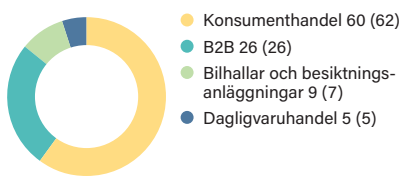
På balansdagen hade NP3 2 450 (2 400) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år (4,0). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 83 avtal med en återstående löptid om 5,4 år (6,1) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Hyresvärdet uppgick till 2 065 mkr (1 880) och den kontrakterade årshyran till 1 929 mkr (1 758) vid årets utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (94).

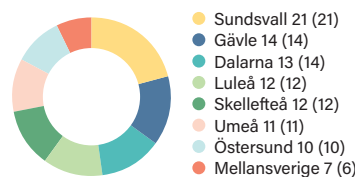
Hyresvärde per affärsområde, %



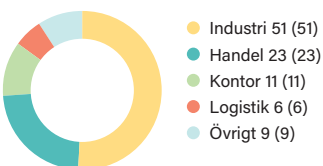
Fördelning inom handelskategorin, %



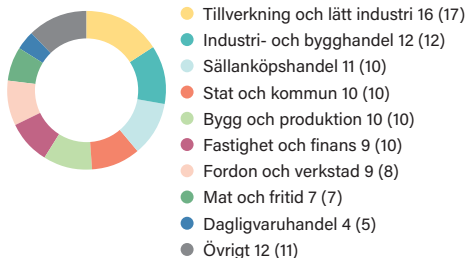
Fastighetsvärde per affärsområde, %



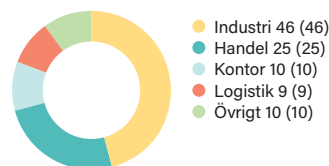
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branshexponering, %

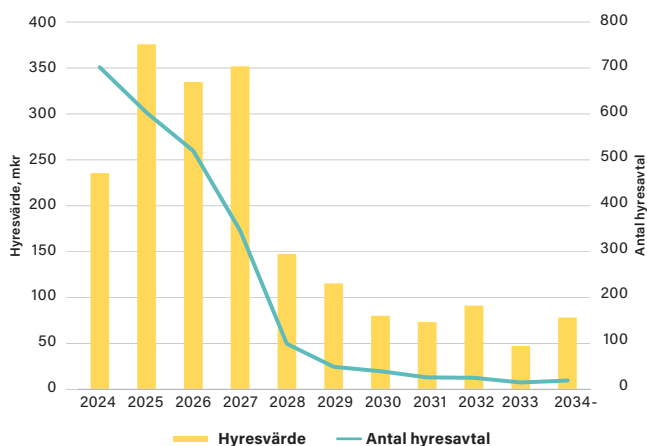


Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 dec 2023	Antal hyresavtal
Postnord Sverige AB	13
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Ahlberg-Dollarstore AB	7
Plantagen Sverige AB	5
Granngården AB	14
Assemblin EI AB	11
Swedol AB	9
Fortifikationsverket	12
LEAX Falun AB	5
Svenska Krämfabriken AB	1
Totalt	83

Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	228 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	5,4 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	3,9 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under året uppgick till 244 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för året till -210 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 året uppgick till 34 mkr (42) varav 17 mkr avsåg omförhandlingar. För fjärde kvartalet uppgick nettouthyrningen till 4 mkr (3).

Nettouthyrning, mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Tecknade hyresavtal	244	188
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-210	-146
Netto	34	42

Vakans

Vid årets utgång ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 13 mkr och förvärvad vakans om 2 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (94).

Per 31 december fanns hyresavtal, ännu ej tillträdda, som uppgick till 73 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdda hyresavtal uppgick till 88 mkr, varav 81 mkr sker under 2024.

Vakansvärdets förändring, mkr	2023 helår	2022 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	122	102
Nettoförändring av från-/tillträden	13	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-1
Vakansvärde	137	114
Justering vakanshyror	-	8
Utgående vakansvärde	137	122
Uthyrningsgrad, %	93	94

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2023 helår	2022 helår
Uppsagda avtal ej frånträdda	88	66
-varav förvärvade	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdda	-73	-50

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2024	98	81
2025	12	4
2026-	11	3
Totalt	121	88

Vakansvärde per affärsområde per 31 dec 2023

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	423	43	10
Dalarna	282	18	6
Gävle	271	16	6
Luleå	262	10	4
Skellefteå	238	11	5
Umeå	231	15	6
Östersund	202	9	4
Mellansverige	155	15	10
Totalt	2 065	137	7

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt. Under kvartal ett och tre justeras fastigheternas marknadsvärde huvudsakligen genom internvärderingar. Mot bakgrund av den senaste tidens geopolitiska osäkerhet, tilltagande inflation och det nya ränteläget har externvärderarna under fjärde kvartalet justerat upp det vägda direktavkastningskravet till 7,12 procent (6,71). Under fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av fastighetsbeståndet externvärderats.

Metod

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

Utfall

Känslighetsanalys		
Per 31 dec 2023	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 %	+/-1 014
Direktavkastningskrav	0,25 %	-696/+747
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-160
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+40
Vakansgrad	1 %	-/+20

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 20 276 mkr. Värdeförändringen under året uppgick till -372 mkr, varav 5 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt -376 mkr avsåg 744 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -1 120 mkr. Värdeförändringen relaterat till indexering av hyror har hänförts till kassaflödesrelaterade förändringar. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,60 till 9,20 procent. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,12 procent (6,71) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,27 procent (8,91).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under året tillträtt 20 fastigheter för 408 mkr. Utöver det har 451 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 330 mkr investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästanpassningar och 121 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under året har en fastighet avyttrats och frånträtts för 15 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början minskat från 10 156 kr till 10 148 kr vid årets slut.

Fastigheter, värdeförändring		
Mkr	2023 helår	2022 helår
Ingående värde	19 805	17 335
Förvärv av fastigheter	408	1 662
Investeringar i befintliga fastigheter	330	377
Investeringar i nybyggnation	121	265
Försäljningar	-15	-176
Realiserade värdeförändringar	5	25
Orealiserade värdeförändringar	-376	316
Utgående värde	20 276	19 805
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	-	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 dec 2023				
Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	122	409	423	4 213
Dalarna	68	341	282	2 624
Gävle	73	272	271	2 793
Luleå	50	220	262	2 434
Skellefteå	53	237	238	2 483
Umeå	46	217	231	2 175
Östersund	41	159	202	1 963
Mellansverige	54	142	155	1 590
Totalt	507	1 998	2 065	20 276

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. De senaste 18 månadernas höga inflation och volatilitet på kapitalmarknaden har föranlett bolaget att begränsa omfattningen i projektverksamheten avseende nybyggnationer till förmån för hyresgäst Anpassningar. Mot slutet av 2023 har bolaget dock noterat en högre efterfrågan på nybyggnationer och sjunkande byggkostnader varmed projektomfattningen bedöms gradvis kunna öka.

Vid utgången av året hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 430 mkr (506). Återstående investering uppgick till 184 mkr (108).

- Räfsan 4, ombyggnation av kontorslokaler för befintlig hyresgäst.
- Sköns Prästbord 1:47, ombyggnation och tillbyggnad av industrilokaler till nytt bilskadecenter.
- Slagan 4, ombyggnation av industri- och kontorslokaler till en vårdcentral.
- Högom 3:179, nybyggnation av industrilokaler.
- Skotet 1, ombyggnation av kontor inklusive energibesparande åtgärder.
- Generatoren 7, ombyggnation till handels- och verkstadslokaler.
- Norrlungånger 2:144, anpassning av industrilokaler samt tillbyggnad av ny entré.
- Sörby Urfjäll 29:4, tillbyggnad av logistiklokaler till befintlig hyresgäst.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Räfsan 4	Luleå	Logistik	Q2 -24	11	3 080
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	Industri	Q3 -24	38	3 450
Slagan 4	Sundsvall	Industri	Q3 -24	32	1 660
Högom 3:179	Sundsvall	Industri	Q3 -24	32	1 930
Skotet 1	Luleå	Industri	Q2 -24	20	4 520
Generatoren 7	Umeå	Industri	Q2 -24	14	1 460
Norrlungånger 2:144	Örnsköldsvik	Industri	Q2 -24	11	7 160
Sörby Urfjäll 29:4	Gävle	Logistik	Q4 -24	21	6 680
Totalt				178	29 940

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 17 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Mot bakgrund av ett osäkert marknadsläge, en osäker omvärld och en volatil kapitalmarknaden har bolaget sedan halvårsskiftet 2022 intagit en begränsad förvärvstakt. Bolaget har dock under slutet av 2023 noterat att marknadsläget delvis stabiliserats till följd av kapitalmarknadens förväntningar om framtida räntesänkningar varmed förvärvstakten bedöms gradvis kunna öka från låga nivåer.

Under fjärde kvartalet har NP3 tillträtt fyra fastigheter för 91 mkr. Fastigheterna är belägna i Gävle, Örnsköldsvik, Skellefteå och Falun och har en uthyrbar area om 9 900 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 10 mkr. Därutöver har bolaget avyttrat och frånträtt en fastighet i Skellefteå samt avyttrat en fastighet i Gävle med frånträde under Q1 2024.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdna under Q4					
Andersberg 14:45	Gävle	Logistik	3 494	3,8	100
Knorthem 15	Örnsköldsvik	Industri	4 400	2,9	100
Främby 1:38	Falun	Industri	1 987	1,3	100
Gripen 46	Skellefteå	Övrigt	0	2,4	100
Totalt tillträtt under Q4			9 881	10,4	
Totalt tillträtt under Q3			2 320	1,9	
Totalt tillträtt under Q2			20 438	24,5	
Totalt tillträtt under Q1			-	-	
Totalt tillträtt under 2023			32 639	36,8	
Fastigheter frånträdna under Q4					
Ringen 4	Skellefteå	Övrigt	1 112	0,9	0
Totalt frånträtt under Q4			1 112	0,9	
Totalt frånträtt under Q3			-	-	
Totalt frånträtt under Q2			-	-	
Totalt frånträtt under Q1			-	-	
Totalt frånträtt under 2023			1 112	0,9	
Avyttrade fastigheter med frånträde under Q1 2024					
Hemsta 17:23	Gävle	Övrigt	390	1,9	100
Totalt			390	1,9	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint venture

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultatandelen från intresseföretag och joint venture avseende perioden januari till december uppgick till -20 mkr (151) varav förvaltningsresultatet uppgick till 76 mkr (81).

Fastighetsbolaget Emilshus AB

NP3 har under fjärde kvartalet avyttrat samtliga preferensaktier i Emilshus och per den 6 december understeg bolagets ägarandel 15 procent. NP3 har vid denna tidpunkt gjort bedömningen att Emilshus inte längre utgör ett intresseföretag till NP3. För perioden efter den 6 december redovisas ingen resultatandel och aktieinnehavet har i bolagets balansräkning klassificerats om till börsnoterade aktier.

För perioden januari till den 6 december bidrog Emilshus med 38 mkr (35) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till 5 mkr (75).

Bolagets styrelse har inför årsstämman i maj 2024 föreslagit att en del av NP3s innehav i Emilshus delas ut till bolagets stamaktieägare via en sakutdelning. För mer information om styrelsen utdelningsförslag, se sida 2 samt information på bolagets hemsida np3fastigheter.se.

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 året uppgick till 96 mkr (93) och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 31 december till 1 475 mkr (1 610). För året bidrog Ess-Sierra med 31 mkr (32) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till -29 mkr (65).

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 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 104 mkr (99) och för året bidrog Cibola med 8 mkr (11) till NP3s förvaltningsresultat, den totala resultatandelen uppgick till 5 mkr (9). NP3s resultatandel från Cibola redovisas med ett kvartals fördröjning.

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB bedriver ett gemensamt projekt för att bland annat uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet genomförs i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren där parterna äger bolaget till 50 procent vardera och NP3 redovisar därför innehavet som ett joint venture. Projektet utgör en investering om cirka 400 mkr, hyresavtal har tecknats på 15 och 20 år. Projektet finansieras dels genom tillskjutet kapital från ägarna, dels genom byggnadskreditiv i bank.

Projektet att uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft kommer att färdigställas under första kvartalet 2024 och tas i drift från och med den 1 april. Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 73 mkr (73).

	Större innehav i intresseföretag och joint venture					
	Totalt intresseföretag och Joint venture		Fastighetsbolaget Emilshus		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec ¹⁾	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr						
NP3s ägarandel, %			13,1	17,8	50,0	50,0
NP3s röstandel, %			16,8	19,3	50,0	50,0
Kapitalandel	468	1 064	-	557	284	321
Förvaltningsresultat	76	81	38	35	31	32
Värdeförändring fastigheter	-93	83	-23	33	-68	49
Värdeförändring finansiella instrument	-3	25	-3	25	-	-
Skatt	0	-38	-7	-19	8	-16
Summa resultatandel	-20	151	5	75	-29	65

1) Då Emilshus publicerar sin bokslutskommuniké efter att NP3 publicerat sin rapport har resultatandelen för fjärde kvartalet fram till den 6 december baserats på den intjäningsförmåga som presenterades i Emilshus kvartalsrapport för januari-september 2023. Beräknad skattekostnad för fjärde kvartalet har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Värdeförändringar för fjärde kvartalet har lämnats oförändrade i jämförelse med tredje kvartalet. Jämförelseperioden januari-december 2022 har beräknats på samma sätt.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets finansiering består av en kombination av skulder till kreditinstitut, övriga skulder och uppskjuten skatteskuld samt eget kapital. NP3s kreditgivare utgörs huvudsakligen av de stora nordiska bankerna genom banklån inklusive revolverande faciliteter. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och är ett komplement till ovanstående finansiering. NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med negativa utsikter från Nordic Credit Rating. 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 31 december 2023 och 2022.

Sammanställning - nettoskuld	2023 31 dec	2022 31 dec
Mkr		
Banklån	10 140	9 769
Säkerställda räntebärande skulder	10 140	9 769
Obligationslån	1 767	2 319
Certifikatslån	59	144
Övriga räntebärande skulder	15	44
Ikke-säkerställda räntebärande skulder	1 841	2 507
Periodiserade upplåningskostnader	-38	-42
Totala räntebärande skulder	11 943	12 234
Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	-192	-212
Nettoskuld	11 751	12 022

Säkerställda lån utgjorde 85 procent (80) och ikke-säkerställda obligations- och reverslån 15 procent (20) av totala räntebärande skulder. Minskningen i ikke-säkerställda räntebärande skulder under året beror huvudsakligen på återköp av obligationslån. Återköpen finansierades huvudsakligen genom del av det kapital som genererades från bolagets stamaktieemission i början av februari som inbringade 617 mkr efter emissionskostnader.

Bolaget har sedan i juni 2022 ett MTN-program med en ram om 5 mkr under vilken lån löpande kan emitteras på kapitalmarknaden i svenska kronor eller euro med en löptid på lägst ett år.

Per bokslutsdagen hade bolaget emitterat gröna obligationer om 1 300 mkr under detta program. Utöver detta har bolaget 467 mkr i grön obligationsfinansiering som emitterats under individuell ram år 2021.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balans av bank-, certifikats- och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 11 751 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 20 276 mkr och investeringar i intresseföretag om 468 mkr totalt 20 744 mkr, uppgick till 56,6 procent (57,6) per 31 december. Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 31 december uppgick till 588 mkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 8,6 ggr (9,4) på balansdagen.

Räntebärande skulder som förföll inom tolv månader uppgick till 1 408 mkr (1 403) bestående av banklån om 871 mkr, certifikatslån 59 mkr, obligationslån om 467 mkr och övriga skulder om 10 mkr. Av de kortfristiga bankskulder om 871 mkr den 31 december hade bolaget per rapportdagen antingen genomfört refinansieringar eller erhållit kreditbeslut till ett belopp om 613 mkr. En majoritet av övriga kortfristiga banklån har förfall i december 2024. Vid årets utgång uppgick kapitalbindningen till 2,2 år (2,3) med förfall fördelade enligt tabellen nedan.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 5,07 procent (4,18). Den huvudsakliga förklaringen till ökningen av den genomsnittliga räntan är den allmänt ökade räntenivån på marknaden. Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatsportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,1 år (1,9) och 42 procent (31) 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 årets slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 6 725 mkr. I derivatportföljen ingår räntederivat om 1 750 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa kategorier av räntederivat har antingen en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån eller kan förtidsstäng-

Kapital- och räntebindning (Bank och obligationsfinansiering) per 31 dec 2023

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel %
-12 mån ¹⁾	1 397	12	6 992	7,83	58
1-2 år	3 045	25	1 450	0,45	12
2-3 år	6 134	51	500	0,58	4
3-4 år	1 105	9	400	0,42	3
4-5 år	249	2	825	1,69	7
5-10 år	36	0	1 800	1,90	15
Summa/genomsnitt	11 967	100	11 967	5,07	100

1) Av förfall i kapitalbindningen om 6 134 mkr inom 2 till 3 år avsåg 5 234 mkr bankfinansiering vars förfall huvudsakligen fördelades till under början eller slutet av året inom förfalloperioden.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

as 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⁾	4 975	4,9	1,19	114
Stängningsbara räntederivat ²⁾	1 000	9,9	2,20	-38
Performance-swappar ³⁾	750	4,7	3,07	-32
Totalt derivatportfölj	6 725	5,7	1,55	43

1) Marknadsvärde inkluderar forward-startad swap om 1 mdkr med löptid mars 2025 till 2030 till fast ränta 2,99 %, ej beaktat i genomsnittlig fast räntenivå per 31 december 2023.

2) Stängningsbara räntederivat för motparten med början 8 augusti respektive 9 september 2024 därefter kvartalsvis till slutdag 8 november respektive 8 december 2033. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av räntederivaten.

3) Avser räntederivat med en begränsning i ränteskyddet uppåt på nivåer i intervallet 4,40 till 4,50 %. I det fall dessa nivåer möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen temporärt utan några flöden, d.v.s nettoeffekt är 0 kr.

NP3s räntederivatsportfölj uppgick till 6 725 mkr varav 4 975 avsåg räntesäkring. Swapp-avtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 43 mkr (376) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalets slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till -333 mkr.

Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 31 december -2,50 procent (-1,01) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 4,9 år.

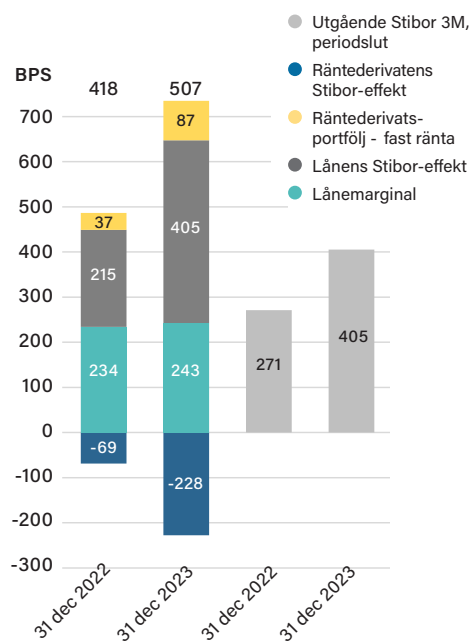
Kapitalstruktur, %



Börsnoterade obligationslån per 31 dec 2023

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2021/2024	1 000	467	7,03	Stibor 3M + 3,50	Nej	2024-10-03	Ja
2022/2025	MTN-program	400	10,54	Stibor 3M + 6,50	Nej	2025-09-23	Ja
2023/2026	MTN-program	500	9,57	Stibor 3M + 5,50	Nej	2026-04-12	Ja
2023/2026	MTN-program	400	9,28	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja

Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2023 31 dec	2022 31 dec
Banklån, mkr	10 140	9 769
Certifikatslån, mkr	59	145
Obligationslån, mkr	1 767	2 319
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,9
Genomsnittlig ränta, %	5,07	4,18
Likvida medel, mkr	183	204
Belåningsgrad, %	56,6	57,6
Soliditet, %	35,9	35,1
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,3
Räntebindningstid, år	2,1	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	41,6	31,3
Skuldkvot, ggr	8,6	9,4

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	20 276	19 805
Nyttjanderättstillgångar	150	118
Andelar i intresseföretag och joint venture	468	1 064
Derivat	43	376
Övriga anläggningstillgångar	54	131
Summa anläggningstillgångar	20 991	21 495
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	711	156
Likvida medel	183	204
Summa omsättningstillgångar	894	359
Totala tillgångar	21 885	21 854
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	7 849	7 663
Uppskjuten skatt	1 240	1 248
Långfristiga räntebärande skulder	10 319	11 640
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	150	118
Summa långfristiga skulder och avsättningar	11 709	13 007
Kortfristiga räntebärande skulder	1 624	595
Rörelseskulder	704	590
Summa kortfristiga skulder	2 328	1 185
Totalt eget kapital och skulder	21 885	21 854

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	324	2 334	4 041	6 698	46	6 743
Utdelning	-	-	-310	-310	-	-310
Incitamentsprogram	-	3	-	3	-	3
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	1	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-20	-20
Årets totalresultat 2022	-	-	1 224	1 224	20	1 244
Eget kapital 2022-12-31	324	2 339	4 954	7 617	46	7 663
Utdelning	-	-	-363	-363	-4	-367
Nyemission av stamaktier	10	607	-	617	-	617
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	0	-	0	-	0
Incitamentsprogram	-	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	4	4	-9	-5
Årets totalresultat 2023	-	-	-62	-62	1	-61
Eget kapital 2023-12-31	334	2 949	4 533	7 815	33	7 849

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

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	745	785	175	184
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-76	-81	-16	-18
Utdelning från intresseföretag och joint venture	15	45	2	15
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-17	-13	-13	-5
Betald skatt	-50	-65	-21	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	617	671	127	153
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-37	13	-94	41
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-17	39	74	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	563	723	107	190
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-395	-1 609	-91	-85
Avyttrade fastigheter	15	125	15	8
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-334	-377	-116	-81
Investeringar i nybyggnation	-121	-265	-65	-46
Investeringar i finansiella tillgångar	-7	-222	-	-25
Avyttring av finansiella tillgångar	210	-	128	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-632	-2 348	-129	-230
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	620	3	-	-
Upptagna lån	4 371	6 982	1 890	920
Amortering av lån	-4 667	-5 114	-1 785	-684
Utbetald utdelning	-276	-310	-91	-136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	48	1 561	14	100
Periodens kassaflöde	-21	-64	-8	61
Likvida medel vid periodens början	204	269	190	143
Likvida medel vid periodens slut	183	204	183	204

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 årets slut till 20 276 mkr (19 805) vilket är en ökning med 471 mkr sedan ingången av året som förklaras av värdeförändringar, fastighetsförvärv och projektinvesteringar.

Försäljningen av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus har medfört att innehavet inte längre redovisas som intresseföretag utan börsnoterat innehav inom övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel.

Utgående likvida medel var 183 mkr (204). Eget kapital har påverkats av årets resultat, nyemission av stamaktier samt utdelning och uppgick till 7 849 mkr (7 663).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 40 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 10 319 mkr (11 640). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 624 mkr (595), 1 088 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 468 mkr avsåg obligationslån,

60 mkr certifikatslån och 10 mkr återbetalning av reversskuld. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 43 mkr (376). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 57 procent (58) och soliditeten till 36 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 8,6 ggr (9,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 563 mkr (723). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -395 mkr (-1 609), försäljningar av fastigheter bidrog med 15 mkr (125). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -334 mkr (-377) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under året till -121 mkr (-265). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -7 mkr (-222). Avyttringar av finansiella tillgångar uppgick till 210 mkr (0).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 48 mkr (1 561) och förklaras till största delen av nyemission som möts av negativ nettoupplåning. Sammantaget förändrades likvida medel under året med -21 mkr (-64).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning – rapport i sammandrag, mkr	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec
Nettoomsättning	64	62	63	62
Rörelsekostnader	-104	-96	-31	-29
Rörelseresultat	-40	-34	32	33
Finansnetto	92	8	10	30
Resultat efter finansiella poster	52	-26	42	63
Bokslutsdispositioner	39	113	39	113
Resultat före skatt	91	87	81	176
Skatt på årets resultat	-	-10	2	-4
Årets resultat	91	77	83	172

Balansräkning – rapport i sammandrag, mkr	2023-12-31	2022-12-31
Immateriella tillgångar	6	7
Andelar i koncernbolag	677	667
Långfristiga fordringar koncernbolag	5 465	5 259
Andelar i intresseföretag och joint venture	-	344
Andra finansiella anläggningstillgångar	8	1
Summa anläggningstillgångar	6 156	6 278
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 566	2 694
Övriga kortfristiga fordringar	261	15
Likvida medel	157	136
Summa omsättningstillgångar	2 984	2 845
Totala tillgångar	9 141	9 123
Bundet eget kapital	334	324
Fritt eget kapital	1 649	1 305
Summa eget kapital	1 983	1 629
Obeskattade reserver	20	20
Långfristiga räntebärande skulder	6 319	6 891
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 339	6 911
Kortfristiga räntebärande skulder	647	474
Övriga skulder	173	110
Summa kortfristiga skulder	820	584
Totalt eget kapital och skulder	9 141	9 123

Kommentar till moderbolaget

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

Segmentrapportering

Överskottsgraden ökade huvudsakligen till följd av ökade hyresintäkter, primärt drivet av indexering. NP3 valde även, att vid årsskiftet 2022/2023, räkna upp vakanshyror för att samtidigt marknadsanpassa dessa.

I affärsområde Sundsvall är efterfrågan på lokaler fortsatt stabil. Överskottsgraden i affärsområdet har ökat med drygt tre procentenheter jämfört med föregående år drivet främst av indexering och förhållandevis låga kostnadsökningar.

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

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

Östersund har en stark hyresmarknad. Affärsområdet har, tillsammans med Luleå, den lägsta vakansgraden i bolaget.

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

Näringslivets investeringar i Skellefteå har resulterat i en stark hyresmarknad framför allt för industrilokaler. Överskottsgraden är något lägre än föregående år främst på grund av höga vinterrelaterade kostnader och en reserverad kundförlust.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler. Inflyttning skedde vid årsskiftet för affärsområdets tidigare största vakans.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i dessa städer står för 82 procent av hyresvärdet och 79 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat jämfört med föregående år och efterfrågan på lokaler i affärsområdet är fortfarande god. Under 2023 har NP3 tillträtt tolv fastigheter i Västerås samt en i vardera Karlstad och Örebro. Förvärvade fastigheter har totalt ökat hyresvärdet med 25 mkr.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Jan-dec																					
Hyresintäkter och övriga intäkter	404	346	259	223	270	235	189	162	217	191	214	177	244	222	136	103	-3	-2	1929	1656	
Vakans	-34	-31	-16	-9	-17	-15	-6	-7	-13	-10	-17	-11	-14	-12	-16	-11	-	-	-133	-105	
Rep. och underhåll	-13	-13	-5	-4	-7	-6	-4	-4	-5	-5	-3	-3	-6	-6	-2	-3	-	-1	-44	-44	
Fastighetskostnader	-72	-68	-37	-39	-53	-49	-36	-30	-47	-39	-41	-34	-44	-42	-18	-14	1	1	-346	-312	
Fastighets-skatt	-8	-7	-6	-6	-5	-5	-5	-4	-6	-5	-5	-4	-7	-6	-4	-3	-	-	-46	-41	
Kundförluster	-1	-3	0	-1	-1	-2	0	0	-1	0	-2	0	0	0	-1	-1	1	1	-7	-5	
Driftöverskott	276	225	195	165	187	158	138	118	145	132	146	126	172	156	95	70	-1	-1	1353	1149	
Överskottsgrad, %	75	71	80	77	74	72	75	76	71	73	74	76	75	74	79	77			75	74	
Antal fastigheter	122	121	73	71	68	67	41	41	46	45	53	53	50	50	54	40			507	488	
Uthyrbar area, tkvm	409	406	272	264	341	339	159	159	217	212	237	235	220	217	142	120			1998	1950	
Hyresvärde	423	394	271	248	282	264	202	191	231	210	238	216	262	241	155	115			2065	1880	
Uthyrningsgrad, ¹⁾ %	90	91	94	95	94	93	96	97	94	95	95	92	96	94	90	91			93	94	
Förvaltningsfastigheter	4 213	4 141	2 793	2 761	2 624	2 648	1 963	1 998	2 175	2 152	2 483	2 401	2 434	2 445	1 590	1 260			20 276	19 805	

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

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

NP3s stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid årets slut 10 868 aktieägare (11 339). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 233,00 kr (198,60) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 13 397 mkr (10 845). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 1 034 mkr (942) vid årets slut. Årets högsta betalkurs för stamaktien var 255,00 kr och noterades den 2 februari. Årets lägsta kurs noterades den 25 och 26 oktober och var 140,00 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 196,74 kr (249,04).

Aktiekursen har under de senaste tolv månaderna stigit med 17 procent (-45) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som under samma period hade en avkastning på 17 procent (-45) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som hade en avkastning på 16 procent (-45). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har för året gett en avkastning på 19 procent (-44) att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som haft en avkastning på 20 procent (-43). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 19 procent (-21).

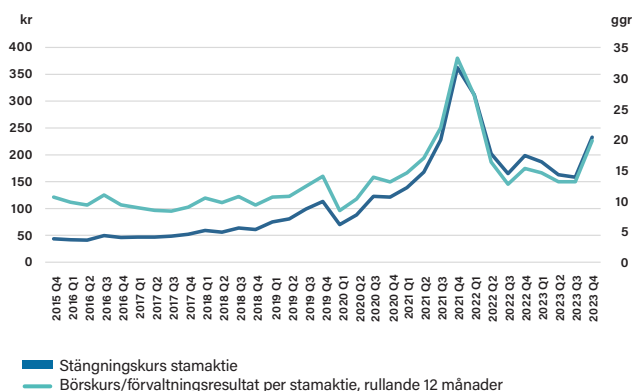
Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 7 849 mkr (7 663) varav preferenskapital 1 216 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 33 mkr (46).

I februari 2023 har NP3s styrelse med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 4 maj 2022, beslutat om och genomfört en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier. I juli 2023 har teckningsoptioner utnyttjats och 138 918 stamaktier emitterades. Detta skedde som en följd av det beslut som fattades på bolagets årsstämma den 15 juni 2020 om införandet ett treårigt incitamentsprogram. Nyemissionerna har inneburit att antalet aktier i bolaget ökade från 92 607 856 aktier till 95 496 774 aktier vilket resulterade i att det fanns totalt 57 496 774 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier vid årets slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 114,78 kr per stamaktie (117,21). Soliditeten i bolaget uppgick till 36 procent (35).

Långsiktigt substansvärde uppgick till 7 796 mkr (7 272) vilket motsvarar 135,58 kr per stamaktie (133,17). Aktiekursen vid årets slut var 203 procent (169) av det egna kapitalet per stamaktie och 172 procent (149) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



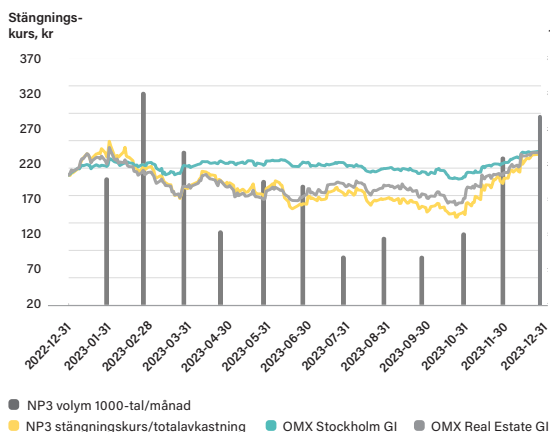
Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

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 %

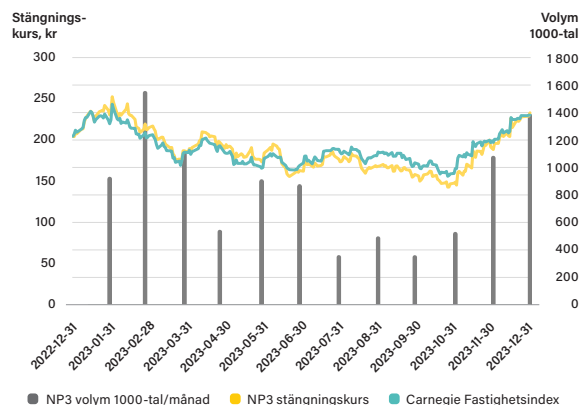
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

1) Utgör styrelsens förslag, föreslagen sakutdelning avser B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), där åtta stamaktier i NP3 ger 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 föreslås en kontant utdelning om 1,50 kr/stamaktie. Därutöver föreslås en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie. För mer information om styrelsens förslag till utdelning se, sida 2.

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm								
	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2023	31 dec 2022	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2023	Helår 2022
Stamaktie	233,00	198,60	347	752	19	40	7,9	20,9
Preferensaktie	27,20	24,80	86	119	18	36	0,7	1,6

Aktieägare per 31 dec 2023	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
Poularde AB	14 179 726	1 140 873	16,0 (16,5)	23,3 (24,5)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 783 806	2 293 672	15,8 (16,0)	21,2 (21,9)
Fjärde AP-fonden	2 407 918	2 255 030	4,9 (6,7)	4,3 (6,7)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 536 910	-	4,8 (4,4)	7,4 (7,0)
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A.	1 270 821	1 800 000	3,2 (-)	2,4 (-)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	3 000 000	3,1 (3,2)	0,5 (0,5)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	255 472	2 730 899	3,1 (3,1)	0,9 (0,7)
Lannebo Fonder	2 675 837	-	2,8 (2,6)	4,4 (4,2)
PPB Holding AB	-	2 166 666	2,3 (2,3)	0,4 (0,4)
State Street Bank and Trust Co, W9	1 919 123	-	2,0 (1,2)	3,1 (2,0)
SEB Investment Management	1 907 319	-	2,0 (2,3)	3,1 (3,7)
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	664 499	843 247	1,6 (1,6)	1,2 (1,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,5 (1,6)	1,8 (1,9)
Handelsbanken Fonder	1 174 872	-	1,2 (-)	1,9 (-)
JP Morgan Chase Bank NA, W9	1 099 204	-	1,1 (1,0)	1,8 (1,6)
Jönsson, Ulf	-	1 000 000	1,0 (1,1)	0,2 (0,2)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	173 591	766 310	1,0 (0,9)	0,4 (0,2)
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	227 566	700 514	1,0 (0,8)	0,5 (0,2)
Alfred Berg	541 507	290 025	0,9 (-)	0,9 (-)
Swedbank Försäkring AB	19 821	720 695	0,8 (1,0)	0,2 (0,2)
Summa 20 största ägare	46 879 592	20 124 571	70,2 (71,2)	79,8 (81,1)
Övriga aktieägare	10 617 182	17 875 429	29,8 (28,8)	20,2 (18,9)
Totalt antal aktier	57 496 774	38 000 000	100,0	100,0

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

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
1 - 500	7 682	411 353	430 615	0,9	0,7
501 - 1 000	1 003	251 588	526 877	0,8	0,5
1 001 - 2 000	762	350 508	778 091	1,2	0,7
2 001 - 5 000	662	446 843	1 721 664	2,3	1,0
5 001 - 10 000	330	479 266	1 935 548	2,5	1,1
10 001 - 50 000	319	1 997 232	4 910 458	7,2	4,1
50 001 -	110	53 559 984	27 696 747	85,1	91,9
Antal aktieägare totalt 2023-12-31	10 868	57 496 774	38 000 000	100,0	100,0

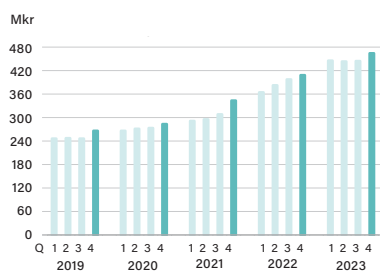
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2023 kvartal 4 okt-dec	2023 kvartal 3 jul-sep	2023 kvartal 2 apr-jun	2023 kvartal 1 jan-mar	2022 kvartal 4 okt-dec	2022 kvartal 3 jul-sep	2022 kvartal 2 apr-jun	2022 kvartal 1 jan-mar	2021 kvartal 4 okt-dec
Hysesintäkter	464	444	443	445	408	397	382	364	343
Fastighetskostnader	-106	-68	-93	-130	-91	-73	-86	-113	-81
Fastighetsskatt	-12	-12	-12	-11	-12	-10	-9	-10	-10
Driftöverskott	346	365	338	304	306	315	287	242	252
Central administration	-25	-15	-17	-17	-21	-15	-15	-17	-18
Resultat från intresseföretag och joint venture	-9	10	-11	-10	14	35	42	59	54
Finansnetto	-162	-162	-149	-138	-119	-101	-83	-73	-69
Resultat efter finansiella poster	150	198	161	139	180	234	231	211	219
-varav Förvaltningsresultat	175	206	195	169	184	220	209	173	182
Värdeförändringar fastigheter	34	-165	-176	-66	-84	5	291	129	910
Värdeförändringar finansiella instrument	-285	15	60	-69	-8	53	136	197	20
Resultat före skatt	-101	48	46	4	88	293	658	537	1148
Aktuell skatt	-28	-24	-5	-11	-8	-26	-11	-10	-2
Uppskjuten skatt	-11	14	-4	10	-27	-38	-121	-90	-214
Periodens resultat¹⁾	-140	39	36	3	53	228	526	437	933
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-137	38	35	2	44	219	524	436	932
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	1	1	1	9	9	1	1	1

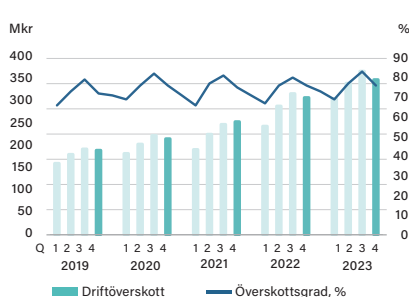
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	20 276	19 985	20 041	19 844	19 805	19 651	19 213	17 862	17 335
Nyttjanderättstillgångar	150	132	130	118	118	106	106	106	106
Andelar i intresseföretag och joint venture	468	1 021	1 015	1 052	1 064	1 020	978	810	724
Derivat	43	390	362	310	376	383	322	189	-
Övriga anläggningstillgångar	54	79	36	131	131	171	192	161	158
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	711	102	127	153	156	198	196	199	127
Likvida medel	183	190	254	110	204	143	155	594	269
Totala tillgångar	21 885	21 899	21 966	21 719	21 854	21 673	21 162	19 921	18 718
Eget kapital	7 849	7 994	7 954	8 282	7 663	7 610	7 378	7 181	6 743
Uppskjuten skatt	1 240	1 229	1 243	1 238	1 248	1 221	1 180	1 059	969
Räntebärande skulder	11 943	11 838	11 894	11 535	12 235	12 000	11 816	11 040	10 361
Skuld nyttjanderätter	150	132	130	118	118	106	106	106	106
Derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	9
Ej räntebärande skulder	704	706	744	545	590	736	682	534	530
Totalt eget kapital och skulder	21 885	21 899	21 966	21 719	21 854	21 673	21 162	19 921	18 718

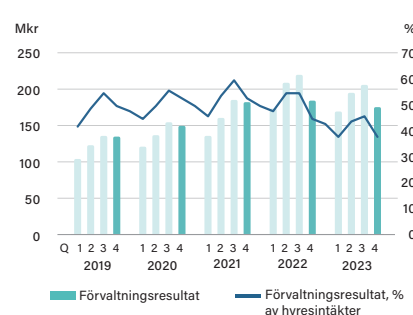
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2023 helår jan-dec	2022 helår jan-dec	2023 kvartal 4 okt-dec	2023 kvartal 3 jul-sep	2023 kvartal 2 apr-jun	2023 kvartal 1 jan-mar	2022 kvartal 4 okt-dec	2022 kvartal 3 jul-sep	2022 kvartal 2 apr-jun	2022 kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Antal fastigheter vid periodens utgång	507	488	507	504	503	488	488	486	480	458
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 998	1 950	1 998	1 982	1 978	1 957	1 950	1 939	1 893	1 816
Förvaltningsfastigheter, mkr	20 276	19 805	20 276	19 985	20 041	19 844	19 805	19 651	19 213	17 862
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 148	10 156	10 148	10 083	10 132	10 140	10 156	10 135	10 150	9 836
Hyresvärde, mkr	2 065	1 880	2 065	1 933	1 924	1 894	1 880	1 700	1 655	1 575
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	93	93	94	94	94	94	93
Överskottsgrad, %	75	74	75	82	76	68	75	79	75	66
Direktavkastning, %	6,8	6,1	6,8	6,6	6,4	6,3	6,1	6,2	6,2	6,3
Finansiella nyckeltal										
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	-2,1	18,9	-2,1	0,6	3,4	11,2	18,9	35,7	39,9	41,3
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	17,0	-0,8	1,7	4,1	10,6	17,0	30,7	33,7	34,7
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	0	21,5	0	2,3	5,5	13,7	21,5	38,1	41,6	42,2
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,4	10,7	9,4	9,5	9,9	10,2	10,7	11,3	11,5	11,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	1,5	1,5	1,4	1,6	1,6	1,6	1,5
Skuldkvot, ggr ¹⁾	8,6	9,4	8,6	8,9	8,9	8,9	9,4	10,4	10,5	10,0
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,1	2,9	2,0	2,2	2,2	2,1	2,5	2,9	3,2	3,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,1	2,9	2,1	2,2	2,4	2,7	2,9	3,2	3,4	3,4
Belåningsgrad, %	56,6	57,6	56,6	55,4	55,2	54,6	57,6	57,3	57,7	55,9
Soliditet, %	35,9	35,1	35,9	36,5	36,2	38,1	35,1	35,1	34,9	36,0
Genomsnittlig ränta, %	5,07	4,18	5,07	5,19	4,94	4,53	4,18	3,53	2,72	2,51
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,3	2,2	2,2	2,4	2,2	2,3	2,6	2,6	2,8
Räntebindningstid, år	2,1	1,9	2,1	2,2	1,9	2,0	1,9	1,8	1,7	2,0
Andel räntesåkrad låneportfölj, %	41,6	31,3	41,6	41,9	39,6	41,0	31,3	32,6	32,2	33,6
Nyckeltal per stamaktie										
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 497	54 608	57 497	57 497	57 358	57 358	54 608	54 608	54 608	54 445
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	56 864	54 543	57 497	57 428	57 358	55 983	54 608	54 608	54 524	54 445
Eget kapital, kr	114,78	117,21	114,78	117,42	117,33	122,06	117,21	116,75	113,03	108,34
Långsiktigt substansvärde, kr	135,58	133,17	135,58	132,02	132,69	138,25	133,17	132,10	128,74	124,33
Förvaltningsresultat, kr	11,76	13,00	2,72	3,25	3,06	2,68	3,01	3,67	3,49	2,83
Resultat efter skatt, kr	-2,43	21,04	-2,71	0,33	0,28	-0,31	0,45	3,66	9,27	7,66
Utdelning, kr	5,475 ²⁾	5,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut, kr	233,00	198,60	233,00	158,20	162,90	187,00	198,60	165,00	202,00	312,00
Nyckeltal per preferensaktie										
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	32,00	32,00	31,50	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Utdelning, kr	2,00 ²⁾	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	27,20	24,80	27,20	24,50	24,95	26,30	24,80	24,05	23,15	32,90

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

2) Av styrelsen föreslagen utdelning, för mer information om utdelningsförslaget, se sidan 2.

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

Avstämning av nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. Bolaget redovisar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 27.

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Räntebärande skulder	11 943	12 235
Kortfristiga placeringar	-9	-9
Likvida medel	-183	-204
Nettoskuld	11 751	12 022
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	-62	1 224
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	-139	1 148
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	56 864	54 543
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	-2,43	21,04
Hysesintäkter	1 797	1 551
Driftöverskott	1 353	1 149
Överskottsgrad, %	75	74
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 353	1 149
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	19 990	18 773
Direktavkastning, %	6,8	6,1
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	-62	1 224
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	6 708	6 066
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	-2,1	18,9
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-61	1 244
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 948	7 315
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	17,0
Resultat före skatt, rullande 12 mån	-3	1 575
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 948	7 315
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	0	21,5
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	745	785
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 948	7 315
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,4	10,7
Nettoskuld	11 751	12 022
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 849	7 663
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoskuld	11 751	12 022
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 426	1 298
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-68	-61
Utdelningar från intresseföretag och joint venture, rullande 12 mån	15	45
Justerat driftöverskott	1 373	1 282
Skuldkvot, ggr¹⁾	8,6	9,4
Förvaltningsresultat	745	785
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint venture	-76	-81
Utdelningar från intresseföretag och joint venture	15	45
Finansiella kostnader	617	385
Justerat förvaltningsresultat	1 301	1 134
Räntetäckningsgrad, ggr¹⁾	2,1	2,9
Nettoskuld	11 751	12 022
Marknadsvärde fastigheter	20 276	19 805
Andelar i intresseföretag och joint venture	468	1 064
Belåningsgrad, %	56,6	57,6
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 849	7 663
Balansomslutning	21 885	21 854
Soliditet, %	35,9	35,1
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 849	7 663
Avdrag preferenskapital	-1 216	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-33	-46
Antal aktier vid årets utgång, tusental	57 497	54 608
Eget kapital, kr/stamaktie	114,78	117,21
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 849	7 663
Avdrag preferenskapital	-1 216	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-33	-46
Återläggning derivat	-43	-376
Återläggning uppskjuten skatt	1 240	1 248
Antal aktier vid årets utgång, tusental	57 497	54 608
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	135,58	133,17
Förvaltningsresultat	745	785
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	56 864	54 543
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	11,76	13,00

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

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad

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

CAGR

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

Direktavkastning

Driftöverskott för en rullande tolv månadersperiod i procent av 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.

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 68-72 i bolagets årsredovisning för 2022.

Fastighetsrelaterade risker

NP3 arbetar kontinuerligt med att minimera sina fastighetsrelaterade risker. Bolaget har en god diversifiering avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch. Hyresintäkterna är fördelade på ett stort antal hyresavtal där större hyresgäster endast står för en mindre andel av hyresvärdet.

Det finns en risk att värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. Dessutom kan det volatila marknadsklimatet och den begränsade transaktionsvolymen medföra en förhöjd risk för fastighetsvärderingen. För att minimera denna risk marknadsvärderas bolagets fastigheter varje kvartal där bolagets värderingspolicy innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt.

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

Finansiella risker

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

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

Intressekonfliktsrisker

Risk för intressekonflikter skulle kunna uppstå då styrelseledamöter, personer i strategisk- och operativ ledning samt övriga anställda inom bolaget åtar sig vissa styrelseuppdrag, investerar i bolag där NP3 investerat, investerar i bolag som är konkurrent till NP3, belånar sitt aktieinnehav i NP3 eller förvärvar eller avyttrar aktier i NP3. För att hantera intressekonfliktsrisker har bolaget väl utvecklade rutiner och policyer. Bland väsentliga policyer kan nämnas bolagets uppförandekod samt insidernpolicy. 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. Den höga inflationstakten under 2023 har resulterat i och kan fortsätta resultera i stigande kostnader för råvaror och energi vilket påverkar bolaget och dess hyresgäster men där kostnadsökningarna för NP3 till stor del kompenseras av bolagets hyresavtalsstruktur. NP3 följer utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

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

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

Medarbetare och organisation

Bolaget har åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Huvudkontoret ligger i Sundsvall där merparten av bolagets anställda är stationerade. Därutöver finns det medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 61 personer.

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Ledning

Andreas Wahlén, VD

Tfn +46 60 777 03 01
andreas@np3fastigheter.se

Håkan Wallin, CFO

Tfn +46 60 777 03 07
hakan.wallin@np3fastigheter.se

Mattias Lyxell, COO

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

Styrelse

Styrelseordförande

Nils Styf
Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter

Anders Nilsson
Hans-Olov Blom
Mia Bäckvall Juhlin
Åsa Bergström

Kalender

Delårsrapporter

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

Årsredovisning

Årsredovisning 2023: 11 april 2024

Årsstämma

7 maj 2024

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

30 april 2024

Pressmeddelanden under kvartal 4

20/10 Delårsrapport januari - september

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

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

Sundsvall den 9 februari 2024

Nils Styf
Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Anders Nilsson
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Hans-Olov Blom
Styrelseledamot

Andreas Wahlén
Vd

Huvudkontor

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

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Snäppvägen 18, 803 09 Gävle

Karlstad

Gjuterigatan 38A, 652 21 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå

Maskinvägen 14C, 931 37 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ånghammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Örnsköldsvik 41A, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 21, 831 32 Östersund

www.np3fastigheter.se

