

2024

Årsredovisning



Innehållsförteckning

Året i korthet	2
Vd har ordet	4
Finansiella mål och utdelningsmål	6
Intjäningsförmåga	7
Affärsmodell	8
Fastighetsbestånd	10
Förvaltning	16
Projekt	18
Transaktioner	20
Finansiering	22
Intresseföretag och joint ventures	27
Vår marknad	28
Våra affärsområden	35
Aktien och ägarna	40
Hållbarhetsrapport	43
Förvaltningsberättelse	71
Flerårsöversikt	72
Kvartalsöversikt	73
Strukturerat riskarbete	74
Bolagsstyrningsrapport	79
Styrelse	86
Ledning	88
Finansiella rapporter	90
Noter och redovisningsprinciper	101
Förslag till vinstdisposition	118
Avstämmning nyckeltal	120
Definitioner	121
Årsredovisningens undertecknande	122
Revisionsberättelse	123
Fastighetsförteckning	128

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 22-26, 40-42 samt 71-122.

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

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Kalender

Delårsrapporter

Q1 januari – mars 2025: 7 maj 2025

Q2 januari – juni 2025: 11 juli 2025

Q3 januari – september 2025: 17 oktober 2025

Bokslutskommuniké 2025: 6 februari 2026

Avstämningsdag för utdelning på preferensaktier

30 april 2025

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2025

31 oktober 2025

31 januari 2026

30 april 2026

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

14 maj 2025

31 juli 2025

31 oktober 2025

31 januari 2026

Årsstämma:

Sundsvall den 7 maj 2025

Distributionspolicy

NP3s årsredovisning tillhandahålls som dokument i pdf-format på:
www.np3fastigheter.se

De som efterfrågar en tryckt version av årsredovisningen ombeds maila till:
info@np3fastigheter.se

För prenumeration på finansiella rapporter och pressmeddelanden hänvisas till:
www.np3fastigheter.se/media

NP3 Fastigheter AB (publ)
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall, Sverige

Året i korthet

2 087 mkr

Årets tillträdde
förvärv

+11 %

Hyresintäkterna
uppgick till
1 992 mkr

+11 %

Driftöverskottet
uppgick till
1 503 mkr

+15 %

Fastighetsvärdet
uppgick till
23,4 mdkr

+15 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
13,57 kr

405 mkr

Föreslagen
utdelning på stam-
och preferens-
aktier

Q1

- I februari emitterade bolaget gröna obligationer om 300 mkr. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 321 mkr av obligationer med förfall i oktober 2024 och september 2025.

Q2

- I april utnyttjade bolaget sin rätt till frivillig förtidsinlösen av resterande utestående obligationer med förfall i oktober 2024. Lösenbeloppet uppgick till 185 mkr.
- I maj avyttrade bolaget hela sitt innehav av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB vilket inbringade en total försäljningslikvid om 201 mkr.
- Tio fastigheter tillträdde med ett underliggande fastighetsvärde om 186 mkr och ett årligt hyresvärde om 19 mkr.

Q3

- I juli tillträdde NP3 49 procent av aktierna i With You Sweden AB som därmed utgör ett joint venture till NP3. With You-koncernen ägde då tio fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 420 mkr.
- I mitten av september genomförde bolaget en riktad nyemission av 4 000 000 stamaktier till ett pris om 250 kr per aktie vilket tillförde bolaget 1 000 mkr före transaktionskostnader.
- I september ingicks avtal om förvärv av fastigheter på Frösön i Östersund till ett underliggande fastighetsvärde om 755 mkr och ett årligt hyresvärde om 69 mkr, samt förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB, moderbolag i en hotellfastighetskoncern som äger 21 fastigheter med ett

årligt hyresvärde om 52 mkr. NP3 ägde sedan tidigare 31,6 procent av aktierna. Efter förvärvet utgör Cibola ett dotterbolag till NP3. Båda förvärven utgjorde så kallade närståendetransaktion och var därför villkorade av ett godkännande på en extra bolagsstämma.

- I slutet av september emitterade bolaget gröna obligationer om 300 mkr. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 92 mkr av obligationer med förfall i september 2025 och april 2026.

Q4

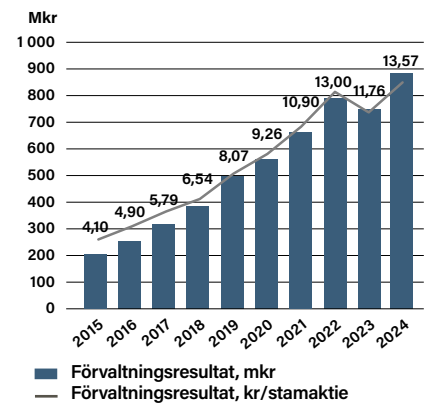
- I oktober förtidsinlöstes samtliga utestående obligationer med förfall under 2025 till ett nominellt belopp om 317 mkr.
- Vid en extra bolagsstämma i slutet av oktober beslutades om förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB, förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB samt en nyemission av 4 000 000 preferensaktier som utgjorde en del av betalningen av förvärvet av Frösö Park och Cibola. Förvärven tillträdde i början av november.
- Utöver förvärven av Frösö Park och Cibola tillträdde 15 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 504 mkr och ett årligt hyresvärde om 54 mkr.
- Bolaget ingick avtal om förvärv av fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr samt avtal om försäljning av tre fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 76 mkr. Fastigheterna tillträdde och frånträdde under första kvartalet 2025.

Väsentliga händelser efter årets utgång

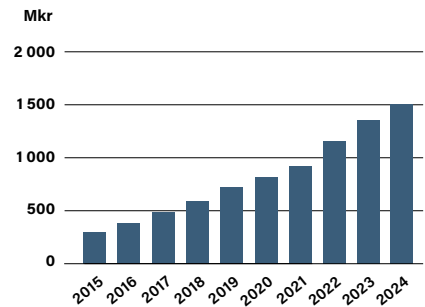
Bolaget har inga väsentliga händelser att rapportera efter årets utgång.

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Per den 31 december uppgick fastighetsbeståndet till 2 201 000 kvadratmeter uthyrbar area fördelat på 554 fastigheter inom kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Vid årets slut uppgick fastighetsvärdet till 23,4 mdkr. NP3-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. NP3 grundades 2010 och har sitt huvudkontor och säte i Sundsvall.

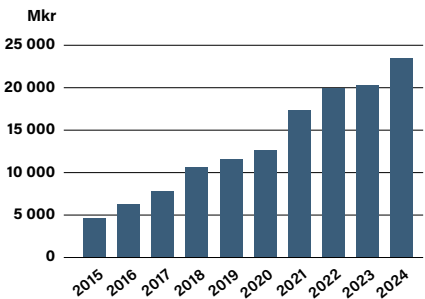
Förvaltningsresultatet ökade med 18 % till 879 mkr. Per stamaktie uppgick förvaltningsresultatet till 13,57 kr, en ökning med 15 %.



Driftöverskottet ökade med 11 % till 1 503 mkr.



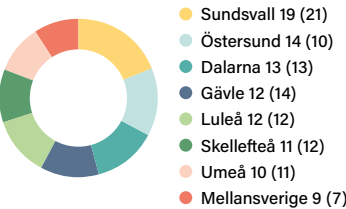
Fastighetsvärdet ökade med 15 % till 23,4 mdkr.



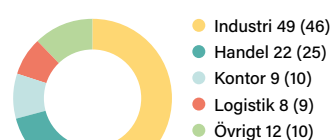
Nyckeltal	2024	2023
Utfall		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	23 384	20 276
Hysesintäkter, mkr	1 992	1 797
Driftöverskott, mkr	1 503	1 353
Förvaltningsresultat, mkr	879	745
Aktierelaterade		
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	14,17	-2,43
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	13,57	11,76
Eget kapital, kr/stamaktie	131,34	114,78
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	154,64	135,58
Fastighetsrelaterade		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93
Överskottsgrad, %	75	75
Finansiella		
Belåningsgrad, %	51,8	56,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1
Skuldkvot, ggr	8,0	8,6

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 120-121.

Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Vd har ordet

Förvaltningsresultatet för 2024 är det högsta resultat NP3 presterat, totalt och per stamaktie. Om prognosen för 2025 års förvaltningsresultat uppnås kommer förvaltningsresultatet öka med 17 procent i jämförelse med 2024. Ett stort skäl till utfallet och utvecklingen är att NP3 sedan starten 2010 konsekvent har haft och hållit fast vid en enkel och långsiktig affärsidé: Att äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter, primärt i norra Sverige. NP3s fokus på ett långsiktigt, stabilt och ökande kassaflöde har gagnat företaget och dess ägare.

Förvaltningsresultat, tillväxt och risk

Förvaltningsresultatet för 2024 uppgick till 879 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med 18 procent och 15 procent per stamaktie jämfört med föregående år. De viktigaste faktorerna som lett till resultatförbättringen är hyresökningar från primärt inflationslänkade hyresavtal, sänkt snittränta drivet av lägre basränta och investeringar i förvärv och befintligt fastighetsbestånd.

Under 2024 har NP3 genomfört investeringar om totalt cirka 3 miljarder kronor. Den största enskilda investeringen avsåg förvärvet av före detta F4 i Östersund, nuvarande Frösö Park. De största hyresgästerna på Frösö Park är Fortifikationsverket samt Polismyndigheten som i samband med tillträdet blev NP3s största respektive fjärde största hyresgäst sett till hyresvärdet. Uthyrningar kopplade till säkerhet och till stat och kommun ser generellt ut att öka under kommande år. Att få gemensam kunskap och förståelse för varandras verksamheter är viktigt och i det har förvärvet av Frösö Park stärkt NP3.

Förvärvet finansierades genom en emission av fyra miljoner stamaktier vilket sammanlagt tillförde bolaget 1 miljard kronor. Emissionen har gett förutsättningar till ytterligare investeringar och samtidigt en minskad belåningsgrad. Trots utspädningen till följd av ökat antal stamaktier ökade förvaltningsresultatet per aktie och förväntas öka med ännu större effekt under 2025. Detta ligger väl i linje med vårt mål att öka vårt resultat till bibehållen eller minskad operationell och finansiell risk.

Prognosen för 2025 motsvarar ett förvaltningsresultat om 15,36 kronor per stamaktie, motsvarande en vinstökning om 13 procent jämfört med 2024. Vårt mål är att nå en årlig tillväxt om 12 procent per stamaktie över en femårsperiod och per årsskiftet uppgick den till 11 procent för innevarande femårsperiod. Sammantaget skall våra resurser fortsatt riktas mot aktiviteter som levererar ett så stabilt, förutsägbart och långsiktigt växande förvaltningsresultat som möjligt till våra aktieägare.

Finansiering

Under de senaste åren har investeringstakten varit låg för många bolag i Sverige. Det har dessutom amorterats mycket

skuld genom resultatgenerering och aktieemissioner vilket har medfört att kreditvolymen har minskat. Räntebanan har vänt under 2024, för denna gång, vilket gör att risken i många bolag har minskat. Samtidigt har aptiten från kreditinvestorare tilltagit och därigenom har kreditmarginaler pressats. Under 2024 har NP3 genomfört en obligationsemission med den lägsta marginalen i bolagets historia. Bara drygt två år tidigare genomförde NP3 den historiskt dyraste. Marknaden har med andra ord förändrats enormt snabbt, igen.

NP3 har under 2024 refinansierat 2 miljarder kronor i bankmarknaden och i början av 2025 ytterligare 4 miljarder kronor. Även refinansiering i bank sker till lägre marginaler vilket ger förutsättningar att öka kapitalbindningen. NP3 kommer fortsätta fokusera på våra skuldförfall då refinansieringsrisken är den enskilt största finansiella risken i NP3.

Andelen räntebundna lån har under året ökat från 42 procent till 49 procent. Från att ha haft en stor andel rörliga lån har NP3 succesivt ökat sin räntesäkring och därmed ökat förutsägbarheten i kassaflödet. Skillnaden mellan våra lånekostnader och den avkastningsnivå vi kan investera till har ökat under året. Belåningsgraden och skuldkvoten är historiskt låga. Totalt sett är det min uppfattning att NP3 idag står väl rustat finansiellt för ytterligare tillväxt. Vi fortsätter utvärdera potentiella investeringar och är redo om rätt affärer uppstår.

Hållbarhet

NP3s ambition från start har varit att kontinuerligt göra allt lite bättre, inte minst gällande hållbarhet. Att ta långsiktiga beslut gör att det inte behöver vara någon motsättning mellan miljömässig och ekonomisk hållbarhet. NP3s fokus är inriktat på genomförandet. Vi kommer fortsätta den utvecklingen och fokusera på att lyfta de energimässigt sämsta fastigheterna. Det bidrar inte bara till en bättre miljö, bättre klimat och bättre lokaler för våra hyresgäster utan även till lönsamhet för våra aktieägare.

Under senare år har vi lyft nivån på vår hållbarhetsredovisning. Samtidigt har vi lagt fokus på vår gröna portfölj, vilken utgörs av de investeringar som vi i enlighet med vårt gröna ramverk definierat som "gröna och mer hållbara". Under 2024 växte den gröna portföljen med 37 procent och vår ambition är att den fortsatt skall öka med minst 25 procent årligen.

"Vi kommer fortsätta rikta våra resurser mot att öka vårt förvaltningsresultat till bibehållen eller minskad operationell och finansiell risk."

Framtid

Det är en fortsatt ökad oro geopolitiskt och känslan av att oroligheterna skall minska i närtid är, tyvärr, obefintlig. Vi får alla förhålla oss till en ny verklighet med bland annat väpnade konflikter, handelstullar och volatila utsikter. Att då nämna affärsmöjligheter och konjunkturutmaningar eller att sätta ord på framgång är svårt och känns nästan futtigt. Men att fokusera på något som ligger mer inom egen kontroll är samtidigt både viktigt och befriande.

Mitt i denna omvärld ser vi ett NP3 som kan summera 2024 som ett mer stabilt år än de närmast föregående. Under året var det färre avtal som omförhandlades, färre hyresgäster som avflyttade och vi ser inga ökade kundfordringar. Jag bedömer att denna stabilitet har sin förklaring i att den norrländska marknaden och vårt valda fastighetssegment, industrifastigheter, historiskt har haft låg hyrespotential.

Basen vi utgår från har en lägre fallhöjd. Värdet på våra fastigheter är drygt 10 000 kronor per kvadratmeter och hyresintäkten uppgår till 885 kronor per kvadratmeter. Direktavkastningskravet på vårt fastighetsbestånd uppgår till 7,10 procent och har som lägst uppgått till 6,28 procent, då vid andra kvartalet 2022. Värdet på det jämförbara fastighetsbeståndet uppgick per kvadratmeter då som nu till drygt 10 000 kronor. Noterbart är alltså att nominellt har värdena varit stabila trots att direktavkastningskraven gått upp med 13 procent. Effekten av våra inflationslänkade hyresavtal är betydande.

Jag bedömde hyresmarknaden som utmanande under fjolåret men såg också möjligheter givet NP3s infrastruktur med tolv lokala kontor i våra marknader. Detsamma gäller för 2025. Efterfrågan var svagare än normalt under sista

kvartalet 2024 och förväntas vara det stora delar av 2025. Men trots att jag bedömer efterfrågan som svagare är den ändå stabil. Vi ser inte fallande hyresnivåer eller någon enskild marknad eller något segment som har en avvikande negativ utveckling. Min bedömning är att även nettouthyrningen kommer vara stabil det kommande året. Det kan skifta över kvartalen men ser vi framåt långsiktigt är jag fortsatt positiv till vår norrländska exponering. Över tid kommer tillgången till el, mineraler, skog, arealer och kyla utgöra viktiga tillväxtfaktorer. Även om den gröna omställningen har drabbats av bakslag ser jag, även fortsättningsvis, stor potential för norra Sverige i en framtida omställning till ett mer hållbart samhälle, ekonomiskt och miljömässigt.

Vi kommer fortsätta rikta våra resurser mot att öka vårt förvaltningsresultat till bibehållen eller minskad operationell och finansiell risk. Tillväxt i rätt förvärv är centralt för att minska den operationella risken och öka resultatet. Förvärv skall även framöver ske av fastigheter med hyror och kvadratmeterpriser som vi känner oss trygga i även i en alternativuthyrning.

Avslutningsvis vill jag som vanligt passa på att rikta ett stort tack till NP3s medarbetare, aktieägare och övriga intressenter för ert engagemang, det betyder mycket för NP3s utveckling.



Andreas Wahlén

Finansiella mål och utdelningsmål

Mål	Förklaring och resultat	Utfall																		
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.	Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 15 procent jämfört med föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 11 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</th><th>Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %</th></tr><tr><td>2020</td><td>9,5</td><td>14,5</td></tr><tr><td>2021</td><td>11,0</td><td>14,5</td></tr><tr><td>2022</td><td>13,0</td><td>14,5</td></tr><tr><td>2023</td><td>11,5</td><td>11,0</td></tr><tr><td>2024</td><td>14,0</td><td>11,0</td></tr></table>	År	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %	2020	9,5	14,5	2021	11,0	14,5	2022	13,0	14,5	2023	11,5	11,0	2024	14,0	11,0
År	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %																		
2020	9,5	14,5																		
2021	11,0	14,5																		
2022	13,0	14,5																		
2023	11,5	11,0																		
2024	14,0	11,0																		
Avkastning på eget kapital Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.	Målet visar förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet. Avkastning på eget kapital före skatt för året uppgick till 14 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 20 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning på eget kapital före skatt, %</th><th>Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %</th></tr><tr><td>2020</td><td>20</td><td>25</td></tr><tr><td>2021</td><td>45</td><td>25</td></tr><tr><td>2022</td><td>22</td><td>25</td></tr><tr><td>2023</td><td>2</td><td>20</td></tr><tr><td>2024</td><td>15</td><td>20</td></tr></table>	År	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %	2020	20	25	2021	45	25	2022	22	25	2023	2	20	2024	15	20
År	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %																		
2020	20	25																		
2021	45	25																		
2022	22	25																		
2023	2	20																		
2024	15	20																		
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.	Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden per 31 december var 2,4 gånger.	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad</th></tr><tr><td>2020</td><td>3,4</td></tr><tr><td>2021</td><td>3,4</td></tr><tr><td>2022</td><td>2,9</td></tr><tr><td>2023</td><td>2,1</td></tr><tr><td>2024</td><td>2,4</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad	2020	3,4	2021	3,4	2022	2,9	2023	2,1	2024	2,4						
År	Räntetäckningsgrad																			
2020	3,4																			
2021	3,4																			
2022	2,9																			
2023	2,1																			
2024	2,4																			
Belåningsgrad Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.	Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Ambitionen är att över tid ligga i den lägre delen av intervallet på en nivå om cirka 55 procent. Per 31 december uppgick belåningsgraden till 52 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Belåningsgrad (%)</th></tr><tr><td>2020</td><td>57</td></tr><tr><td>2021</td><td>56</td></tr><tr><td>2022</td><td>58</td></tr><tr><td>2023</td><td>57</td></tr><tr><td>2024</td><td>52</td></tr></table>	År	Belåningsgrad (%)	2020	57	2021	56	2022	58	2023	57	2024	52						
År	Belåningsgrad (%)																			
2020	57																			
2021	56																			
2022	58																			
2023	57																			
2024	52																			
Utdelning Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.	Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och avkastningsnivåer. Styrelsen föreslår en utdelning för 2024 om 5,20 kr per stamaktie samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 405 mkr vilket motsvarar 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, en ökning om 1 procent jämfört med föregående år.	<table><tr><th>År</th><th>Utdelningsandel (%)</th></tr><tr><td>2020</td><td>53</td></tr><tr><td>2021</td><td>50</td></tr><tr><td>2022</td><td>54</td></tr><tr><td>2023</td><td>59¹⁾</td></tr><tr><td>2024</td><td>50²⁾</td></tr></table>	År	Utdelningsandel (%)	2020	53	2021	50	2022	54	2023	59 ¹⁾	2024	50 ²⁾						
År	Utdelningsandel (%)																			
2020	53																			
2021	50																			
2022	54																			
2023	59 ¹⁾																			
2024	50 ²⁾																			
Preferensaktieutdelningens andel Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.	Nyckeltalet att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter skatt syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen. Årets föreslagna utdelning motsvarar 11 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Andelen (%)</th></tr><tr><td>2020</td><td>15</td></tr><tr><td>2021</td><td>12</td></tr><tr><td>2022</td><td>10</td></tr><tr><td>2023</td><td>11</td></tr><tr><td>2024</td><td>11²⁾</td></tr></table>	År	Andelen (%)	2020	15	2021	12	2022	10	2023	11	2024	11 ²⁾						
År	Andelen (%)																			
2020	15																			
2021	12																			
2022	10																			
2023	11																			
2024	11 ²⁾																			

1) Inkluderade en sakutdelning samt tillkommande utdelning om 8 mkr på nyemitterade stam- och preferensaktier. För mer information se tabell på sida 41.

2) Av styrelsen föreslagen utdelning.

Aktuell intjäningsförmåga

Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är 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 2024. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

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

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

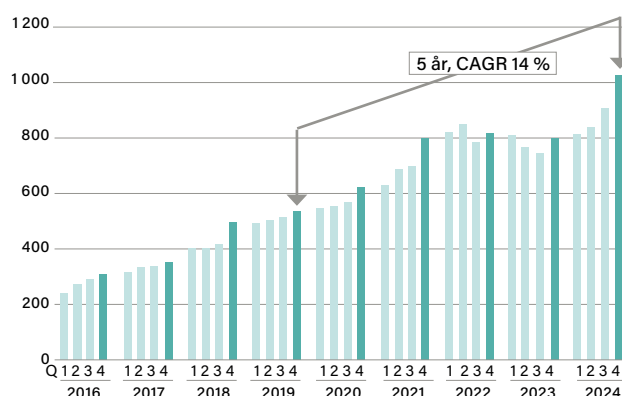
1 jan, mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Justerat hyresvärde	2 314	2 043	1 862	1 525	1 236
Vakans	-172	-137	-122	-102	-92
Hyresintäkter	2 142	1 906	1 740	1 423	1 144
Fastighetskostnader	-490	-433	-397	-346	-273
Fastighetsskatt	-50	-46	-45	-43	-40
Driftöverskott	1 602	1 426	1 298	1 034	831
Central administration	-71	-68	-61	-55	-49
Finansnetto	-557	-608	-508	-260	-211
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	41	42	81	72	46
Förvaltningsresultat	1 016	792	810	791	616
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	931	716	734	715	561
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	15,12	12,48	13,44	13,13	10,32

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och efter beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per 1 januari 2025 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normal-års driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Kostnader för central administration beräknas utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.

- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per 1 januari 2025 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Kommentar intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 326 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 314 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -12 mkr. Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 12 procent till 1 602 mkr.

Intjäningsförmågan motsvarar en direktavkastning om 6,9 procent (7,0) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 23 384 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan ökade med 28 respektive 21 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och avyttringar

Avtalade, ej tillträdde förvärv per 31 december avser två fastigheter i Umeå och en fastighet i Karlstad, Sundsvall och Piteå vardera. Avtalade, ej frånträdde fastigheter per 31 december avser totalt tre fastigheter i Sandviken, Sundsvall och Timrå. Nettoeffekten av förändringen i förvaltningsresultatet uppgår till drygt 1 mkr.

Våra resurser



Fastigheter

- 554 fastigheter
- 2 201 000 kvadratmeter uthyrbbar area
- 300 000 kvadratmeter byggrätter



Medarbetare och humankapital

Medarbetarnas unika färdigheter, kompetenser och erfarenheter bidrar både individuellt och kollektivt till att skapa värde och uppnå våra mål.



Finansiella

Eget kapital samt extern finansiering i form av räntebärande lån och krediter.



Goda relationer

- Samverkan och dialog med kommuner, näringsliv och intressentgrupper.
- Långsiktiga samarbeten med våra leverantörer, banker och övriga intressenter.
- Ett stort antal hyresgäster som aggregerat står för drygt 2 700 hyresavtal.
- Relationen med kapitalmarknadens aktörer och våra aktieägare.

Värdeskapande affärsmodell

NP3s strategi är att skapa värde för bolagets aktieägare med fokus på ett ständigt förbättrat kassaflöde genom transaktioner och att löpande förädla befintligt bestånd. Bolagets strategi är även att ha låg risk genom diversifiering inom geografi, kategori och branschexponering.

Vad vi gör

Genom att tillföra tillgängliga resurser och tillgångar i vår verksamhet skapar NP3 stabila och långsiktiga värden för aktieägare, medarbetare och hyresgäster samt för näringslivet och samhället på de orter där bolaget är etablerad.

Förvaltning och uthyrning	Transaktioner	Utveckling av fastighetsbeståndet
Vi hyr ut lokaler och skapar värde för befintliga hyresgäster	Vi förvärvar och avyttrar fastigheter	Vi utför nybyggnationer och förädlar befintliga fastigheter

Förvaltning och uthyrning

En effektiv förvaltning skapar ökande driftöverskott vilket även påverkar fastighetsvärdet positivt. För att uppnå en effektiv förvaltning finns NP3 närvarande på bolagets samtliga geografiska huvudorter. Bolagets lokala närvaro och tillgänglighet, underlättar engagemang i hyresgästernas verksamheter och skapar möjligheter att tillgodose kundernas önskemål och behov. Genom att ha en diversifierad fastighetsportfölj på huvudorterna har bolaget även möjlighet att erbjuda hyresgäster flera lokalalternativ och möta kundernas skiftande efterfrågan på lokaler. Då NP3 arbetar nära och tillsammans med bolagets hyresgäster i såväl energi- som lokalfrågor bidrar bolaget även till en hållbar utveckling av både fastigheter och hyresgästernas verksamheter, samtidigt som det genererar lägre driftkostnader och stabila hyresintäkter.

Nettouthyrning: Uppgick under året till 30 mkr
Vakansgrad: Uppgick vid årsskiftet till 7 procent
Överskottsgrad: Uppgick till 75 procent

Vad vi skapar



Ägare

- Förvaltningsresultat per stamaktie: 13,57 kr
- Avkastning på eget kapital: 10,8 procent
- Resultat efter skatt: 914 mkr
- Föreslagen utdelning till aktieägare: 405 mkr varav 320 mkr till stamaktieägarna och 85 mkr till preferensaktieägarna



Kunder

- Utveckling av lokaler/ fastigheter enligt kundernas behov för att skapa värde och tillväxt i hyresgästernas verksamhet
- En återköpsgrad om 83 procent, det vill säga antal hyresavtal som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt



Medarbetare

- Arbetstillfällen hos en trygg och stabil arbetsgivare
- Utveckling och förmåner
- Löner till medarbetare: 42 mkr



Leverantörer, samarbetspartners och långgivare

- Bidrar direkt och indirekt till att skapa arbetstillfällen
- Inköpta varor och tjänster från leverantörer: 1,2 mdkr
- Ränta och övriga finansiella kostnader till långgivare: 600 mkr



Samhället

- Värdeskapande utveckling i orterna där vi verkar tillsammans med kommuner och näringsliv
- Skatteintäkter och arbetstillfällen
- Aktuell skatt och fastighets-skatt: 124 mkr



Miljö

- Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter
- Minskad klimatpåverkan genom ökad andel egenproducerad energi
- Klimatanpassade byggnader i enlighet med taxonomin

Transaktioner

NP3 arbetar aktivt och kontinuerligt med förvärv och avyttringar för att utveckla fastighetsbeståndet vad gäller dess sammansättning utifrån geografi och fastighetskategori för att optimera den riskjusterade avkastningen. En viktig aspekt i portföljstrategin är att koncentrera beståndet till specifika områden på varje ort. Transaktionsverksamheten styrs av den övergripande strategin som anger att bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning. NP3 renodlar beståndet genom avyttring av de fastigheter som medföljer vid större förvärv och som har en avkastning som ligger under bolagets långsiktiga målsättning eller som genom dess geografiska placering inte anses passa in i portföljstrategin.

Förvärv: 2 087 mkr
Avyttringar: -33 mkr

Utveckling av fastighetsbeståndet

NP3s utveckling av fastighetsbeståndet bygger på ett nära samarbete och långsiktiga relationer med hyresgästerna. Vi tillgodoser hyresgästernas behov genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler som gynnar deras verksamhet. Detta resulterar i nöjda hyresgäster och värdetillväxt samt ökat driftöverskott för NP3. Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Förädling av det befintliga beståndet är värdeskapande och gör att lokalerna attraherar långsiktiga hyresgäster. Nybyggnationer har även ofta effekten att de höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed området som helhet.

Uthyrningsgrad nybyggnationer: 100 procent
Investering i befintliga fastigheter och nybyggnationer: 731 mkr

Fastighetsbestånd

NP3s fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. Att uppnå riskspridning och effektiv förvaltning i fastighetsbeståndet är centralt för att nå en så god riskjusterad avkastning som möjligt.

Hyresvärde per kommun

15 största, per 31 dec 2024

Kommun	Hyresvärde, mkr	Andel, %
Östersund	299	13
Sundsvall	293	13
Skellefteå	248	11
Gävle	237	10
Umeå	180	8
Falun	132	6
Luleå	126	5
Borlänge	121	5
Västerås	74	3
Piteå	67	3
Timrå	66	3
Karlstad	62	3
Örnsköldsvik	62	3
Sollefteå	54	2
Mora	43	2
Övriga kommuner	261	11
Totalt	2 326	100

Ovanstående målsättning gör att fördelningen av fastighetskategorier skiljer sig åt mellan olika affärsområden för att tillvarata förutsättningarna i respektive affärsområde.

Fastighetsbeståndet bestod per 31 december av 554 (507) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 201 000 kvadratmeter (1 998 000). Beståndets marknadsvärde uppgick till 23 384 mkr (20 276). NP3s fastighetsbestånd är indelat i åtta affärsområden; Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige.

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 branschexponeringen 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 11 procent (10) av hyresintäkterna. Lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna indu-

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

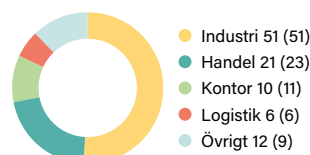
Fastighetskategorier

Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier; industri, kontor, logistik, handel och övrigt.

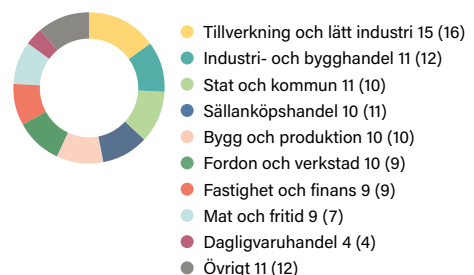
Industri

Kategorin industri ligger på samma nivå som vid ingången av året och med 51 procent av hyresvärdet utgör denna kategori NP3s största. I kategorin äger bolaget fastigheter primärt inom så kallad lätt industri vilket är verksamheter som kräver mindre maskinanläggningar. De tre största hyresgästerna inom kategorin industri är Polismyndigheten, Assemblin El och Fortifikationsverket som tillsammans står för 5 procent av kategorins totala hyresvärde. För industrikategorin uppgick hyresvärdet till 968 kr per kvadratmeter (940) för kontrakterad area. Marknadsvärdet uppgick till 9 130 kr per kvadratmeter (8 578).

Hyresvärde per fastighetskategori, %



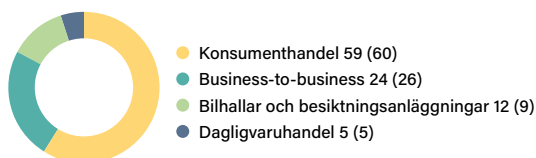
Branschexponering, %



Handel

Handelskategorin är den näst största fastighetskategorin med 21 procent (23) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står konsumenthandel för den största delen, 59 procent (60), se fördelning i diagram nedan. Konsumenthandel domineras av lågpriskedjor som till exempel Dollarstore, Dagab och Plantagen. Inom business-to-business återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en genomsnittlig vakansgrad på under 4 procent (4) vilket är lägre än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet som är 7 procent (7). Den återstående genomsnittliga löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin är 4,0 år (4,1) vilket är på samma nivå som genomsnittet för hela beståndet. Kontrakterat hyresvärde för kategorin uppgick till 1 244 kr per kvadratmeter (1 213). Marknadsvärdet uppgick till 12 659 kr per kvadratmeter (12 411).

Fördelning hyresvärde inom handelskategorin, %



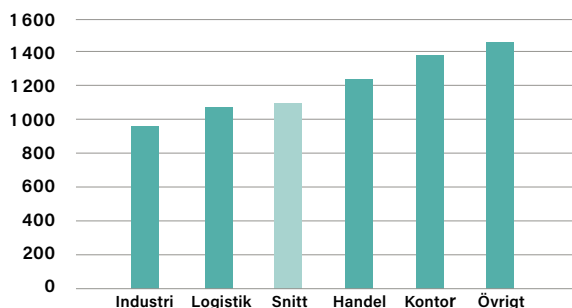
Kontor

Kategorin kontor står för 9 procent (10) av fastighetsvärdet och 10 procent (11) av hyresvärdet. Största hyresgäster inom kategorin är Arbetsförmedlingen, Skanska Sverige och Fortifikationsverket. Kontrakterat hyresvärde uppgick till 1 388 kr per kvadratmeter (1 356) för kontor. Marknadsvärdet uppgick till 12 459 kr per kvadratmeter (12 168).

Logistik

Logistikfastigheter utgjorde 6 procent (6) av det totala hyresvärdet. Största hyresgästerna inom kategorin är Post-Nord, Systembolaget och Svensk Cater. För logistik kategorin uppgick hyresvärdet till 1 079 kr per kvadratmeter (1 057) för kontrakterad area. Marknadsvärdet uppgick till 11 094 kr per kvadratmeter (10 541).

Snitthyra per kategori för kontrakterad area, kr/kvm



Övrigt

I kategorin övrigt ingår bland annat hotell, idrottsanläggningar och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Största hyresgästerna inom kategorin är Fortifikationsverket, Frösö Park Hotel och Dalecarlia Hotel & Spa. Dessa tre hyresgäster står för 17 procent av kategorins samlade hyresvärde. Kategorin övrigt hade det högsta hyresvärdet per kvadratmeter, 1 470 kr per kvadratmeter (1 479) för kontrakterad area. Marknadsvärdet uppgick till 13 896 kr per kvadratmeter (12 713).

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, övriga fastigheter värderas internt. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framför allt internvärderingar. Under fjärde kvartalet 2024 har 99 procent (99) av hela fastighetsbeståndet externvärderats.

Värderingsutfall och parametrar

	2024	2023
Realiserad värdeförändring, mkr	1	5
Orealiserad värdeförändring, mkr	322	-376
- varav kassaflödesrelaterat	251	744
- varav relaterat till direktavkastningskrav	72	-1 120
Direktavkastningskrav - vägt genomsnitt, %	7,10	7,12
Kalkylränta - vägt genomsnitt, %	9,13	9,27
Inflationsantagande år 1 i prognosperiod, %	1,0	2,0
Inflationsantagande resterande prognosperiod, %	2,0	2,0

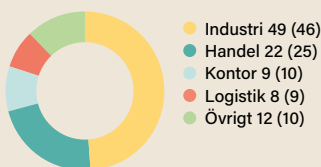
Tabellen visar grunddata och antaganden för fastighetsvärdering per 31 december 2024 och 2023.

Metod

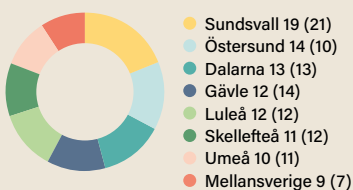
Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av orsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade, framtida kassaflöden. Kassaflödet baseras på faktiska hyror, normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknads-mässig bedömning och uppskattat investeringsbehov. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Kassaflödet 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.

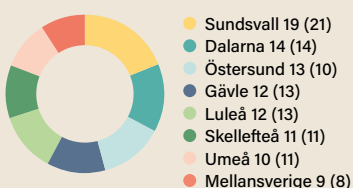
Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



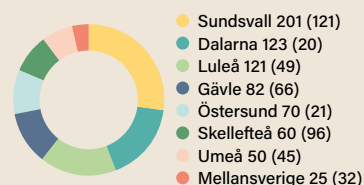
Fastighetsvärde per affärsområde, %



Hyresvärde per affärsområde, %



Investeringar i fastighetsbeståndet per affärsområde, mkr



Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick vid årets slut till 23 384 mkr (20 276). Värdeförändringen under helåret uppgick till 323 mkr (-372), varav 1 mkr (5) avsåg realiserade värdeförändringar från försäljningar. Av de orealiserade värdeförändringarna om 322 mkr (-376) avsåg 251 mkr (744) kassaflödesrelaterade förändringar, medan antaganden om högre direktavkastningskrav påverkade värderingarna med 72 mkr (-1 120). Direktavkastningskraven som användes vid värdering under kvartal fyra varierade från 5,50 till 9,00 procent (5,60 till 9,20). Det vägda direktavkastningskravet för värderingen av fastighetsbeståndet per 31 december uppgick till 7,10 procent (7,12) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,13 procent (9,27).

Fastighetsbeståndets förändring

Under året ökade fastighetsvärdet med 15 procent (2), arean med 10 procent (2) och antalet fastigheter med 9 procent (4). Totalt har 50 förvärvade fastigheter tillträtts för 2 087 mkr (408). Dessutom har 162 mkr (121) investerats i nybyggnationsprojekt och 569 mkr (330) investerats i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgäst Anpassningar och tillbyggnationsprojekt. Under året har en fastighet avyttrats och frånträtts för 33 mkr (15).

Östersund och Mellansverige var de affärsområden som hade högst tillväxt i fastighetsvärde under 2024. Fastighetsvärdet steg med 1 404 mkr i Östersund vilket till största del förklaras av förvärvet av Frösö Park Fastighets AB samt Cibola Holding AB med dess två hotellanläggningar i affärsområdet. I Mellansverige steg fastighetsvärdet med 421 mkr vilket till största del förklaras av förvärv av nio fastigheter.

Fastigheternas värde per kvadratmeter har under året ökat med 4,7 procent (-0,1) från 10 148 kr vid ingången av året till 10 624 kr.

Fastigheter, värdeförändring, mkr	2024	2023
Ingående värde	20 276	19 805
Förvärv av fastigheter	2 087	408
Investeringar i befintliga fastigheter	569	330
Investeringar i nybyggnation	162	121
Försäljningar	-33	-15
Realiserade värdeförändringar	1	5
Orealiserade värdeförändringar	322	-376
Utgående värde	23 384	20 276
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	65	-
Avyttrade ej frånträdna fastigheter	-76	-

Fastighetskostnader och fastighetsskatt

NP3s fastighetskostnader utgörs framför allt av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och planerat underhåll. Taxebundna kostnader, som exempelvis kostnader för el, värme och vatten, samt fastighetsskatt ingår vanligen som hyrestillägg i NP3s hyresintäkter och vidarefaktureras helt eller delvis till hyresgästerna.

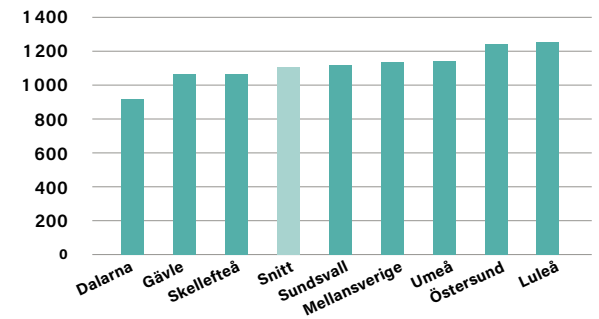
Fastighetskostnaderna för året uppgick till -440 mkr (-397). Kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -385 mkr (-346), reparationer och underhåll -43 mkr (-44) samt befarade och konstaterade kundförluster om -12 mkr (-7) varav -2 mkr hänfört till rekonstruktioner. Fastighetsskatt uppgick till -48 mkr (-46).

Hyresgäster och kontraktsstruktur

NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Antalet hyresavtal och durationstiden på dessa tillsammans med att ingen hyresgäst står för mer än 2 procent av hyresvärdet skapar en diversifierad och stabil hyresgäststruktur.

Vid årets slut hade bolaget 2 700 (2 450) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,0 år (3,9). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 119 (83) avtal med en återstående löptid om 4,1 år (5,4) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Vid årets utgång uppgick det sammanlagda hyresvärdet till 2 326 mkr (2 065) och den kontrakterade årshyran till 2 154 mkr (1 929). Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93). Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Genomsnittligt kontrakterat hyresvärde uppgick till 1 106 kr per kvadratmeter, vilket är en ökning med 34 kr, motsvarande 3 procent, i jämförelse med 1 072 kr vid ingången av året. Ökningen av genomsnittligt hyresvärde kan förklaras av KPI-uppräkningsgrad samt ökat hyresvärde i samband med bolagets projektverksamhet. Högst kontrakterat hyresvärde per kvadratmeter har Luleå med 1 254 kr (1 226). Dalarna har lägst genomsnittligt kontrakterat hyresvärde med 918 kr (842) per kvadratmeter.

Snitthyra per affärsområde för kontrakterad area, kr/kvm



Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 93 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det finns även avtal med uppräkningsgrad mot en fast procentsats motsvarande drygt 5 procent av det totala kontraktsvärdet samt ett fåtal hyresavtal som är föremål för uppräkningsgrad i förhållande till hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra, där bashyran är KPI-justerad.

Hyresintäkterna ökade under året med 11 procent till 1 992 mkr (1 797). Intäkterna har ökat främst till följd av indexerade hyror, fastighetsförvärv och till viss del genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som har resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 8 procent (11), se tabell.

Hyresintäkter, mkr	2024	2023
Jämförbart bestånd	1 912	1 774
Förvärvade fastigheter	79	18
Avyttrade fastigheter	1	5
Kontrakterade hyresintäkter	1 992	1 797

I jämförbart bestånd ingår fastigheter som bolaget ägt under helåren 2023 och 2024. Förvärvade och avyttrade fastigheters hyresintäkter beräknas till den del av året som fastigheterna ägts av NP3.

Kontraktsstruktur per förfalloår

Hyresintäkter per 31 dec 2024		
År	Mkr	%
2025	243	11
2026	388	18
2027	455	21
2028	333	15
2029	194	9
2030	133	6
2031	87	4
2032	96	4
2033	41	2
2034	65	3
2035-	119	6
Totalt	2 154	100

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under året uppgick till 195 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick till -164 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 30 mkr (34) varav 4 mkr avsåg omförhandlingar.

Nettouthyrning, mkr	2024	2023
Tecknade hyresavtal	195	244
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-164	-210
Netto	30	34

Vakans

Vid årets utgång ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 26 mkr och förvärvad vakans som uppgick till 9 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

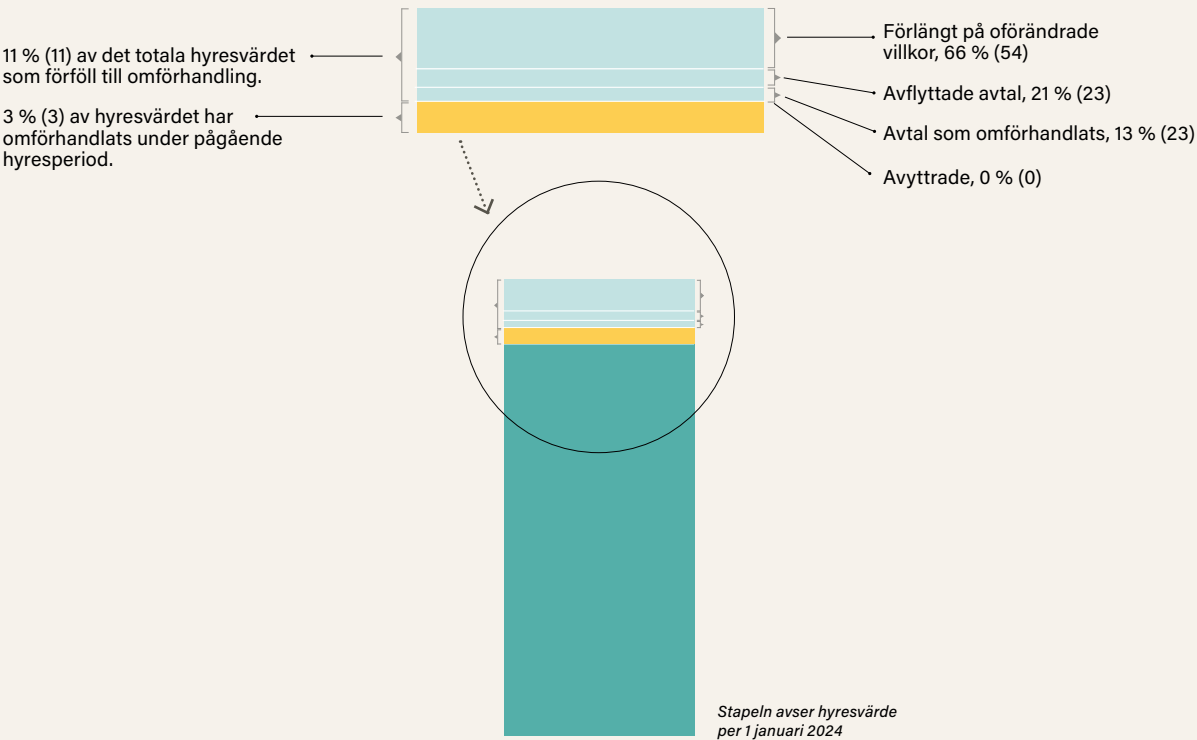
Per 31 december fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, med ett hyresvärde som uppgick till 51 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 55 mkr, varav 44 mkr sker under 2025.

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2025	98	44
2026	15	7
2027-	18	5
Totalt	131	55

Vakansvärdets förändring, mkr	2024	2023
Ingående vakansvärde 1 jan	137	122
Nettoförändring av från-/tillträden	26	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	9	2
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0	-
Vakansvärde	172	137
Uthyrningsgrad, %	93	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr		
Uppsagda avtal ej frånträdna	55	88
-varav förvärvade	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-51	-73

Vid årets ingång förföll 11 procent av det totala hyresvärdet till omförhandling under 2024. Ytterligare 3 procent av hyresvärdet har omförhandlats under pågående hyresperiod. Endast hyresavtal som var befintliga vid 2024 års ingång redovisas, således exkluderas hyresavtal för fastigheter som förvärvats under året.





Storheden 1:81 i Luleå där PostNord är hyresgäst.

NP3s största hyresgäster

Baserat på hyresvärde Hyresgäst	Antal hyresavtal	Baserat på area Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av tot. area, %	Antal hyresavtal
Fortifikationsverket	36	Fortifikationsverket	40 182	1,8	36
PostNord Sverige AB	9	Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	27 851	1,3	6
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6	LEAX Falun AB	27 183	1,2	5
Polismyndigheten	18	Polismyndigheten	24 156	1,1	18
Ahlberg-Dollarstore AB	7	PostNord Sverige AB	24 109	1,1	9
Assemblin EI AB	12	Assemblin EI AB	23 189	1,1	12
Granngården AB	13	Granngården AB	22 282	1,0	13
Swedol AB	9	HL Display Aktiebolag	21 368	1,0	1
Plantagen Sverige AB	4	BYGGmax AB	20 998	1,0	10
LEAX Falun AB	5	Trelleborg Sealing Solutions Kalmar AB	20 000	0,9	1
Totalt	119	Totalt	251 318	11,4	111
Sammanlagt hyresvärde 266 mkr motsvarar 11 procent av det totala hyresvärdet. Återstående hyresduration för de tio största/hyresvärde 4,1 år.		Återstående hyresduration för de tio största/area 4,1 år.			

Kort beskrivning av de största hyresgästerna (hyresvärde)

- Fortifikationsverket är den statliga myndighet som äger och förvaltar Sveriges försvarsfastigheter och är en av Sveriges största fastighetsägare.
- PostNord Sverige ägs till 40 procent av den danska staten och till 60 procent av den svenska staten. PostNord är den ledande leverantören av kommunikations- och logistiklösningar till, från och inom Norden.
- Dagab ingår i Axfoodkoncernen och hanterar sortiment, inköp och logistik för Willys, Hemköp och Axfood Snabbgross. NP3 har även Willys och Axfood Snabbgross som hyresgäster men Dagab står för alla hyresavtalen inom koncernen.
- Dollarstore som ägs av Tokkmanni är en lågpriskedja med drygt 130 butiker från Gällivare i norr till Trelleborg i söder och cirka 1 300 anställda.
- Assemblin EL är en installations- och servicepartner med verksamhet i Sverige, Norge och Finland.
- Granngården levererar produkter för bland annat trädgård, husdjur, lant- och skogsbruk, och har över 100 butiker i Sverige samt e-handel.
- Swedol är en yrkesbutik med e-handel och cirka 100 butiker i Sverige. Swedol ingår i Alligokoncernen.
- Plantagen är återförsäljare av växter och har cirka 100 butiker i Norden. Plantagen ägs av Ratos.
- LEAX Group är en privatägd företagsgrupp med cirka 1 200 anställda. Kunder finns främst inom personbils- och annan fordonsindustri, gruv- och anläggningsindustri och jordbrukssektorn. Idag finns nio fabriker i fem olika länder varav fem i Sverige.

Förvaltning

NP3 har lokal närvaro på bolagets samtliga geografiska huvudorter och har en organisation med korta beslutsvägar, vilket från bolagets perspektiv är en förutsättning för att kunna bibehålla och utveckla en effektiv förvaltning.

Den lokala närvaron ger bolaget möjlighet att arbeta nära befintliga hyresgäster, förstå hyresgästernas verksamheter och behov i kombination med lokalernas möjligheter. Detta tillsammans med tekniskt kunnande ger NP3 de förutsättningar som behövs för att på ett effektivt sätt anpassa bolagets förvaltning efter fastigheternas och hyresgästernas behov. Utifrån detta kan bolagets förvaltning hitta den bästa utvecklingen för NP3s fastigheter, såväl för uthyrda som vakanta lokaler men även genom att effektivisera driften av fastigheterna och dess avtal.

NP3s arbetssätt utgår från bolagets tre värdeord – engagerad, trovärdig, affärsmässig.

Liksom föregående år så var 2024 ett år med fortsatt god efterfrågan, positiv nettouthyrning och ökat driftöverskott, även om fastighetskostnaderna tyvärr fortsatt att öka. De ökade kostnaderna kan i sin helhet härledas till ökade mediakostnader. Trots ett fortsatt framgångsrikt arbete med energieffektivisering, som historiskt sett nästan alltid tagit ut indexrelaterade kostnader, var NP3s taxebundna kostnader 12 kr högre per kvadratmeter uthyrbar area jämfört med 2023. Till övervägande del beror detta på fortsatt stora höjningar av fjärrvärmepriser, även om det till viss del motverkades av en ovanligt varm höst. Vinterkostnaderna var fortsatt på samma höga nivå som för 2023 vilket främst beror en ny kostnadsnivå och en vinter med mycket snö i bolagets norra region.

Då bolaget i hög grad haft sin elhandel prissäkrad har NP3 fortsatt varit relativt förskonade mot dessa kostnadsökningar och då en stor del av dessa kostnader debiteras hyresgästerna får även de ta del av effekten av vår prissäkring.

Närhet till bolagets kunder

Det löpande arbetet sker nära och tillsammans med hyresgästerna genom frekventa möten med tekniska förvaltare och affärsansvariga. Regelbundna möten med hyresgästerna gör att bolaget tidigt kan fånga upp synpunkter, tankar och idéer. Genom att ha en diversifierad fastighetsportfölj på NP3s huvudorter har bolaget möjlighet att över tid möta kundernas skiftande efterfrågan på lokaler.

NP3s tillgänglighet är av central betydelse för att utföra service på avtalad tid och för att ge hyresgästerna snabba besked gällande beslut och åtgärder. Bolaget utför fastighetsförvaltning med egen personal, medan entreprenörer anlitas för daglig drift och skötsel av bolagets fastigheter då detta i dagsläget är den mest kostnadseffektiva lösningen.

Då även NP3s drift- och skötselentreprenörer har direktkontakt med hyresgästerna påverkar deras agerande bolagets långsiktiga relation till hyresgästerna. För att säkerställa att entreprenörernas arbets- och förhållningssätt lever upp till NP3s standard ställs höga krav när det gäller hållbarhet, affärsetik och uppförande.

Hållbarhet och kostnadsreducering

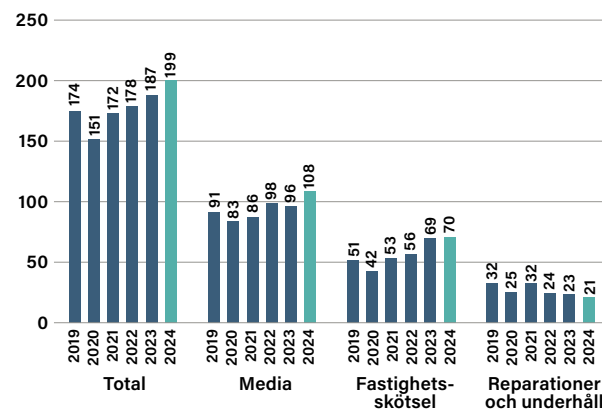
NP3 arbetar aktivt med att tillföra värde till fastigheterna där hållbarhet utgör en naturlig del. Bolaget arbetar därför kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för att både minska kostnader och begränsa fastigheternas miljöpåverkan. Bolagets mål är att i samarbete med hyresgästerna bidra till och möjliggöra en hållbar utveckling av både fastigheter och hyresgästernas verksamheter. Bolaget arbetar även aktivt med att omförhandla driftavtal samt strävar efter att uppnå inköpsfördelar med centrala avtal där det är möjligt. En viktig faktor är även att tillgodose kundernas behov inom såväl det dagliga underhållet som för mer långsiktiga lösningar, till exempel lokalanpassningar.

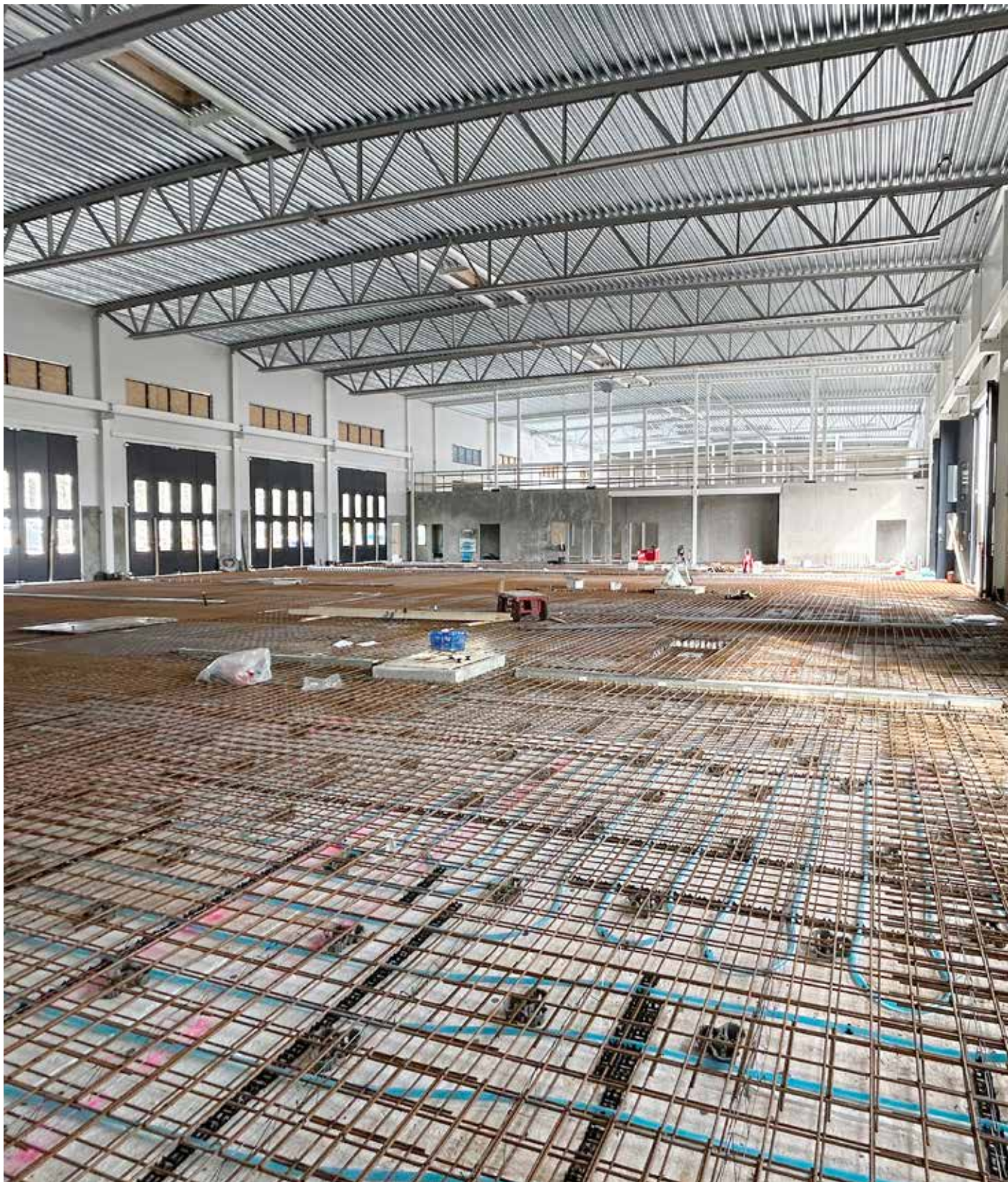
Fastighetskostnader

NP3s fastighetskostnader utgörs framför allt av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och planerat underhåll. När det gäller taxebundna kostnader och kostnader för fastighetsskatt täcks dessa vanligen genom hyrestillägg i NP3s hyresintäkter och vidarefaktureras helt eller delvis till hyresgästerna. Fokus ligger på en effektiv förvaltning och på att arbeta tillsammans med hyresgästerna för att optimera kostnaderna.

Grafen nedan visar bolagets totala kostnadsutveckling under åren 2019 till 2024 i kr per kvadratmeter inom budgeterat bestånd, exkluderat kostnader för fastighetsskatt, kundförluster och allokerade personalkostnader. I beloppen ingår även kostnader som ingår i hyrestillägg till bolagets hyresgäster enligt ovan.

Kostnader, kr/kvm





I slutet av 2025 beräknas nybyggnationen av verkstad för tunga fordon till Berners i Östersund vara färdigställd. Total area, 4 780 kvadratmeter.

Projekt

Projektverksamheten inom NP3 ska bidra till en årlig tillväxt med god lönsamhet. Projekten syftar till att skapa så goda förutsättningar som möjligt för långvariga hyresgästrelationer med befintliga- och nya hyresgäster och samtidigt skapa ytterligare värden i NP3s fastighetsbestånd.

NP3s projektverksamhet består av tre beståndsdelar, nybyggnation, om- och tillbyggnad samt underhålls- och energiprojekt. Under 2024 har NP3 investerat 731 mkr i befintliga fastigheter och nybyggnationer.

2024 har präglats av en tilltagande marknad avseende nybyggnationer samtidigt som projektvolymen för om- och tillbyggnationer har ökat. Inför 2025 är projektaktiviteten fortsatt god då stabiliseringen av byggkostnader skapar ett lugn på marknaden och ger bra förutsättningar för att nå nya hyresavtal till en god avkastning.

Under året har bolaget även fortsatt fokusera på tillväxt i den gröna projektportföljen och förbättrad energiprestanda, vilket med draghjälp av en ökad efterfrågan från våra hyresgäster resulterat i att vi under 2024 ökat antalet energiprojekt jämfört med föregående år till 36 stycken (27).

Nybyggnation

Nybyggnationer ger NP3 en god direktavkastning när byggrätten finns i det befintliga fastighetsbeståndet. Under 2024 startades tre nybyggnationsprojekt i Östersund, Skellefteå och Falun med en total LOA om cirka 8 000 kvadratmeter. I slutet av året signerades ytterligare ett avtal om nybyggnation i Sundsvall.

En huvudregel för NP3s nybyggnation är att byggstart sker först efter att hyresavtal har undertecknats. Vid nyproduktion ställs strikta krav på långa hyresavtal och en attraktiv hyresnivå. Nybyggnationer har låg förvaltningsintensitet och ofta effekten av att de även höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed på området som helhet. Då nyproduktion ofta äger rum i områden där NP3 redan äger ett fastighetsbestånd får byggnationen även positiva effekter på bolagets intilliggande fastigheter. Nyproduktion har på så sätt i flera hänseenden en positiv inverkan på bolaget utöver byggnationen och dess avkastning.

Under året har NP3 investerat 162 mkr i sju nybyggnationer, vilket även avser projekt som startats under tidigare år där färdigställandet inte skett under det föregående räkenskapsåret. Hyresdurationen uppgår i genomsnitt till tolv år och hyresvärdet för de nyproducerade enheterna uppgår till 34 mkr per år vid årets utgång. Hyresvärdet motsvarar i snitt 1 802 kr per kvadratmeter att jämföra med genomsnittligt kontrakterat hyresvärde om 1 106 kr per kvadratmeter per 31 december i befintligt fastighetsbestånd. Vid årets slut fanns pågående nybyggnationsprojekt med en total projektbudget om 274 mkr med en återstående investering om 146 mkr.

Om- och tillbyggnad samt underhålls- och energiprojekt

Om- och tillbyggnader genomförs som regel för att anpassa befintliga lokaler efter hyresgästens verksamhet och behov. Vid investeringar i om- och tillbyggnationer får NP3 en god avkastning genom justerade hyresnivåer och ett lägre underhållsbehov i fastighetsbeståndet samtidigt som hyresgästen får mer ändamålsenliga lokaler, till en högre kvalitet och standard. Under 2024 har ett antal större tillbyggnationer påbörjats som ett led i att tillgodose befintliga hyresgästers förändrade lokalbehov samt för att tillvarata befintliga byggrätter.

Underhållsprojekt genomförs för att hålla en god kvalitet i fastighetsbeståndet och för att långsiktigt säkra fastigheters värde. Dessa projekt leder bland annat till lägre energiförbrukning, mer attraktiva lokaler och lägre reparationskostnader.

Inom ramen för om- och tillbyggnader samt underhålls- och energiprojekt pågick vid årets slut projekt med en total projektbudget om 473 mkr och en återstående investering om 207 mkr. Under 2024 investerades totalt 569 mkr i om- och tillbyggnadsprojekt samt underhålls och energiprojekt. För renodlade energiprojekt uppgick investeringarna till 38 mkr under året. Hyresdurationen för de lokaler, där de tio största om- och tillbyggnadsprojekten färdigställts, uppgår till i snitt till nio år och hyresvärdet till 53 mkr per år. Hyresvärdet motsvarar 1 242 kr per kvadratmeter att jämföra med genomsnittligt kontrakterat hyresvärde om 1 106 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd per 31 december.

Energieffektiva fastigheter

Bolagets satsning på energieffektiva fastigheter ska förutom kravet på hållbarhet även generera en avkastning som motsvarar bolagets finansiella mål. Bolaget har som mål att höja fastigheternas energiklass och i samarbete med hyresgäst överväga miljöcertifiering vid varje större ny- eller ombyggnation.

Under 2024 har 14 fastigheter fått sina energiklasser höjda varav 12 fastigheter med två eller fler steg, exempelvis från E till C. Två större projekt påbörjades under 2024 där certifiering enligt Miljöbyggnad Silver kommer genomföras.

NP3 har historiskt valt att certifiera nyproduktioner som GreenBuilding, vilket upphörde som miljöcertifieringssystem under 2023 med en sista möjlighet till återrapportering under 2024. Under 2024 hade bolaget fem miljöcertifierade

byggnader då GreenBuilding kvarstod för fyra fastigheter och en fastighet är BREEM-certifierad. Den 30 april 2025 kommer GreenBuilding att vara helt utfasat som miljöcertifieringssystem och de sista fyra fastigheterna kommer då tappa sin certifiering. NP3 bibehåller dock energikravet från

GreenBuilding om 25 procent lägre energiförbrukning än nybyggnadskraven i Boverkets byggregler för alla påbörjade och kommande nybyggnationer.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Återstående investering, mkr	Uthyrbar area, kvm
Ingarvsmon 4	Falun	Industri	Q1 -25	54	3	3 100
Transistorn 6	Skellefteå	Industri	Q1 -25	39	11	1 750
Banvakten 1	Borlänge	Industri	Q1 -25	33	7	2 140
Öjebyn 3:497	Piteå	Industri	Q2 -25	34	2	2 990
Skogvaktaren 3	Östersund	Industri	Q4 -25	140	81	4 780
Fiskja 15:2	Kramfors	Industri	Q4 -25	17	3	8 120
Sköns Prästbord 1:100	Sundsvall	Industri	Q2 -26	52	52	2 200
Merkurius 5	Skellefteå	Kontor	Q4 -26	88	83	4 100
Totalt				457	241	29 180

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 38 mkr.

Färdigställda projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektkostnad, mkr	Uthyrbar area, kvm
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	Industri	Q3 -24	42	3 450
Slagan 4	Sundsvall	Industri	Q3 -24	32	1 660
Skotet 1	Luleå	Industri	Q3 -24	21	4 520
Generatoren 7	Umeå	Industri	Q3 -24	15	1 460
Norrlungångar 2:144	Örnsköldsvik	Industri	Q3 -24	14	7 160
Räfsan 4	Luleå	Logistik	Q3 -24	11	3 080
Högom 3:179	Sundsvall	Industri	Q4 -24	30	1 930
Sörby Urfjäll 29:4	Gävle	Logistik	Q4 -24	28	6 680
Räfsan 4	Luleå	Industri	Q4 -24	20	2 040
Räfsan 4	Luleå	Industri	Q4 -24	11	10 110
Totalt				223	42 090

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 21 mkr.

Transaktioner

Under 2024 har NP3 tillträtt 50 fastigheter till en investering om 2 087 mkr. De fastigheter som tillträtts under året har ett årligt hyresvärde uppgående till 194 mkr och en uthyrbar area om 189 000 kvadratmeter. Därutöver har bolaget avyttrat och frånträtt två fastigheter till ett värde om 33 mkr.

Mot bakgrund av ett osäkert marknadsläge, en osäker omvärld och en volatil kapitalmarknad har bolaget sedan halvårsskiftet 2022 intagit en begränsad förvärvstakt. Vid ingången av året noterade dock bolaget att marknadsläget delvis stabiliserats till följd av kapitalmarknadens förväntningar om framtida räntesänkningar varmed förvärvstakten bedömdes gradvis kunna öka. Under året har marknadsläget fortsatt utvecklas i en positiv riktning och sedan halvårsskiftet 2024 är bolagets förvärvsagenda återigen tillbaka.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 23 384 mkr (20 276) vilket är en ökning med 3 108 mkr jämfört med årets början. Förändringen utgörs av förvärv uppgående till 2 087 mkr och av värdeförändringar uppgående till 323 mkr, där den realiserade förändringen uppgick till 322 mkr och primärt förklaras av stärkta kassaflöden. Utöver ovan har NP3 investerat i befintliga fastigheter och nybyggnationer för 731 mkr samt avyttrat två fastigheter till ett värde om 33 mkr.

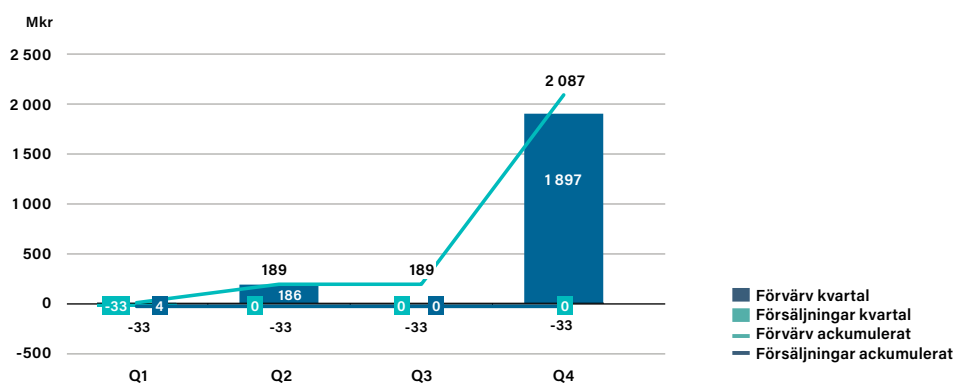
Under första halvåret var förvärvsaktiviteten fortsatt avvakande om än ett fåtal förvärv ingicks, primärt under andra kvartalet. Viss osäkerhet rådde fortsatt i transaktionsmarknaden och bolaget fokuserade på att hantera refinansieringsrisk primärt i obligationsmarknaden. Mot bakgrund av en gynnsam utveckling i både transaktions- och kapitalmarknad kunde förvärvsaktiviteten återupptas under andra kvartalet. Totalt förvärvades elva fastigheter under första halvåret till en investering om 189 mkr. Fastigheterna är belägna i Karlstad, Falun, Borlänge, Gävle, Hudiksvall, Sundsvall, Timrå, Sollefteå, Östersund och Gällivare och har en uthyrbar area uppgående till 28 200 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 19 mkr. Som en del i att renodla NP3s fastighetsbestånd avyttrades två fastigheter i Falun och Gävle vilket resulterade i en realiserad värdeförändring om 1 mkr.

Under andra halvåret genomfördes förvärv av 39 fastigheter genom tio transaktioner till investering om 1 897 mkr. Förvärvet av Frösö Park Fastighets AB till ett underliggande fastighetsvärde om 755 mkr tillträdde i början av november. Fastigheterna är belägna på Frösön utanför Östersund och har en uthyrbar area om 66 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 69 mkr. Aktierna i Cibola Holding AB tillträdde i början av november, priset på aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr. Cibola äger fem hotellanläggningar bestående av 21 fastigheter och har en total uthyrbar area om 37 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 52 mkr. Fastigheterna är belägna i Östersund, Mora, Tällberg, Skellefteå och Berg. Den enskilt största fastigheten som utgör 31 procent av hyresvärdet i Cibola, är belägen i Östersund och på Frösön direkt angränsande till fastigheterna i Frösö Park. Efter förvärvet har ägarandelen i Cibola Holding AB ökat från 31,6 procent till 61,2 procent varmed bolaget utgör ett dotterbolag till NP3 och konsolideras i bolagets koncernräkenskaper.

Under fjärde kvartalet förvärvades utöver ovan transaktioner 15 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 504 mkr. Fastigheterna är belägna i Karlstad, Eskilstuna, Västerås, Sundsvall, Östersund, Umeå, Piteå, Luleå och Kalix. Den uthyrbara arean uppgår till 58 100 kvadratmeter och det årliga hyresvärdet uppgår till 54 mkr.

Efter årets utgång och fram till offentliggörandet av bolagets årsredovisning har bolaget ingått avtal om förvärv av fem fastigheter till underliggande fastighetsvärde om 219 mkr med tillträde under första och andra kvartalet 2025. Fastigheterna är belägna Umeå och Eskilstuna och har en uthyrbar area om 22 600 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 19,4 mkr.

Förvärv och försäljningar 2024



Transaktioner 2024

Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Fastigheter tillträdde under Q1					
Grävsökan 4	Borlänge	Övrigt	0	0,3	100
Totalt tillträtt Q1			0	0,3	
Fastigheter tillträdde under Q2					
Fredriksfors 5:1	Hudiksvall	Industri	7 887	3,1	100
Vivstamon 1:19	Timrå	Industri	5 240	2,6	0
Bråtebäcken 1:4	Karlstad	Industri	4 829	5,0	100
Trucken 1	Östersund	Industri	4 005	3,3	100
Skidlöparen 1 och 2	Sollefteå	Industri	2 100	1,6	100
Ingarvsmon 2	Falun	Industri	1 595	0,9	100
Sörby Urfjäll 30:5	Gävle	Industri	1 401	0,8	95
Gällivare 12:78	Gällivare	Industri	1 146	1,2	100
Ljusta 3:7	Sundsvall	Mark	0	0	0
Totalt tillträtt Q2			28 203	18,5	
Fastigheter tillträdde under Q4					
Kungsgården 5:3, Glasätt 1:7 och Kungsgården 5:6	Östersund	Industri	66 028	68,6	89
Sprinten 4	Östersund	Industri	13 112	8,1	91
Slakteriet 3	Västerås	Industri	12 065	15,0	87
Kungsgården 5:9	Östersund	Övrigt	9 895	16,0	91
Stranden 37:3	Mora	Övrigt	8 779	10,1	97
Tällberg 4:13 och 4:26	Leksand	Övrigt	6 920	11,5	100
Klövsjö 1:55 m.fl	Berg	Övrigt	6 122	7,9	100
Vattenormen 9	Luleå	Handel	5 408	5,6	100
Hammarén 2 och 23	Karlstad	Industri	5 392	4,7	100
Lien 2	Eskilstuna	Industri	4 976	3,0	95
Blocket 7	Eskilstuna	Industri	3 855	3,3	100
Rondellen 1	Skellefteå	Övrigt	3 654	5,2	100
Rolfs 4:180	Kalix	Handel	2 969	3,1	98
Stadsön 8:48	Piteå	Handel	2 551	2,6	100
Nollplanet 7	Eskilstuna	Industri	2 149	1,6	100
Instrumentet 2	Eskilstuna	Industri	2 011	2,1	100
Torshälla 6:20	Eskilstuna	Industri	1 973	2,3	100

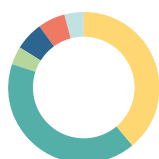
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Klövsjö 5:647	Berg	Övrigt	1 698	1,7	100
Matrisen 5	Umeå	Industri	1 672	2,5	92
Skogvaktaren 3	Östersund	Mark	0	0,0	0
Bergsåker 5:8	Sundsvall	Mark	0	0,0	0
Totalt tillträtt Q4			161 229	174,8	
Totalt tillträtt Q3			-	-	
Totalt tillträtt Q2			28 203	18,5	
Totalt tillträtt Q1			0	0,3	
Totalt tillträtt 2024			189 432	193,7	
Fastigheter frånträdde under Q1					
Hemsta 17:23	Gävle	Övrigt	390	1,9	100
Hälsinggården 1:68	Falun	Industri	1 487	0,6	100
Totalt			1 877	2,5	
Totalt frånträdde Q4			-	-	
Totalt frånträdde Q3			-	-	
Totalt frånträdde Q2			-	-	
Totalt frånträdde Q1			1 877	2,5	
Totalt frånträtt under 2024			1 877	2,5	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q1 2025					
Singeln 25 och 26	Umeå	Industri	3 879	4,8	100
Öjebyn 110:3	Piteå	Industri	2 006	1,0	97
Regnvinden 10	Karlstad	Industri	1 143	1,0	100
Linjeförmannen 8	Sundsvall	Övrigt	700	0,2	0
Totalt			7 728	7,1	
Avyttrade fastigheter med frånträde Q1 2025					
Vivstamon 1:19	Timrå	Industri	5 240	2,6	0
Tuna 3:1	Sandviken	Övrigt	3 711	4,5	100
Slagan 10	Sundsvall	Industri	1 800	1,1	0
Totalt			10 751	8,2	

* Vid transaktionsdag.

Finansiering

Tillgången till kapital är en förutsättning för NP3s långsiktiga tillväxt och förvaltning av sitt fastighetsbestånd. Bolaget arbetar löpande med att förbättra sin kreditvärdighet där vald kapitalstruktur och finansiell risknivå är centrala områden. Vägledande i denna process är att bolagets långsiktiga tillväxt- och lönsamhetsmål ska nås med en avvägd nivå av finansiell risk.

Kapitalstruktur, %



- Eget kapital 39 (36)
- Lån från kreditinstitut 41 (46)
- Certifikat 4 (0)
- Obligationsskuld 6 (8)
- Uppskjuten skatt 6 (6)
- Övriga skulder 4 (4)

Efter en tre år lång osäkerhetsperiod i kapitalmarknaden med hög inflation och kraftigt ökade räntor har utvecklingen gradvis under de senaste kvartalen gått mot ett nytt normalläge med sjunkande räntenivåer och ökad riskvilja hos långivarna. Även om det geografiska läget och konjunkturutsikterna fortfarande är osäkra har den positiva utvecklingen på kapitalmarknaden medfört en ökad tillgång till expensionskapital och förbättrade lånevillkor. För bolag i fastighetsbranschen har ovan skapat möjligheter att gå från en riskhanteringsfas att hantera låneförfall till att ånyo skapa tillväxt.

Hos NP3 kommer fokus under 2025 fortsatt vara att hantera refinansieringsrisken genom att i kommande refinansieringar jämma ut förfallostrukturen och förbättra kapitalbindningen. Dessutom bedöms möjligheterna som positiva att förbättra bolagets lånemarginal både på bank- och obligationssidan. Genom bolagets nyemission av stamaktier i september 2024 som inbringade cirka 1 mdkr skapades en förbättrad finansiell ställning och likviditet samtidigt som belåningsgraden reducerades med cirka 5 procentenheter. Centralt i bolagets arbete med finansieringsstrukturen och upptagande av ny finansiering under 2025 och framåt är att bibehålla bolagets lägre riskprofil, bland annat genom att se till att belåningsgraden ligger på cirka 55 procent i relation till nuvarande målintervall om 55 till 65 procent. I syfte att åstadkomma visibilitet i finansieringskostnaderna ökade bolaget under 2024 sin portfölj av totala räntederivat med 1,7 mdkr varav den del av portföljen som kvalificeras som räntesäkring ökade med 1,2 mdkr. Övan beskrivna åtgärder bidrar tillsammans till det centrala målet att minska bolagets riskprofil för att reducera sårbarheten och förbättra förutsättningarna att hantera negativa effekter av framtida oförutsedda händelser i ekonomin.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets tillgångar uppgick till 24 604 mkr (21 885) per 31 december, där de största tillgångsslagen utgjordes av fastigheter om 23 384 mkr, andelar i intresseföretag och joint ventures om 479 mkr, samt övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel om 393 mkr. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 90 procent (90) av bolagets finansiering vid årsskiftet.

De finansiella kostnaderna uppgick till 599 mkr (617) och utgjorde verksamhetens största kostnadsslag före fastighetskostnader, inklusive fastighetsskatt. För 2024 uppgick räntetäckningsgraden till 2,4 gånger (2,1) och belåningsgraden till 51,8 procent (56,6). Under året ökade kapitalbindningen från 2,2 till 2,3 år. Bolaget har som mål att på sikt i en stabiliserad kapitalmarknad öka kapitalbindningen genom att genomföra låneomläggningar till längre löptider.

NP3s räntebärande skulder, exklusive skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar, ökade under året från 11 943 mkr till 12 587 mkr, det vill säga en ökning med 644 mkr. Ökningen fördelas huvudsakligen på finansiering av förvärv och investeringar 1 216 mkr, amortering på bolagets banklån -234 mkr, nettot av

lägre utnyttjande av kreditfaciliteter samt ökning av certifikatslån -171 mkr samt minskning av utestående obligationslån om -167 mkr.

Per 31 december uppgick disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 480 mkr.

Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 1 684 mkr (1 408) bestående av banklån om 1 403 mkr och certifikatslån om 275 mkr (utifrån förfall av dess bakomliggande säkerställda back-up faciliteter) och övriga skulder om 6 mkr. Av de kortfristiga bankskulderna om 1 403 mkr hade bolaget per datum för publicering av denna årsredovisning antingen genomfört refinansieringar eller erhållit kreditbeslut till ett belopp om 136 mkr.

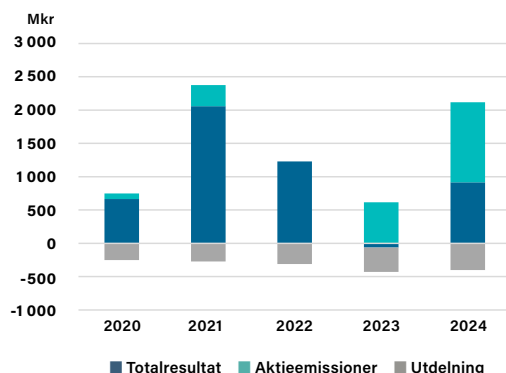
Under fjärde kvartalet avslutade bolagets sin kreditrating hos Nordic Credit Rating då bolaget utifrån NP3s ställning idag som ett mer genomlyst bolag ansåg att det inte längre finns ett behov av en rating.

Eget kapital

NP3 har som tillväxtnål att förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod samtidigt som avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod där vägledande är att detta ska ske med en balanserad risk.

Eget kapital uppgick till 9 568 mkr (7 849) per 31 december där soliditeten uppgick till 39 procent (36). Det egna kapitalet fördelades på två aktieslag; stam- och preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Antalet aktier uppgick vid årets slut till 61 562 403 stamaktier och 42 300 000 preferensaktier. Diagrammet nedan visar förändringar i eget kapital sedan fem år tillbaka med förklaringar till dessa. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kr per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kr per år. Därefter fördelas återstående del av eget kapital till stamaktierna efter avdrag för minoritetsintresse om 128 mkr, motsvarande 131,34 kr per stamaktie.

Förändring av eget kapital



Räntebärande skulder

Nedanstående tabell visar en sammanfattning av nyckeldata avseende bolagets skuldportfölj per 31 december 2024 och 2023.

Finansiering	2024	2023
Banklån, mkr	10 145	10 140
Certifikatslån, mkr	875	60
Obligationslån, mkr	1 601	1 768
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1
Genomsnittlig ränta, %	4,38	5,07
Likvida medel, mkr	97	183
Belåningsgrad, %	51,8	56,6
Soliditet, %	38,9	35,9
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,2
Räntebindningstid, år	2,1	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	48,9	41,6
Skuldkvot, ggr	8,0	8,6

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 12 734 mkr (12 093) inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 147 mkr (150). De räntebärande låneskulderna exklusive nämnda skulder om 147 mkr uppgick till 12 587 mkr (11 943) enligt fördelningen i tabellen nedan.

Sammanställning - nettoskuld	2024 31 dec	2023 31 dec
Mkr		
Banklån	10 145	10 140
Säkerställda räntebärande skulder	10 145	10 140
Obligationslån	1 601	1 768
Certifikatslån	875	60
Övriga räntebärande skulder	9	15
Icke-säkerställda räntebärande skulder	2 485	1 842
Periodiserade upplåningskostnader	-44	-39
Totala räntebärande skulder	12 587	11 943
Kortfristiga placeringar	-148	-9
Likvida medel	-97	-183
Nettoskuld	12 341	11 751

Säkerställda lån utgjorde 80 procent (85) och icke-säkerställda obligations-, certifikats-, och reverslån 20 procent (15) av totala räntebärande skulder. Ökningen i räntebärande låneskulder ovan med 644 mkr fördelas huvudsakligen på finansiering av förvärv och investeringar 1 216 mkr, amortering på bolagets banklån -234 mkr, nettot av lägre utnyttjande av kreditfaciliteter samt ökning av certifikatslån -171 mkr samt minskning av utestående obligationslån om -167 mkr.

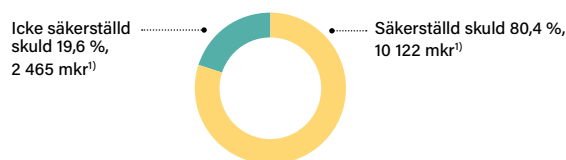
Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 12 341 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 23 384 mkr och investeringar i intresseföretag om 479 mkr totalt 23 863 mkr, uppgick till 51,8 procent (56,6) per 31 december. Minskningen i belåningsgraden om cirka 5 procentenheter förklaras huvudsakligen av bolagets emission av stamaktier om 1 mdkr i september 2024. Som ovan nämnts syftade emissionen delvis till att minska riskprofilen och sårbarheten i verksamheten för att förbättra handlingsmöjligheterna vid oförutsedda förändringar i makroomgivningen. Över tid är bolagets ambition att belåningsgraden ska ligga på cirka 55 procent i relation till nuvarande målintervall om 55 till 65 procent. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 8,0 gånger (8,6) på balansdagen.

Förändring av räntebärande låneskulder, mkr

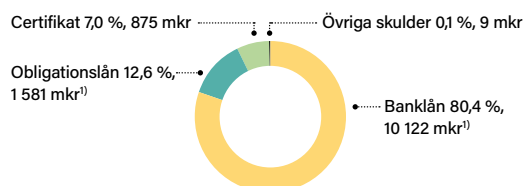
Räntebärande låneskulder 1 januari 2024	11 943
Förvärvsfinansiering	1 010
Emission av obligationslån	750
Projektfinansiering	206
Utökad belåning i befintligt fastighetsbestånd	15
Återbetalning obligationslån	-916
Löpande amorteringar banklån	-234
Förändring nyttjandegrad kreditfaciliteter (inklusive förändring certifikatslån)	-172
Återbetalning banklån	-11
Minskning periodiserade lånekostnader	-4
Räntebärande låneskulder 31 december 2024	12 587

Ovan analys visar nettoförändringar i räntebärande låneskuld till skillnad från bolagets rapport över kassaflöde på sidan 96 som visar bruttoförändringar.

Fördelning, säkerställd och icke säkerställd skuld



Fördelning, finansieringskällor



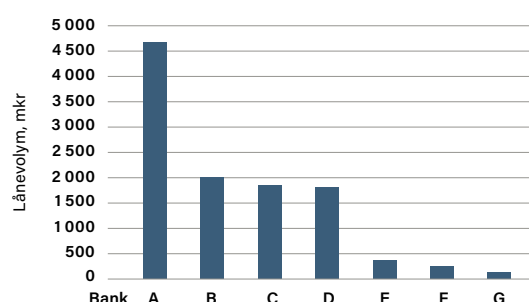
1) Netto efter periodiserade lånekostnader

Finansieringskällor och åtaganden i låneavtal

Banklån

Banklån som utgör bolagets huvudsakliga finansieringskälla, uppgick netto efter avdrag för periodiserade lånekostnader vid årsskiftet till 10 122 mkr (10 118) vilket motsvarade 43 procent (50) av fastigheternas marknadsvärde. Minskningen i banklånens belåningsgrad förklaras huvudsakligen av bolagets nyemission av stamaktier om 1 mdkr enligt ovan. Banklånens förfallostruktur och räntevillkor redovisas i not 23. Bolaget har som strategi att balansera exponeringen mot olika långgivare som till övervägande del avser nordiska affärsbanker. Nedan visas bolagets banklån fördelat på olika långgivare.

Banklån, fördelning per långgivare



Majoriteten av koncernens banklån (95 procent) omfattas av olika åtaganden mot långgivarna. Om åtagandena inte efterlevs kan långgivaren begära att lånen återbetalas, helt eller delvis, i förtid. Åtagandena utgörs av branschnormala nyckeltal som måste vara uppfyllda. Exempel på åtaganden är räntetäckningsgrad och belåningsgrad som inte får under- respektive överstiga vissa nivåer. Andra exempel på åtaganden är att koncerninterna avtal ska vara marknadsmässiga, rapportering av nyckeltal och finansiell ställning ska lämnas per kvartal samt ställande av säkerheter i form av aktier i dotterbolag och pantbrev i fastigheter/tomträtter. Samtliga åtaganden mot bankerna var uppfyllda per årsskiftet och med den information som bolaget känner till idag är det inget som tyder på att åtaganden inte kommer att uppfyllas under 2025.

Obligationsslån

Ej säkerställda obligationslån uppgick netto efter avdrag för periodiserade lånekostnader till 1 581 mkr (1 751) per 31 december och utgjorde 7 procent (9) av fastigheternas marknadsvärde.

NP3s MTN-program som lanserades juni 2022 med en ram om 5 mdkr har fortsatt spela en viktig roll under 2024 avseende bolagets flexibilitet att emittera obligationslån i rätt tidsfönster. Under första halvåret emitterade bolaget, vid två tillfällen, 450 mkr i obligationslån samtidigt som 506 mkr återköptes eller återbetalades i befintliga obligationslån med förfall under 2024 och 2025. I slutet av september 2024 genomförde bolaget ytterligare en obligationsemission uppgående till 300 mkr med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 245 baspunkter. Som en del av emissionen återköptes eller återbetalades bolagets obligationslån med kvarvarande förfall i september 2025 om 361 mkr och 49 mkr med förfall i april 2026.

Åtaganden	Covenant-nivå
Nettobelåningsgrad	< 70%
Räntetäckningsgrad	> 1,8 ggr
Soliditet	> 25%

För obligationslån emitterade från och med september 2023 är covenant-nivån på räntetäckningsgraden > 1,5 ggr

Bolaget har tre finansiella åtaganden inom ramen för sina obligationslån vilka framgår av tabellen ovan.

Vidare finns vissa informationsåtaganden vad gäller kvartalsrapportering och årsredovisning samt att obligationslånet ska vara noterat vid Nasdaq Stockholm. Samtliga åtaganden var uppfyllda per årsskiftet.

Certifikat

Under slutet av 2021 lanserades ett certifikatsprogram med en total ram om 2 mdkr inom vilken 875 mkr (60) inklusive ränta hade emitterats per 31 december, vilket motsvarade 4 procent (0,5) av fastigheternas marknadsvärde. Löptiden för utestående certifikat per årsskiftet var högst fyra månader med en återstående genomsnittlig löptid om 1,3 månader. Av certifikatslånen var 275 mkr klassificerade som kortfristig räntebärande skuld per 31 december 2024 baserat på förfallotidpunkten för dess bakomliggande back-up faciliteter.

Back-up faciliteter uppgick till cirka 900 mkr som är kopplade till certifikatslånen. I faciliteterna är fastigheter ställda som säkerhet via pantbrev och innehåller liknande åtaganden som för bolagets banklån i det fall certifikatslånen inte refinansieras. Back-up faciliteterna har en löptid på upp till tre år.

Den positiva utvecklingen i kapitalmarknaden medförde under året att bolagets utestående volym av certifikatslån ökade med 815 mkr enligt ovan.

Finanspolicy

NP3s finanspolicy syftar till att klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Med stöd av finanspolicyn arbetar bolaget med att styra och hantera sina finansiella risker för att säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning. Inom ramen för finanspolicyn har styrelsen definierat ett antal mål för finansförvaltningen med avseende på:

- kapitalbindning,
- räntebindning och
- nyckeltal som belånings- och räntetäckningsgrad.

Samtliga mål inom ramen för finanspolicyn var uppfyllda per årsskiftet.

Grön finansiering

Sedan 2020 har bolaget ett grönt ramverk för obligationsfinansiering som förnyats vart tredje år med senaste uppdateringen i september 2023. Under detta ramverk hade bolaget emitterat 1 601 mkr vid årsskiftet. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green (numera S&P Global). Ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, har fått en "Medium Green" bedömning från CICERO Shades of Green.

Det gröna ramverket får användas för finansiering och refinansiering av kvalificerade gröna tillgångar baserat på ett portföljtänk, det vill säga finansieringen är ej direkt kopplad till individuella gröna tillgångar. Fastigheterna kvalificeras som gröna tillgångar utifrån ett antal kriterier; primärenergital enligt gränsvärden i EU-taxonomin "topp 15", miljöcertifieringar, samt energibesparande investeringar. Vid utgången av 2024 uppgick värdet på bolagets gröna tillgångar till 5 862 mkr (4 268) vilket innebär en ökning om 37 procent (26). Bolaget har satt ett årligt tillväxtmål om 25 procent på portföljen av gröna tillgångar.

Kapitalbindning

Långfristiga räntebärande skulder, exklusive räntebärande skulder för nyttjanderätter, uppgick till 10 676 mkr (10 319) vid årsskiftet vilket motsvarade 85 procent (86) av totala räntebärande skulder. Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 911 mkr (1 624), varav 1 631 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 275 mkr certifikatslån (inklusive ränta) och 6 mkr återbetalning av reversskuld.

NP3 har som mål att minimera andelen kortfristiga räntebärande skulder för att minska refinansieringsrisken. Enligt tabellen i not 23 över de räntebärande skuldernas förfallostruktur uppgick skulder med förfall inom tolv månader vid årsskiftet till 1 678 mkr (exklusive reversskuld om 6 mkr). NP3 har som mål att i god tid före förfall genomföra refinansiering vilket bidrar till att reducera refinansieringsrisken.

Av de kortfristiga bankskulderna om 1 403 mkr hade bolaget per datum för publicering av denna årsredovisning antingen genomfört refinansieringar eller erhållit kreditbeslut till ett belopp om 136 mkr. Som nämnt ovan ökade kapitalbindningen under året från 2,2 till 2,3 år huvudsakligen som en följd av genomförd refinansiering av banklån med längre löptider.

Räntebindning

NP3s skuldportfölj omfattar huvudsakligen rörliga lån baserade på förändringar i Stibor 3 månader. För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar för att binda räntan. Genomsnittlig räntebindningstid inklusive bolagets räntesäkringsportfölj uppgick till 2,1 år (2,1) vid årets slut. Vid årsskiftet var 49 procent (42) av låneportföljen räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt not 24. Resterande del ligger räntebunden mot Stibor 3 månader.

Genomsnittlig ränta efter räntesäkringar för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 4,38 procent (5,07) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntan före räntesäkringar uppgick för bank- och certifikatslån till 4,73 procent (6,03) (inklusive löftesprovision för back-up faciliteter) och för obligationslån 7,15 procent (9,05). Den huvudsakliga förklaringen till minskningen av den genomsnittliga räntan är en lägre räntenivå för Stibor 3 månader. Nedan visas en känslighetsanalys för bolagets räntekostnader i det fall räntan förändras med +0,5 respektive +1,0 procent.

Känslighetsanalys	Förändring	Årseffekt på räntekostnad
Förändring Stibor 3 månader	+0,5 %	+21 mkr
Förändring Stibor 3 månader	+1,0 %	+42 mkr

Ovan analys förutsätter ingen förtida stängning av bolagets stängningsbara räntederivat om 1,5 mdkr.

Derivat

För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid årets slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 8 425 mkr. I derivatportföljen ingår räntederivat om 2 250 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa kategorier av räntederivat har antingen en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån eller kan förtidsstängas av motparten och är ett komplement till räntesäkringsportföljen för att reducera bolagets räntekostnader i en volatil marknad. Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj

Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj ¹⁾	6 175	4,3	1,46	74
Stängningsbara räntederivat ²⁾	1 500	9,0	2,17	-32
Performance-swappar ³⁾	750	3,7	3,07	-23
Totalt derivatportfölj	8 425	5,1	1,73	19

Not: Korrigering har skett i ovan tabell avseende fördelning mellan stängningsbara räntederivat och performance-swappar jämfört med bolagets bokslutskommuniké 2024.

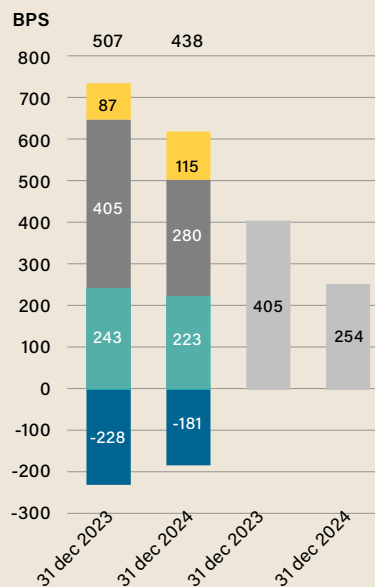
1) Inkluderar forward-startad swap om 1 mdkr med löptid mars 2025 till 2030 till fast ränta 2,99 procent, ej beaktat i genomsnittlig fast räntenivå per 31 december 2024.

2) Stängningsbara swappar för motparten med början under perioden 8 augusti till 5 december 2024 därefter kvartalsvis till slutdagar under perioden 8 november 2023 till 5 mars 2034. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av swapparna.

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

NP3s räntederivatsportfölj uppgick till 8 425 mkr varav 6 175 mkr avsåg räntesäkring. Swap-avtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 19 mkr (43) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för året uppgick till -24 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stibor-effekt, var per 31 december -0,98 procent (-2,50) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 4,3 år.

Genomsnittlig räntenivå



- Utgående Stibor 3M, periodslut
- Räntebindningens Stibor-effekt
- Räntederivatsportfölj - fast ränta
- Lånens Stibor-effekt
- Lånemarginal

Intresseföretag och joint ventures

För helåret 2024 bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 37 mkr (76) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för året uppgick till 13 mkr (-20).

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 NP3s befintliga orter. Syftet med joint venture-samarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

Hyresintäkterna för året uppgick till 99 mkr (96) och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 31 december till 1 484 mkr (1 475). För perioden januari till december bidrog Ess-Sierra med 24 mkr (31) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 22 mkr (-29).

Cibola Holding AB

NP3 ägde fram till den 31 oktober 31,6 procent av hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB. Cibola äger fem hotell- och spaanläggningar som är belägna i norra Sverige. Den 1 november förvärvade NP3 ytterligare 29,6 procent av aktierna i Cibola och efter genomfört förvärv äger NP3 61,2 procent av aktierna i Cibola.

För perioden januari till oktober bidrog Cibola med 6 mkr (8) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen uppgick till -14 mkr (5). Från och med den 1 november utgör Cibola ett dotterbolag till NP3 som konsolideras i bolagets räkenskaper.

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB har genomfört ett gemensamt projekt där man bland annat uppfört ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet har genomförts i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren där parterna äger bolaget till 50 procent vardera. Projektet utgör en investering om cirka 400 mkr och hyresavtal har tecknats på 15 och 20 år. Projektet inklusive driftcentralen är färdigställd i sin helhet och har tagits i bruk i mars 2024. Det totala hyresvärdet för de ingående fastigheterna uppgår till 26 mkr. Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 94 mkr (73). För perioden januari till december bidrog Jämtjägaren med 3 mkr till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 2 mkr.

With You Sweden AB

I juli 2024 tillträdde NP3 49 procent av aktierna i With You Sweden AB. With You Sweden ägde i samband med förvärvet tio fastigheter primärt för industri- och handelsändamål. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå. Det totala hyresvärdet för beståndet uppgår till 37 mkr. Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 94 mkr och för perioden juli till december bidrog With You Sweden med 4 mkr till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 3 mkr.

Intresseföretag och joint ventures

	Totalt intresseföretag och joint ventures		Väsentliga innehav i joint ventures	
			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr				
NP3s ägarandel, %			50,0	50,0
NP3s röstandel, %			50,0	50,0
Kapitalandel	479	468	284	284
Förvaltningsresultat	37	76	24	31
Värdeförändring fastigheter	-10	-93	5	-68
Värdeförändring finansiella instrument	-	-3	-	-
Skatt	-14	0	-7	8
Summa resultatandel	13	-20	22	-29

**"Med rika natur-
resurser och grön
energi har Norrland
blivit en europeisk
tillväxtregion inom
hållbar produktion
och miljövänlig
teknik."**

Vår marknad

NP3 grundades 2010 i Sundsvall. Tidigt expanderade bolaget till Gävle och Östersund, därefter till flera andra orter i Norrland och Dalarna. År 2019 tog NP3 ett strategiskt beslut att för första gången göra större förvärv utanför norra Sverige. Ett bestånd byggdes upp i Karlstad, Örebro och Västerås, som idag utgör affärsområde Mellansverige.

Strategin är att verka på orter, främst i norra Sverige, med stabil och växande befolkning och att koncentrera beståndet till specifika områden på varje ort.

Tillväxt i Norrland

Trots ett fortsatt osäkert marknadsläge och oro och konflikter i vår omvärld som påverkar världsekonomin så finns en stark framtidstro i Norrland och hos Norrlands företagare. Med rika naturresurser och grön energi har Norrland blivit en europeisk tillväxtregion inom hållbar produktion och miljövänlig teknik vilket leder till ett minskat beroende av fossila bränslen och bidrar till Sveriges och Europas gröna omställning. Under de kommande decennierna planeras investeringar på över 1 000 mdkr i norra Sverige inom bland annat förnybar energi, fossilfritt stål och elektrifiering uppbäckade i flertalet fall av traditionella större industribolag och investerare.

- Gruvbolaget LKAB, ståltillverkaren SSAB och energibolaget Vattenfall avser att bygga en stor anläggning för fossilfri järnsvamp i Gällivare som ska starta 2026. Bolagen är först i världen med att producera stål framställt med vätgas istället för kol och koks. Totalt omfattar projektet en investering på 400 mdkr över en 20-årsperiod.
- Även Stegra AB (tidigare H2 Green Steel AB) bygger en produktionsanläggning, strax utanför Boden, för miljövänlig produktion av järn och stål. När anläggningen når full kapacitet 2030, förväntas den producera 5 miljoner ton grönt stål per år och 2026 väntas produktionen och upptrappningen till 2,5 miljoner ton starta. I en första fas investeras 25 mdkr i projektet och när anläggningen når full drift beräknas den sysselsätta cirka 1 750 personer.
- I Östersund investeras det 18 mdkr i ett datacenter som drivs av förnybar energi och samtidigt levererar värme till storskalig livsmedelsodling. Bakom investeringen står bolagen EcoData-Center och WA3RM som tillsammans väntas skapa nära 1 000 nya arbetstillfällen.
- I Sundsvall planerar företaget Liquid Wind att bygga en produktionsanläggning för e-metanol med planerad byggstart 2026. Investeringen beräknas uppgå till 4 mdkr.

De fyra projekten ovan syftar alla till grön omställning och när Norrland nu står i centrum för några av Sveriges största industriinvesteringar på många decennier gynnas stora delar av det regionala näringslivet, inklusive fastighetsmarknaden och NP3. Utöver de beskrivna projekten ovan planeras stora investeringar i infrastruktur i



Stora investeringar planeras i infrastruktur i norra Sverige bland annat Norrbothniabanan där det ska investeras 30 mdkr i järnväg.

norra Sverige där man kan nämna Norrbothniabanan där det ska investeras 30 mdkr i järnväg samt Svenska kraftnät där det ska investeras 14 mdkr i elöverföring.

NP3 en etablerad fastighetsägare i Norrland

NP3 är en etablerad fastighetsägare i Norrland och är verksam på flera orter där betydande miljardinvesteringar nu genomförs. Intresset för kommersiella fastigheter, bostäder och samhällsfastigheter ökar längs hela Norrlandskusten och även i Norrlands inland. För en lokal aktör som NP3 innebär utvecklingen en rad spännande möjligheter. Samtidigt har vi ett fortsatt osäkert marknadsläge och oro och konflikter i vår omvärld som påverkat världsekonomin, Sverige och den svenska fastighetsmarknaden och NP3 som bolag. Trots detta sker det mycket positivt i näringslivet på NP3s prioriterade orter, även vid sidan av de stora industriinvesteringar som

sker i Norrland. Här kan nämnas börsnoterade Synsam som 2022 flyttade sin glasögonfärdverkning från Asien till ett nytt produktions- och innovationscenter på Frösön utanför Östersund, och som sedan 2024 är en hyresgäst till NP3.

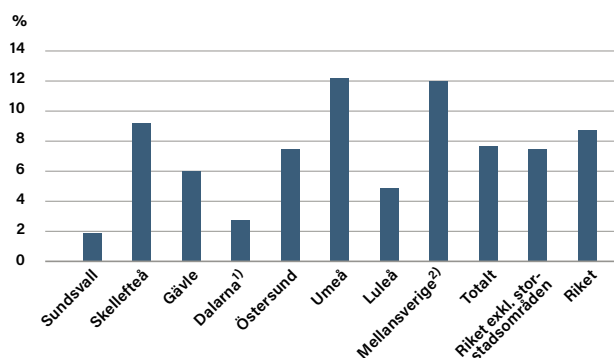
Det osäkra geopolitiska läget i världen och Sveriges anslutning till NATO har även inneburit en pågående utbyggnad av det svenska försvaret med utlokalisering av militära förband och infrastruktur till den norra delen av landet.

Befolkningsutveckling

Befolkningsökningen i riket som helhet uppgick till 0,1 procent under fjolåret och något högre på NP3s huvudorter, 0,5 procent. Befolkningsökningen var positiv i alla NP3s huvudorter med undantag för Sundsvall och Dalarna där befolkningen minskat marginellt i jämförelse med 2023. Den största befolkningsökningen i Norrland var under fjolåret i Skellefteå med en ökning på 2,7 procent, efterföljt av Umeå och Mellansverige (Karlstad, Örebro och Västerås) där ökningen i båda fallen uppgick till 0,8 procent. På de orter där NP3 är verksamma bodde i slutet av 2024 cirka 1,3 miljoner invånare. NP3-orter har haft en positiv befolkningstillväxt där antalet invånare ökat under ett flertal år till följd av ett positivt flyttnetto, det vill säga fler flyttar till än ifrån orterna.

Sett över en tioårsperiod har befolkningen på NP3s huvudorter ökat med 7,6 procent vilket är mindre än i riket som helhet där ökningen under den senaste tioårsperioden uppgick till 8,7 procent men mer än riket som helhet om man exkluderar storstäderna då ökningen uppgick till 7,4 procent. Befolkningsutveckling, som är en viktig drivkraft för fastighetssektorn i NP3s geografiska områden har varit ökat mest i Umeå samt i NP3s affärsområde Mellansverige, men även Skellefteå, Östersund, Gävle och Luleå har haft en stark befolkningsutveckling.

Befolkningsutveckling NP3s huvudorter 2014-2024



	Befolkning 2024 antal invånare ³⁾	Befolkningsutveckling 2014-2024	Befolkningsutveckling 2023-2024
Sundsvall	99 140	1,9 %	-0,1 %
Skellefteå	78 613	9,1 %	2,7 %
Gävle	104 175	6,0 %	0,6 %
Dalarna ¹⁾	286 452	2,7 %	-0,3 %
Östersund	64 989	7,4 %	0,2 %
Umeå	134 164	12,2 %	0,8 %
Luleå	79 651	4,9 %	0,4 %
Mellansverige ²⁾	419 493	12,0 %	0,8 %
Samtliga NP3s affärsområden	1 266 677	7,6 %	0,5 %
Riket exkl. storstadsområden	6 595 121	7,4 %	0,7 %
Riket	10 594 266	8,7 %	0,1 %

1) Avser hela Dalarnas län.

2) Med Mellansverige avses i detta hänseende NP3s huvudorter Karlstad, Örebro och Västerås.

3) Siffrorna för 2024 är baserad på statistik från november och Newsec har gjort en bedömning för helåret.

Källa: SCB, bearbetat av Newsec

Sysselsättning och inkomstutveckling

Under 2024 ökade arbetslösheten i Sverige med 0,4 procentenheter och motsvarande siffra för riket exklusive storstäder uppgår till 0,9 procentenheter. När det gäller de orter där NP3 är verksam så finns det både orter där arbetslösheten ökat och minskat. Den ort som sticker ut mest är Skellefteå där arbetslösheten ökat med 1,5 procentenheter jämfört med 2023 men värt att nämna är att arbetslösheten i Skellefteå är betydligt lägre än riket som helhet och uppgår för 2024 till 4,8 procent, motsvarande siffra för riket uppgår till 7,1 procent. Arbetslösheten är lägre än i riket som helhet på samtliga av NP3s prioriterade orter förutom i Gävle och de tre städerna som utgör affärsområde Mellansverige där arbetslösheten är något högre än i riksgenomsnittet.

Sett över en femårsperiod mellan 2019 och 2024 har arbetslösheten ökat i Sverige med 0,3 procentenheter. I NP3s huvudorter i norra Sverige har förhållandet varit det motsatta där arbetslösheten minskat på samtliga orter och där Luleå är den ort som utmärker sig mest med en sänkt arbetslöshet på 1,8 procentenheter för femårsperioden. Därefter är minskningen som störst i Sundsvall med en minskad arbetslöshet på 1,3 procentenheter för perioden. I Mellansverige och Gävle har arbetslösheten ökat något för femårsperioden med 0,4 procentenheter respektive 0,1 procentenheter.

De senaste 20 åren har hushållens disponibla inkomst utvecklats starkt i Sverige. Mellan åren 2022 och 2023 steg hushållens disponibla inkomst på samtliga orter där NP3 har verksamhet (när detta trycks finns ingen färskare statistik). För de orter där NP3 är verksamma ökade den disponibla inkomsten mellan åren med i snitt med 4,5 procent, vilket är något över riket som helhet där den disponibla inkomsten steg med 4,4 procent.

I Sverige uppgick den disponibla inkomsten för ett genomsnittligt hushåll vid slutet av 2023 till 581 600 kr per år. På NP3s orter är motsvarande siffra 519 300 kr vilket är lägre än Sverigesnittet men något högre än snittsiffran för riket exklusive storstadsregionerna.

	Arbetslöshet 2024	Utveckling arbetslöshet 2024 ¹⁾	Disponibel inkomst för hushåll, 2023 ²⁾	Utveckling disponibel inkomst, 2023
Sundsvall	6,2 %	0,4	517	4,4 %
Skellefteå	4,8 %	1,5	499	3,2 %
Gävle	9,7 %	0,8	506	3,5 %
Dalarna ³⁾	6,1 %	-0,2	515	5,5 %
Östersund	4,8 %	0,2	518	4,1 %
Umeå	4,2 %	0,3	531	3,9 %
Luleå	4,4 %	-0,2	521	5,5 %
Mellansverige ⁴⁾	8,1 %	0,6	530	4,6 %
Samtliga NP3s affärsområden⁵⁾	6,0 %	0,4	519	4,5 %
Riket exkl. storstadsområden	7,0 %	0,9	511	4,8 %
Riket	7,1 %	0,4	582	4,4 %

1) Anges i procentenheter.

2) Medelvärde, tkr efter region, hushållstyp och ålder.

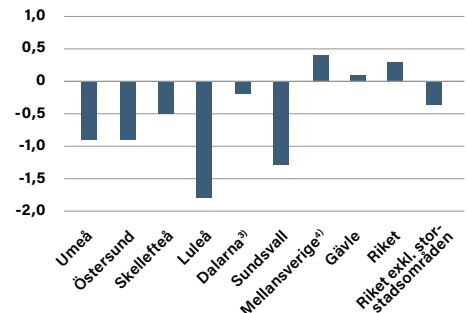
3) Med Dalarna avses i den här tabellsammanställningen NP3s huvudorter Falun och Borlänge. Siffran är oviktad per antal invånare per kommun.

4) Med Mellansverige avses i detta hänseende NP3s huvudorter Karlstad, Örebro och Västerås. Värdena är oviktade per antal invånare per kommun.

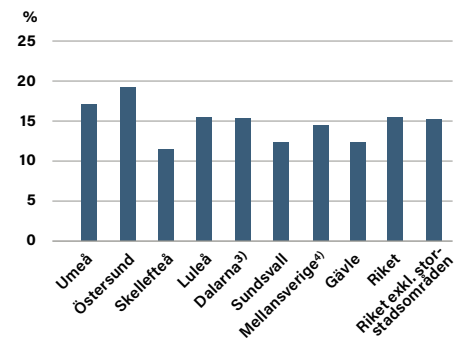
5) Oviktat per antal invånare per kommun.

Källa: Arbetsförmedlingen, bearbetat av Newsec

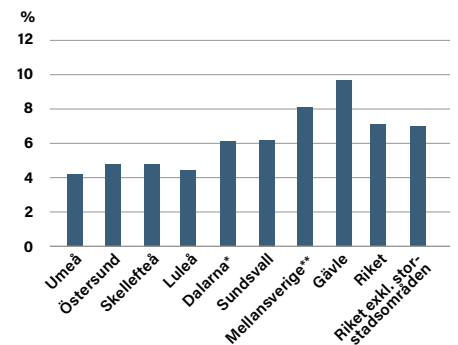
Arbetslöshetsutveckling inom NP3s regioner och orter, 2019-2024 (procentenheter)



Utveckling av disponibel inkomst, 2018-2023



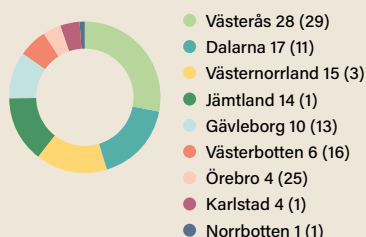
Arbetslöshet 2024



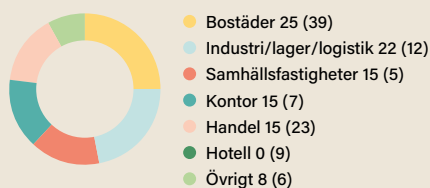
Transaktionsvolym per region 2024, %*



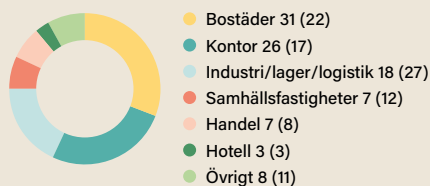
Transaktionsvolym på NP3s marknader per län/stad 2024, %*



Transaktionsvolym i Norrland inklusive Dalarna per kategori 2024, %



Transaktionsvolym i Sverige per kategori 2024, %



*Volym för strukturaffärer och portföljaffärer har fördelats per region där denna är publik, annars bedömts baserad på tillgänglig information.

Källa: Newsec

Transaktionsmarknaden

Under 2023 fanns det en fortsatt negativ påverkan på transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden till följd av oro i vår omvärld, stigande räntor och hög inflation. Transaktionsvolymen på den svenska marknaden uppgick till 104 mdkr för 2023 vilket var drygt en halvering av transaktionsvolymen jämfört med 2022 då den uppgick till 220 mdkr. Under 2024 och då framför allt under andra halvan av året har vi dock sett fallande räntor och lägre inflationstakt. Trots detta har vi till följd av det osäkra och volatila marknadsklimatet i kombination med konflikter i vår omvärld haft en fortsatt låg transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden även under 2024 där transaktionsvolymen uppgick till 140 mdkr.

För Norrland och Dalarna ökade transaktionsvolymen från 3 mdkr 2023, till 4,6 mdkr för 2024 vilket motsvara en ökning på 70 procent vilket kan jämföras med riket som helhet där ökning uppgick till 35 procent. Av totalt genomförda affärer i Norrland och Dalarna genomfördes större delen av affärerna, 3,4 mdkr i Dalarnas-, Västernorrlands- och Jämtlands län där största andelen, 1,2 mdkr genomfördes i Dalarnas län.

I Norrland och Dalarna utgjorde bostäder 25 procent av transaktionsvolymen, industri, lager och logistik 22 procent och kontor, handel och samhällsfastigheter stod för 15 procent vardera av transaktionsvolymen. Detta kan jämföras med riket som helhet där bostäder stod för 31 procent, kontor 26 procent och industri, lager och logistik stod för 18 procent av transaktionsvolymen.

Utanför Norrland och Dalarna utmärker sig Västerås, där fastigheter till ett värde av 2 mdkr bytte ägare under 2024 vilket är i nivå med transaktionsvolymen för 2023.

Fastighetsägande i norra Sverige

Jämfört med södra och mellersta Sverige ägs kommersiella fastigheter i norra Sverige i större utsträckning av kommunala bolag, lokala och privata fastighetsägare samt egenanvändare. Av de börsnoterade bolagen har Diös (med huvudkontor i Östersund) och NP3 de största fastighetsbestånden i Norrland, tredje största fastighetsägare i Norrland är Samhällsbyggnadsbolaget.

NP3s lokala förankring och långa erfarenhet ger bolaget en fördel gentemot andra aktörer på Norrlandsmarknaden. Genom en långsiktig lokal närvaro har NP3 lyckats skaffa sig en unik position med god lokalkännedom och erfarenhet.

Mot bakgrund av ett osäkert marknadsläge, en osäker omvärld och en volatil kapitalmarknad har NP3 förvärvstakt fram till halvårsskiftet 2024 varit begränsad. Under andra halvan av 2024 har dock transaktionsmarknaden börjat att komma igång och NP3 har vid årets slut genomfört förvärv för drygt 2 mdkr som kommer bidra till att skapa ytterligare värdetillväxt för NP3.



Största affärerna i Norrland 2024

Trots en relativt begränsad transaktionsvolym under det gångna året har det genomförts några större fastighetstransaktioner i norra Sverige. Den största fastighetsaffären skedde i oktober där Diös förvärvade sex kontorsfastigheter i Luleå och Gävle för 940 mkr. Säljare av fastigheterna var Nyfosa. Den näst största fastighetsaffären var NP3s förvärv av tre fastigheter primärt för industriändamål på Frösön i Östersund för 755 mkr. Förvärvet slutfördes i början av november.

Utöver ovan kan nämnas en affär där Westerlinds Residencia förvärvat 607 lägenheter i Örnsköldsvik från Övikshem för 444 mkr. Därutöver kan nämnas Runnstadens förvärv av 22 bostadsfastigheter i Östersund och Gävle för 385 mkr, säljare var Diös.

Börsnoterade fastighetsbolag med störst ägande i Norrland inklusive Dalarna

		Fastighetsvärde, mkr*
1	Diös Fastigheter	25 563
2	NP3 Fastigheter	19 444
3	Samhällsbyggnadsbolaget	11 183
4	Fastighets AB Balder	8 463
5	Nyfosa	3 965
6	Neobo Fastigheter	3 767
7	Intea Fastigheter	3 390
8	Klarabo Sverige	3 248
9	Fastpartner	2 561
10	K2A Knaust & Andersson Fastigheter	2 215

*Där exakt volym inte är publik har denna bedömts baserad på tillgänglig information. Avser värden 30 september 2024

Källa: Newsec

Tio största fastighetsaffärerna i Norrland 2024 (exkl. strukturaffärer)

Månad	Säljare	Köpare	Area, kvm	Värde, mkr	Fastighetsbeteckning/objekt
Okt	Nyfosa	Diös	52 000	940	Sex fastigheter i Gävle och Luleå
Sep	Poularde AB	NP3 Fastigheter	66 000	755	En fastighet i Östersund
Mar	Övikshem	Westerlinds Residencia	38 800	444	Örnsköldsvik
Sep	Borlänge Kommun	EcoDataCenter	200 000	400	Mark i Borlänge
Feb	Diös	Runnstaden	26 000	385	22 fastigheter i Östersund och Gävle
Jun	K2A Fastigheter	HSB Norr	10 100	330	Två fastigheter i Luleå
Mar	Blackstone	Logistea	42 500	275	En fastighet i Falun
Jan	Samhällsbyggnadsbolaget	Sundsvalls kommun	16 000	272	Tre fastigheter i Sundsvall
Jan	Thorengruppen	Umeå kommun	N/A	260	En fastighet i Umeå
Dec	Skanska	Luleälven Fastigheter	6 600	240	En fastighet i Luleå

Källa: Newsec



Våra affärsområden

Färgerna visar NP3s åtta affärsområden och vilka kommuner¹⁾ som ingår i respektive affärsområde. Siffran efter kommunen visar hur stor andel av bolagets fastighetsvärde som finns i respektive kommun.

Affärsområde Luleå	
Antal fastigheter totalt	54
Uthyrbar area, tusen kvm	233
Hyresvärde, mkr	285
Antal medarbetare	5

Affärsområde Östersund	
Antal fastigheter totalt	64
Uthyrbar area, tusen kvm	262
Hyresvärde, mkr	308
Antal medarbetare	7

Affärsområde Dalarna	
Antal fastigheter totalt	71
Uthyrbar area, tusen kvm	360
Hyresvärde, mkr	319
Antal medarbetare	3

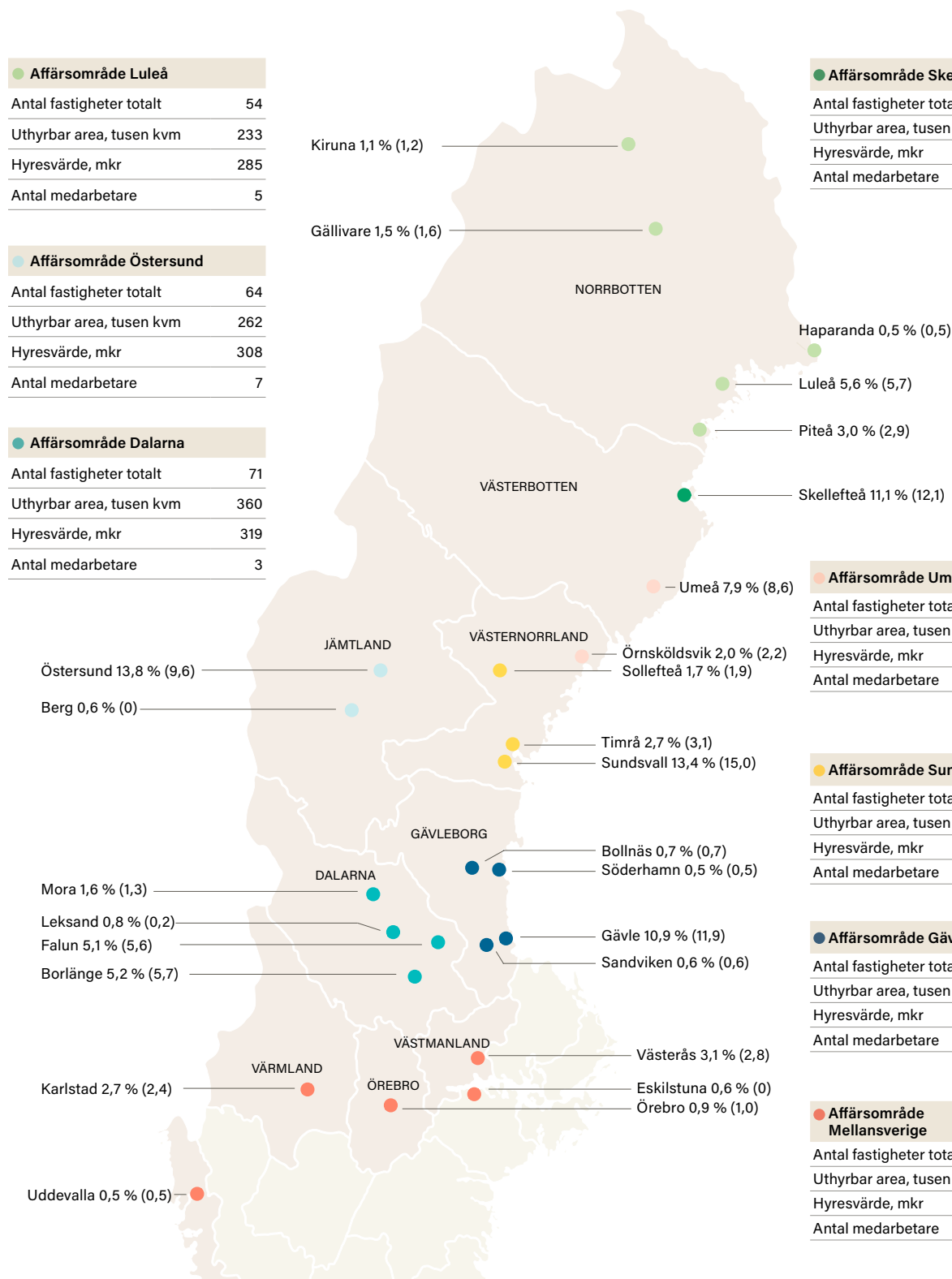
Affärsområde Skellefteå	
Antal fastigheter totalt	54
Uthyrbar area, tusen kvm	242
Hyresvärde, mkr	249
Antal medarbetare	5

Affärsområde Umeå	
Antal fastigheter totalt	47
Uthyrbar area, tusen kvm	219
Hyresvärde, mkr	242
Antal medarbetare	4

Affärsområde Sundsvall	
Antal fastigheter totalt	128
Uthyrbar area, tusen kvm	430
Hyresvärde, mkr	443
Antal medarbetare	7

Affärsområde Gävle	
Antal fastigheter totalt	73
Uthyrbar area, tusen kvm	276
Hyresvärde, mkr	282
Antal medarbetare	3

Affärsområde Mellansverige	
Antal fastigheter totalt	63
Uthyrbar area, tusen kvm	179
Hyresvärde, mkr	198
Antal medarbetare	4



1) Endast kommuner som har mer än 0,5 % i andel av fastighetsvärde är markerade på kartan.

Antalet medarbetare i tabellerna gäller per 31 december och inkluderar inte koncerngemensamma tjänster.

Affärsområde Sundsvall

Sundsvall är NP3s största affärsområde, sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Den största kommunen inom affärsområdet är Sundsvall där också det största antalet fastigheter är belägna. Timrå som angränsar till Sundsvall är den kommun i affärsområdet där näst flest fastigheter finns. Sundsvall och Timrå står tillsammans för 81 procent av affärsområdets hyresvärde. Utöver Sundsvall och Timrå äger bolaget fastigheter i bland annat Sollefteå och Härnösand. I Sollefteå består fastighetsbeståndet huvudsakligen av tidigare regementet I21 som nu utvecklas till följd av Försvarsmaktens nyetablering i kommunen. I Sollefteå är Fortifikationsverket NP3s största hyresgäst.

I Sundsvallsområdet är handels- och industrisektorn väletablerad, inte minst till följd av den expansion och utveckling som skett av Birstaområdet. I Birsta, som är mest känt för sitt handelsområde, äger NP3 främst logistik- och handelsfastigheter. Birsta ligger strategiskt mellan E4 och E14 och även med närhet till Timrå vilket gör området attraktivt och efterfrågat. Bland större hyresgäster kan nämnas Systembolaget, Dagab Inköp & Logistik samt Berners.

I affärsområde Sundsvall pågår bland annat ett nybyggnadsprojekt av en lastbilsverkstad på drygt 2 200 kvadratmeter i Birsta.

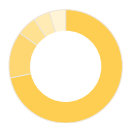
Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Sundsvall 31 dec	2024	2023
Antal fastigheter totalt	128	122
Uthyrbar area, tusen kvm	430	409
Hyresvärde, mkr	443	423
Ekonomisk vakans, %	12	10
Fastighetsvärde, mkr	4 398	4 213

Nettouthyrning, mkr	2024
Tecknade hyresavtal	23
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-29
Nettouthyrning	-6

Vakansförändring, mkr	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	43
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	7
Utgående vakansvärde	53

Affärsområde Gävle

Största delen av fastighetsbeståndet i affärsområdet är beläget i Gävle och utgör 84 procent av affärsområdets hyresvärde. Därutöver ägs fastigheter i Bollnäs, Söderhamn och Sandviken. I Gävle har efterfrågan på lokaler gynnats av stora infrastruktursatsningar som till exempel utbyggnaden av E4 och utbyggnaden av stambanan.

I affärsområdet har NP3 valt att fokusera fastighetsbeståndet inom främst två områden i Gävle, Näringen och Sörby Urfjäll. Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger många business-to-business-handelsfastigheter. Sörby Urfjäll är NP3s största område i Gävle och ett område där NP3 är den dominerande fastighetsägaren. Fastighetsbeståndet innefattar bland annat logistik, business-to-business-handel och lätt industri.

De tre största hyresgästerna i affärsområdet utgörs av BGA Group, Trelleborg Sealing Solutions och PostNord.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Gävle 31 dec	2024	2023
Antal fastigheter totalt	73	73
Uthyrbar area, tusen kvm	276	272
Hyresvärde, mkr	282	271
Ekonomisk vakans, %	7	6
Fastighetsvärde, mkr	2 946	2 793

Nettouthyrning, mkr	2024
Tecknade hyresavtal	23
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-29
Nettouthyrning	-6

Vakansförändring, mkr	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	16
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	5
Utgående vakansvärde	21

Affärsområde Dalarna

Huvudorterna i affärsområdet utgörs av Falun och Borlänge där fastighetsbeståndet på dessa två orter utgör 79 procent av affärsområdets hyresvärde. Affärsområdet är NP3s näst största sett till hyresvärde och tredje största sett till fastighetsvärde. Utöver Falun och Borlänge ägs fastigheter i bland annat Mora, Leksand och Ludvika.

Dalarna med NP3s huvudorter Falun och Borlänge utgör en integrerad arbetsmarknadsregion med stor pendling mellan orterna. En förväntad fortsatt befolkningstillväxt ställer krav på nyproduktion på marknaden, där såväl industri-, lager- och andra kommersiella fastighetsslag ser en ökad efterfrågan även om mycket omsätts mellan mindre lokaler. I Falun ligger även en av NP3s största fastighet till area och fastighetsvärde, Främby 1:56. Ursprungligen producerades axlar till lastbilar och busar på fastigheten. Fastigheten har idag utvecklats till en blandning av verksamheter såsom industri, idrott, utbildning, handel med mera.

Större hyresgäster är bland annat LEAX Falun, Svenska Krämfabriken och Dalecarlia Hotel & Spa.

I Falun pågår ett större nybyggnationsprojekt om drygt 3 000 kvadratmeter till hyresgästen Ahlsell.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Dalarna 31 dec	2024	2023
Antal fastigheter totalt	71	68
Uthyrbar area, tusen kvm	360	341
Hyresvärde, mkr	319	282
Ekonomisk vakans, %	8	6
Fastighetsvärde, mkr	2 994	2 624

Nettouthyrning, mkr	2024
Tecknade hyresavtal	26
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-21
Nettouthyrning	5

Vakansförändring, mkr	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	18
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	7
Utgående vakansvärde	25

Affärsområde Östersund

Majoriteten av fastigheterna i affärsområdet ligger i Östersunds kommun och står för 97 procent av hyresvärdet. Arbetsmarknaden är stabil vilket till viss del förklaras av en stark offentlig sektor där kommun och landsting utgör stora arbetsgivarna. Efter förvärvet av Frösö Park Fastighets AB och Cibola Holding AB i början av november 2024 är Fortifikationsverket och Frösö Park Hotel AB de största hyresgästerna inom området. Arbetsförmedlingen är den tredje största hyresgästen.

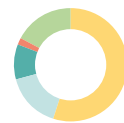
Fastighetsbeståndet i Östersund är lokaliserat till Frösön, Stadsdel Norr och Odenskog/Lillänge. På Frösön utgörs fastigheterna av gamla Jämtlands Flygflottilj (F4) där Fortifikationsverket och Frösö Park Hotell är största hyresgäster. Fastigheterna på Stadsdel Norr utgörs av tidigare Jämtlands fältjägarregementets fastigheter och består främst av kontor och lokaler för skolverksamhet. Odenskog/Lillänge är ett attraktivt område för lättare industri och business-to-business-handel där Lillänge utgör ett starkt externhandelsområde.

I Östersund pågår ett nybyggnationsprojekt av en lastbilsverkstad på drygt 4 700 kvadratmeter som beräknas stå klart i slutet av 2025.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Östersund 31 dec	2024	2023
Antal fastigheter totalt	64	41
Uthyrbar area, tusen kvm	262	159
Hyresvärde, mkr	308	202
Ekonomisk vakans, %	4	4
Fastighetsvärde, mkr	3 367	1 963

Nettouthyrning, mkr	2024
Tecknade hyresavtal	32
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-10
Nettouthyrning	22

Vakansförändring, mkr	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	9
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Utgående vakansvärde	13

Affärsområde Umeå

Fastighetsbeståndet i affärsområdet är koncentrerat till norra Sveriges största kommun, Umeå men även Örnsköldsvik ingår i affärsområdet. Fastigheterna i Umeå står för 75 procent av hyresvärdet, resterande del av hyresvärdet kommer från fastigheter i Örnsköldsvik där man också finner affärsområdets största hyresgäst, BAE Systems Hägglunds som är hyresgäst i fastigheten Norrlungånger 2:144, en av NP3s största fastigheter sett till både lokalyta och fastighetsvärde.

I Umeå är fastigheterna främst koncentrerade kring Östteg, Ersboda och Västerslätt. Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till handelsområdet Söderslätt, där IKEA är etablerat. På Östteg innehar NP3 såväl business-to-business-, handels-, industri- och kontorsfastigheter samt mark. NP3s största fastighetsbestånd i Umeå-området ligger på Ersboda som är Umeås största handelsområde. På Ersboda finns bland annat MIO möbler som är en av NP3s största hyresgäster i Umeå. Därutöver utgör Skanska Sverige och Länstrafiken i Västerbotten några av de största hyresgästerna i affärsområdet.

Hyresvärde per fastighetskategori



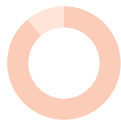
Industri 48 % (47)
Handel 28 % (29)
Kontor 12 % (12)
Övrigt 12 % (12)

Area per fastighetskategori



Industri 54 % (53)
Handel 25 % (25)
Kontor 9 % (10)
Övrigt 12 % (12)

Antal fastigheter per ort



Umeå 42 (41)
Örnsköldsvik 5 (5)

AO Umeå 31 dec	2024	2023
Antal fastigheter totalt	47	46
Uthyrbar area, tusen kvm	219	217
Hyresvärde, mkr	242	231
Ekonomisk vakans, %	6	6
Fastighetsvärde, mkr	2 302	2 175

Nettouthyrning, mkr	2024
Tecknade hyresavtal	16
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-24
Nettouthyrning	-8

Vakansförändring, mkr	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	15
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	0
Utgående vakansvärde	15

Affärsområde Skellefteå

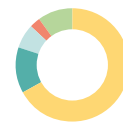
Affärsområdet är i sin helhet koncentrerat till Skellefteå kommun och etablerades 2021 i samband med ett större portföljförvärv från kommunägda Skellefteå Industrihus. Skellefteå har präglats av Northvolts fabriketablering i regionen för tillverkning av litiumjonbatterier för elbilar. Under mars 2025 har dock marknaden nåtts av nyheter om Northvolt konkurs vilket skapat oro och osäkerhet kring investeringar i den gröna omställningen. För NP3s del är fastighetsbeståndet i Skellefteå dock inte direkt knutet till den gröna omställningen och bolaget har en fortsatt positiv nettouthyrning i området.

NP3s dominerande fastighetskategori i Skellefteå är industri som utgör 67 procent av affärsområdets hyresvärde och hela 72 procent av arean. Större hyresgäster utgörs av Latitude 64, Skellefteå Kommun och Nefab Packaging.

NP3s fastighetsbestånd i Skellefteå är i huvudsak beläget i ytterområden och i närheten av centrumkärnan där man bland annat kan nämna områden som Hedensbyn, Hammarängen, Sörböle och Anderstorp.

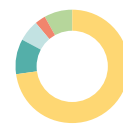
Bland projekt kan nämnas en större ombyggnation av kontorslokaler på drygt 4 000 kvadratmeter som förväntas färdigställas under fjärde kvartalet 2026.

Hyresvärde per fastighetskategori



Industri 67 % (69)
Handel 12 % (13)
Kontor 7 % (8)
Logistik 3 % (3)
Övrigt 10 % (9)

Area per fastighetskategori



Industri 72 % (73)
Handel 10 % (10)
Kontor 7 % (7)
Logistik 3 % (3)
Övrigt 8 % (7)

Antal fastigheter per ort



Skellefteå 54 (53)

AO Skellefteå 31 dec	2024	2023
Antal fastigheter totalt	54	53
Uthyrbar area, tusen kvm	242	237
Hyresvärde, mkr	249	238
Ekonomisk vakans, %	9	5
Fastighetsvärde, mkr	2 607	2 483

Nettouthyrning, mkr	2024
Tecknade hyresavtal	32
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-24
Nettouthyrning	8

Vakansförändring, mkr	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	11
Utgående vakansvärde	22

Affärsområde Luleå

I affärsområde Luleå ingår även Piteå, Gällivare, Kiruna, Haparanda, Kalix och Boden. Största delen av fastighetsbeståndet ligger i Luleå och utgör 44 procent av affärsområdets hyresvärde. De största hyresgästerna i affärsområdet är Bilkompaniet Sigoro AB, PostNord och Scania.

I Luleå är NP3 primärt verksamt på Storheden och Notviksstan som är belägna strax utanför Luleå centrum. NP3 äger även fastigheter på Bergnäset som ligger nära Kallax flygplats samt Porsösdalen i närheten av universitetet.

I Piteå utgörs drygt hälften av NP3s totala hyresvärde av fastigheter belägna i BackCity, ett citynära handelsområde. I området återfinns förutom handel även service- och industriföretag. Stora hyresgäster i området är Willys, ÖoB, Step In och Stadium Outlet.

I Piteå pågår ett projekt där knappt 4 000 kvadratmeter padelhall byggs om till en bilanläggning som beräknas vara färdigställt under andra kvartalet 2025.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Luleå 31 dec	2024	2023
Antal fastigheter totalt	54	50
Uthyrbar area, tusen kvm	233	220
Hyresvärde, mkr	285	262
Ekonomisk vakans, %	3	4
Fastighetsvärde, mkr	2 758	2 434

Nettouthyrning, mkr	2024
Tecknade hyresavtal	21
Uppsaidga hyresavtal inkl. konkurser	-15
Nettouthyrning	6

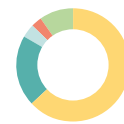
Vakansförändring, mkr	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Utgående vakansvärde	9

Affärsområde Mellansverige

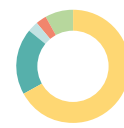
NP3s huvudorter inom affärsområde Mellansverige utgörs av Karlstad och Västerås som tillsammans utgör 69 procent av affärsområdets hyresvärde. Med ett strategiskt läge och goda kommunikationer är regionen ett starkt logistikcentrum. Den kommersiella fastighetsmarknaden har gynnats av regionens positiva befolkningstillväxt som har varit bland den högsta i hela landet. Mellansverige är NP3s minsta affärsområde där fastighetsvärdet utgör cirka 9 procent av NP3s totala fastighetsvärde. NP3 vill dock och har en ambition att fortsätta att förvärva fastigheter och växa i Mellansverige.

Utöver Västerås och Karlstad äger NP3 Fastigheter i bland annat Örebro, Eskilstuna och Katrineholm. De största hyresgästerna inom affärsområdet utgörs av Assemblin El, K-Rauta och Plantagen.

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Mellansverige 31 dec	2024	2023
Antal fastigheter totalt	63	54
Uthyrbar area, tusen kvm	179	142
Hyresvärde, mkr	198	155
Ekonomisk vakans, %	7	10
Fastighetsvärde, mkr	2 011	1 590

Nettouthyrning, mkr	2024
Tecknade hyresavtal	21
Uppsaidga hyresavtal inkl. konkurser	-11
Nettouthyrning	9

Vakansförändring, mkr	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	15
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-3
Utgående vakansvärde	14

Aktien och ägarna

NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. Per 31 december hade bolaget 10 922 (10 868) aktieägare. Vid årets slut uppgick aktiekursen för stamaktien till 250,00 kr (233,00) vilket motsvarade ett börsvärde om 15 391 mkr (13 397). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 1 265 mkr (1 034).

Årets högsta betalkurs för stamaktien var 284,00 kr och noterades den 12 juli. Årets lägsta kurs noterades den 28 februari och var 178,74 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 241,57 kr (196,74).

I september 2024 har NP3s styrelse med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 7 maj 2024, beslutat om en riktad nyemission av 4 000 000 stamaktier. Emissionen genomfördes till en teckningskurs om 250 kr per aktie vilket tillförde bolaget 1 000 mkr före transaktionskostnader. På en extra bolagsstämma i oktober beslutades om en riktad nyemission av 4 000 000 preferensaktier. Emissionen genomfördes till en teckningskurs om 30,05 kr per aktie och emissionslikviden om 120 mkr utgjorde en delbetalning i ett fastighetsförvärv. I november genomfördes en riktad nyemission av 300 000 preferensaktier till en teckningskurs om 30,50 kr per aktie. Även denna emission

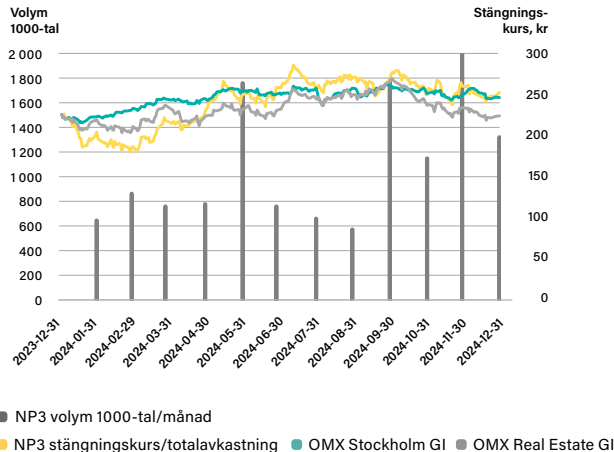
utgjorde en delbetalning i ett fastighetsförvärv. Därutöver har teckningsoptioner utnyttjats och 65 629 stamaktier emitterats. Detta skedde som följd av det beslut om ett treårigt incitamentsprogram som fattades på bolagets årsstämma i maj 2021.

Totalt antal utestående aktier vid årets slut efter genomförda emissioner av stamaktier och preferensaktier uppgick till 103 862 403 aktier, fördelat på 61 562 403 stamaktier och 42 300 000 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Det totala antalet röster i bolaget per 31 december, uppgår därmed till 65 792 403 röster.

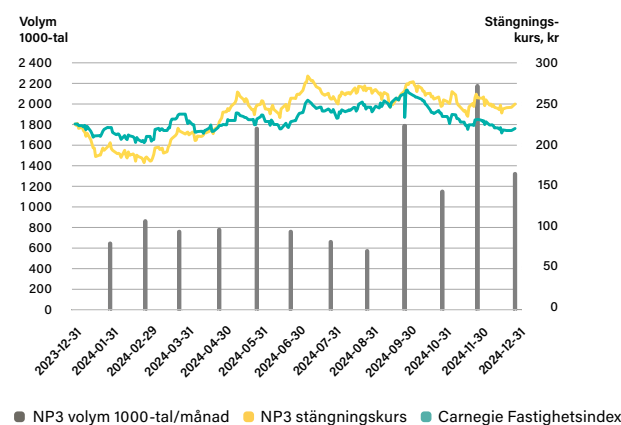
Eget kapital uppgick per 31 december till 9 568 mkr (7 849) varav preferenskapital 1 354 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 128 mkr (33).

	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2024	31 dec 2023	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2024	Helår 2023
Stamaktie	250,00	233,00	423	347	23	19	12,8	7,9
Preferensaktie	29,90	27,20	112	86	25	18	1,1	0,7

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



Långsiktigt substansvärde uppgick till 9 520 mkr (7 796) vilket motsvarar 154,64 kr per stamaktie (135,58). Aktiekursen vid årets slut var 190 procent (203) av det egna kapitalet per stamaktie och 162 procent (172) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 kr per stamaktie (5,48)* att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,30 kr samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 405 mkr (399)* vilket är en ökning med 1 procent och motsvarar 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

* Inkluderade en sakutdelning samt tillkommande utdelning om 8 mkr på nyemitterade stam- och preferensaktier. För mer information se tabell nedan.

Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

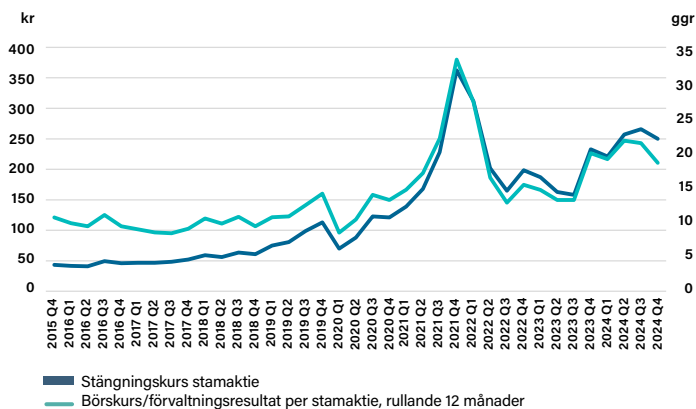
Jan-dec, mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsresultat	879	744	785	661	558
Aktuell skatt	-75	-68	-55	-44	-49
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	804	676	730	617	509
Utdelning	405 ¹⁾	399 ²⁾³⁾	363	310	270
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	59 %	50 %	50 %	53 %

1) Utgör styrelsens förslag, för mer information om styrelsens förslag till utdelning se ovan, se även Styrelsens förslag till vinstdisposition på sidan 118.

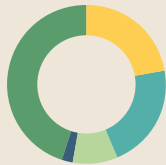
2) Inkluderade en sakutdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Börskursen på Emilshus B-aktie uppgick per 31 dec 2023 till 31,80 kr. Värdet på sakutdelningen baserades på denna börskurs. Utöver sakutdelningen lämnades en kontant utdelning om 1,50 kr per stamaktie och en kontant utdelning om 2,00 kr per preferensaktie.

3) Av redovisat belopp avser 8 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie

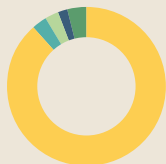


Ägarkategorier, aktiekapitalandel¹⁾, %



- Svenska institutionella ägare 22 (23)
- Svenska privatpersoner 22 (22)
- Utländska institutionella ägare 9 (10)
- Okänd ägartyp 2 (2)
- Övriga 45 (43)

Landsfördelning¹⁾, %



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

Aktiefakta per 31 dec 2024

Marknadsplats:
Nasdaq Stockholm, Large Cap

Antal aktieägare: 10 922

Stamaktier

Antal: 61 562 403
Stängningskurs: 250,00 kr
Börsvärde: 15 391 mkr
ISIN: SE0006342333

Preferensaktier

Antal: 42 300 000
Stängningskurs: 29,90 kr
Börsvärde: 1 265 mkr
ISIN: SE0010820514

Ägarstruktur

Aktieägare per 31 dec 2024 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	13 200 000	2 600 000	15,2 (15,8)	20,5 (21,2)
Bäckarvet Holding AB	7 429 863	570 437	7,7 (-)	11,4 (-)
Inga Albertina Holding AB	7 429 863	570 437	7,7 (-)	11,4 (-)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 615 475	-	4,4 (4,8)	7,0 (7,5)
PPB Holding AB	-	4 166 666	4,0 (2,3)	0,6 (0,4)
Poularde AB	-	4 000 000	3,9 (16,0)	0,6 (23,3)
Fjärde AP-fonden	1 669 599	2 175 904	3,7 (4,9)	2,9 (4,3)
Danske Invest	1 251 965	1 712 004	3,1 (3,2)	2,3 (2,4)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	418 348	2 667 067	3,0 (3,1)	1,0 (0,9)
Lannebo Fonder	3 025 468	-	2,9 (2,9)	4,6 (4,5)
SEB Fonder	1 944 958	-	1,9 (2,1)	3,0 (3,3)
Handelsbanken Fonder	1 500 236	-	1,4 (1,3)	2,3 (2,1)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	648 749	849 707	1,4 (1,6)	1,1 (1,2)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,4 (1,5)	1,6 (1,8)
Vanguard	1 388 597	-	1,3 (1,3)	2,1 (2,0)
Erik Selin	-	1 141 183	1,1 (1,2)	0,2 (0,2)
Ulf Jönsson	-	1 000 000	1,0 (1,1)	0,2 (0,2)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	897 448	0,9 (3,1)	0,1 (0,5)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	56 740	737 933	0,8 (1,0)	0,2 (0,4)
Swedbank Försäkring	17 732	617 987	0,6 (0,8)	0,1 (0,2)
Summa 20 största ägare	45 639 193	24 123 412	67,4 (68,1)	73,2 (76,2)
Övriga aktieägare	15 923 210	18 176 588	32,6 (31,9)	26,8 (23,8)
Totalt antal aktier	61 562 403	42 300 000	100,0	100,0

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

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
1 – 500	7 615	398 072	473 306	0,8	0,7
501 – 1 000	1 034	236 695	562 004	0,8	0,4
1 001 – 2 000	809	310 860	904 134	1,2	0,6
2 001 – 5 000	691	372 715	1 882 516	2,2	0,9
5 001 – 10 000	348	436 084	2 158 410	2,5	1,0
10 001 – 50 000	318	1 832 532	4 958 454	6,6	3,6
50 001 –	108	57 975 445	31 361 176	86,0	92,9
Antal aktieägare totalt 2024-12-31¹⁾	10 922	61 562 403	42 300 000	100,0	100,0

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



Hållbarhetsrapport

Vd-kommentar

Jag har tidigare poängterat den växande belastning som rapportering av hållbarhet inneburit. Jag har pekat på hur denna rapportering kan komma att ta resurser från det mest väsentliga - genomförandet. Det är välkommet att EU-kommissionen genom det så kallade Omnibus förslaget har öppnat för en minskad regelbörda vad gäller hållbarhetsrapportering.

Detta är positivt då alltför komplicerade regelverk riskerar att leda till att fokus hamnar på rapportering istället för att koncentreras till genomförandet. Med detta förslag hoppas jag därför att konsekvensen blir att fokus flyttas från rapportering till mer praktisk förändring och mer handlingskraft.

Även om hållbarhetsrapportering inte ska vara det primära är det viktigt att det finns gemensam och likartad uppföljning, för att möjliggöra jämförelser mellan olika bolag. I NP3s hållbarhetsarbete ligger fokus på genomförande, medan vår hållbarhetsrapportering syftar till transparens och jämförbarhet.

Hållbarhet och långsiktig avkastning går hand i hand för NP3. Under 2024 har NP3 investerat i projekt med enbart hållbarhet i fokus enligt nedan (2023 i parentes).

Investerad volym: 38 mkr (24)

Antal projekt: 36 (27)

Genomsnittlig avkastning: 12 procent (12)

Tillväxt i gröna portföljen: 37 procent (26)

Antal fastigheter med förbättrad energiklass (E, F, G): 14 (3)

Utöver de ovan helt rena hållbarhetsprojekten beaktas alltid hållbarhetsfrågan i samtliga projekt, vilket gör att den totala investeringsvolymen är betydligt högre. Det är tydligt att volymen ökar och att hållbarhetsarbetet i NP3 inte utgör en ekonomisk belastning utan tvärtom. Det gör att jag även fortsättningsvis vill se ännu större handlingskraft och förändring i hållbara projekt, miljömässigt och ekonomiskt.

Vi skall med andra ord, som vanligt, fortsätta att göra allt lite bättre, hela tiden.

Andreas Wahlén

Vårt hållbarhetsarbete

För NP3 är det viktigt och självklart att hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat går hand i hand. Som en långsiktig aktör i att förvalta och utveckla fastigheter har bolaget ett ansvar över att arbetet sker på ett för vår framtid hållbart sätt, därför är det en devis för NP3 att alltid göra allt lite bättre.

I hållbarhetsrapporten beskriver NP3 hur bolaget arbetar med hållbarhetsrelaterade frågor för att hållbarhetsmålen ska nås både på kort och lång sikt. Rapporten beskriver utifrån de väsentligaste frågorna hur arbetet styrs och drivs.

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen för 2024 inkluderar även bolagets hållbarhetsredovisning som omfattar räkenskapsåret 1 januari till och med 31 december 2024. Redovisningen upprättas årligen och omfattar den finansiella redovisningen för hela koncernen för NP3 Fastigheter AB (publ) med samtliga dotterbolag. Hållbarhetsredovisningen omfattar dock inte bolagets intresseföretag eller joint ventures då andelen av dessa anses ha en marginell påverkan på bolagets utfall inom hållbarhetsområdet. Sedan 2020 har NP3 redovisat sitt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) nivå Core. Från och med årsredovisningen för 2022 upprättar bolaget sin hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI Universal Standards 2021.

Bolaget redovisar även på frivillig basis hur stor del av bolagets fastighetsbestånd som är förenligt med EU:s taxonomi på den huvudsakliga aktivitet som NP3 omfattas av 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Under 2024 har NP3 även påbörjat en anpassning av hållbarhetsredovisningen för att överensstämja med kraven i Corporate Sustainability Reporting Disclosure (CSRD) som bolaget för närvarande har en skyldighet att redovisa enligt, från och med räkenskapsåret 2025. Den 26 februari 2025 presenterade dock den Europeiska kommissionen det första Omnibus förslaget, vilket om det går igenom kommer resultera i att NP3 (noterat SME under 1 000 anställda) inte kommer att vara skyldiga att rapportera i enlighet med CSRD. Bolaget kommer under året att ta ställning till att på frivillig basis i stället rapportera i enlighet med VSME-standarden, som kommissionen senare planerar att anta som en delegerad akt.

Skilnader mot tidigare år

Vid jämförelse med föregående år har den dubbla väsentlighetsanalysen i sin helhet genomförts i enlighet med ESRS. Sedan föregående år har även den de väsentliga frågorna "utsläpp" preciserats till "klimatutsläpp" och vattenanvändning till vattentillgång.

Under 2024 har bolaget även utrett avgränsningen gällande biologisk mångfald och cirkularitet med utgångspunkt i att bolagets projektverksamhet är liten i förhållande till bolagets storlek och att ägandet av mark och skog är liten. NP3 har i detta valt att ytterligare förankra bolagets bedömning via stöd i externa källor: SASB Standards – Real Estate, WWF Bio Diversity risk filter – För industrin "Offices & Professional services (e.g. Real Estate), Encore och EU-taxonomin.

Bolaget har i dessa externa källor inte funnit något ytterligare stöd för biologisk mångfald eller cirkularitet som en väsentlig fråga för NP3.

Ansvarsfulla affärer

- Långsiktigt ekonomiskt resultat
- God affärsetik och antikorrupcion

Framtidsansvar

- Energieffektiva fastigheter
- Klimatutsläpp
- Miljö och klimatrisker
- Vattentillgång

Hälsa och välbefinnande

- Hälsa och säkerhet
- Mångfald och lika möjligheter
- Hyresgäster och leverantörer

Redovisning av bolagets klimatutsläpp har kompletterats med olja i Scope 1 och med fler underkategorier i Scope 3 för att överensstämma med rapporteringen till med SBTi (Science Based Targets initiative).

Målet avseende antalet praktikanter hos bolaget har förändrats under 2024. Målet var tidigare att erbjuda cirka 30 praktikplatser från 2023 fram till 2030 och det nya målet är 15 praktikplatser fram till 2030.

HÅLLBARHETSSTYRNING

NP3s hållbarhetsstyrning ska säkerställa att bolaget uppnår ett effektivt hållbarhetsarbete och uppfyller de hållbarhetsmål och strategier som beslutats av styrelsen och som bolagets intressenter ställer på NP3. Bolagets hållbarhetsarbete är integrerat i hela den dagliga verksamheten och utgår från FN Global Compact och behovet av ett långsiktigt värdeskapande och ansvarstagande för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Hållbarhetsarbetet utgör en integrerad del i den övergripande styrningen av företaget som styrelse och vd ytterst ansvarar för. Bolaget ska alltid följa eller överträffa gällande miljölagstiftning och andra miljökrav som berör verksamheten.

Utöver externa ramverk tar hållbarhetsarbetet sin utgångspunkt i NP3s affärsidé och den dubbla väsentlighetsanalysen som årligen uppdateras samt dialoger med bolagets viktigaste intressentgrupper. Att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, minska miljöpåverkan och öka antalet hållbara fastigheter är ett övergripande mål för bolaget. För att nå bolagets mål om ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter sker en kvartalsvis uppföljning av fastigheternas energiprestanda i NP3s hållbarhetskommitté.

Bolaget har även ett kontinuerligt och väl utvecklat riskarbete och har förutom den klimatscenarioanalys som utförts på ortsnivå enligt TCFD:s rekommendationer, även gjort analyser utifrån känsliga områden så som Natura 2000-områden och närhetsanalyser till vattenskyddsområden. Identifierade hållbarhetsrisker och möjligheter utvärderas årligen.

Den strategiska styrningen av bolagets hållbarhetsarbete ska säkerställa måluppfyllelse samt en fortsatt utveckling av det samma. Styrningen sker med hjälp av bolagets policyer, riktlinjer och övergripande mätbara- samt detaljerade mål och handlingsplaner. Bolaget har en framtagen uppförandekod som grundar sig på FN:s Global Compact:s 10 principer, ILO:s grundläggande konventioner och FN:s konvention mot korruption som tydliggör bolagets värderingar och ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik, information och antikorruption. För att förankra att bolagets värderingar enligt uppförandekoden även delas av NP3s leverantörer finns en uppförandekod för leverantörer som kontinuerligt och årligt utvärderas och följs upp.

För att främja ett långsiktigt ekonomiskt resultat och effektiviteten i hållbarhetsarbetet har NP3 även hållbarhetsmål i den rörliga ersättningen till ledande befattningshavare, hållbarhetsmål ingår även alltid som grund i bolagets vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare förutom vd. För mer information se Bolagsstyrningsrapport, sidan 79.

Hållbarhetspolicyen och uppförandekod är styrande för bolagets hållbarhetsarbete och revideras och beslutas tillsammans med övriga policyer årligen av bolagets styrelse. Nedanstående policyer finns tillgängliga på bolagets hemsida. Övriga policyer och verksamhetsrutiner finns tillgängliga för personalen på bolagets intranät.

- Hållbarhetspolicy
- Informations- och IR-policy
- Insiderpolicy
- Integritetspolicy
- Jämställdhets- likabehandlings- och antidiskrimineringspolicy
- SAM – Systematiskt arbetsmiljöarbete
- Uppförandekod
- Visselblåsarrutin

Samtliga av NP3s anställda och styrelseledamöter har informerats om bolagets policyer och riktlinjer under år 2024. Rapportering av bolagets hållbarhetsarbete har skett för styrelsen på ordinarie styrelsemöten där även samtliga hållbarhetsrelaterade frågor är en stående punkt på agendan. Hållbarhetsarbetet presenteras även på revisionsutskottets ordinarie möten.

Merparten av bolagets styrelseledamöter har en hög kunskap och erfarenhet av hållbar utveckling genom sina ordinarie arbetsroller.

Bolaget har inte haft några lagöverträdelser under rapporteringsperioden.

VÅRA HÅLLBARHETSMÅL OCH FOKUSOMRÅDEN

För att säkerställa att NP3 når framgång i sitt långsiktiga hållbarhetsarbete har bolaget uppsatta mål inom samtliga av hållbarhetens områden, såväl social- som ekonomisk- som miljömässighållbarhet. Bolaget har valt att kalla de tre områdena: Ansvarsfulla affärer, Framtidsansvar samt Hälsa och välbefinnande.

MÅL		UTFALL
Ansvarsfulla affärer	Långsiktigt ekonomiskt resultat Tillväxten i förvaltningsresultatet per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod och avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.	Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 15 procent jämfört med föregående år och genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 11 procent. Avkastning på eget kapital före skatt för året uppgick till 14 procent och genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 20 procent.
	God affärsetik och antikorruption NP3 ska ha noll incidenter gällande korruption och bolagets uppförandekoder ska följas.	Inga bekräftade incidenter av korruption eller överträdelser av bolagets uppförandekoder har konstaterats under 2024.
Framtidsansvar	Energieffektiva fastigheter NP3 har ett långsiktigt mål att minska sin energiförbrukning med 20 procent mellan 2017-2025 vilket innebär en årlig besparing på 2,5 procent.	Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2023 till 143 kWh/kvm LOA och för 2024 till 139 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med 2,6 procent.
	Energieffektiva fastigheter NP3s mål är att årligen i snitt lyfta minst tio av de sämst energipresterande fastigheterna fram till år 2033 där bolaget även valt att energideklarerat industrifastigheter och inkludera dessa i ovanstående mål.	Under 2024 har 14 byggnader erhållit förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G.
	Grön portfölj NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen inom det EU-taxonominpassade gröna ramverket ska öka med 25 procent.	Under 2024 ökade den gröna fastighetsportföljen från ett fastighetsvärde om 4 286 mkr vid ingången av året till 5 862 mkr vid utgången av året, vilket motsvarar 37 procent där 7 procent utgör förvärv av fastigheter som kvalar in inom ramverket.
	Klimatutsläpp NP3s långsiktiga mål är att uppnå nettonoll-utsläpp i hela värdekedjan till år 2045, med ett kortsiktigt mål att till 2030 minska utsläppen i Scope 1 och 2 med 42 procent och utsläppen i Scope 3 med 25 procent jämfört med basåret 2022. Målen är validerade av Science Based Targets (SBTi).	Bolagets utsläpp i Scope 1 och 2 uppgick för 2023 till 4,1 kg CO ₂ e/kvm LOA. För 2024 uppgick utsläppet av koldioxid till 2,8 kg CO ₂ e/kvm LOA vilket motsvarar en minskning med 32 procent. För Scope 3 uppgick utsläppen för 2024 till 5 276 ton CO ₂ e att jämföra med 6 459 ton CO ₂ e för 2023.
Hälsa och välbefinnande	Hälsa och säkerhet (hyresgäster och leverantörer) NP3 ska ha noll olycksfall avseende medarbetare, hyresgäster samt leverantörer relaterade till fastigheterna.	NP3 har inte identifierat någon allvarlig arbetsplatsolycka eller bristande efterlevnad av policyer eller säkerhetsföreskrifter under året. Dock har en mindre arbetsplatsolycka förekommit vid en av bolagets upphandlade entreprenader.
	Mångfald och lika möjligheter NP3 ska ha noll incidenter av diskriminering.	Inga fall av diskriminering har rapporterats under 2024.

Våra väsentliga frågor

NP3 har under året upprättat en dubbel väsentlighetsanalys (DMA) som i enlighet med CSRD, kan komma att krävas från räkenskapsåret 2025, den Europeiska kommissionen har dock i sitt Omnibus förslag presenterat lättnader för redovisning gällande SME-bolag, dit NP3 räknas, vilket gör att bolaget kan komma att undantas från detta redovisningskrav.

I denna hållbarhetsredovisning redovisas inte underliggande datapunkter, mål och strategier och annan ESRS-anpassad redovisning för de enskilda frågorna fullt ut. Detta då utveckling av bolagets ESRS-redovisning pågår och det vid upprättandet av denna årsredovisning är oklart vilket regelverk som kommer att gälla för bolagets hållbarhetsredovisning för 2025.

Genom bolagets DMA fastställs de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för NP3 utifrån en värdering av bolagets påverkan på miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning samtidigt som hänsyn tas till hur sådana konsekvenser kan påverka risker och möjligheter. Enligt föreskrifterna i ESRS ska bedömning av den konsekventiella väsentligheten göras från positiv eller negativ påverkan och vid bedömning av finansiell väsentlighet ska risker och möjligheter fastställas. Metoden för framtagandet av bolagets DMA har förankrats i ledningen och resultatet av DMA för 2024 har även godkänts av styrelsen i enlighet med strukturen för bolagets hållbarhetsstyrning.

Resultatet av bolagets bedömning, även ur DMA-perspektivet är att bolagets tidigare mest väsentliga frågor behålls oförändrade.

Metod och arbetsgång

NP3 har bedömt väsentlighet i följande steg:

1) Värdekedja

NP3 har genom en tvärfunktionell arbetsgrupp, som utgör bolagets hållbarhetskommitté, kartlagt bolagets värdekedja samt kopplat relevanta frågor och aktiviteter som är aktuella inom värdekedjan. Värdekedjan med dess kopplade frågor och aktiviteter har sedan verifierats i bolagets ledningsgrupp.

2) Definitioner och bedömningskriterier

Omfattning, påverkansfaktorer, återställbarhet och tids-horisont har fastställts.

3) Bedömning av väsentliga frågor

I enlighet med föreskrifterna i ESRS har samtliga identifierade inverknings i värdekedjan utifrån konsekventiell väsentlighet, positiv eller negativ bedömts. Bedömningen har gjorts utifrån i vilken skala och omfattning de påverkar människor och miljö, i kombination med sannolikheten för att de inträffar. För negativa inverknings har även återställbarheten beaktats. Finansiell väsentlighet har värderats utifrån finansiella risker och möjligheter. Genom tröskelvärden har sedan avgränsning utförts för att fastställa väsentliga inverknings,

risker och möjligheter. Slutligen har de identifierade väsentliga frågorna kopplats mot ESRS och dess underliggande datapunkter.

4) Jämförelse med branschkollegor och externa källor

Utifrån tillgängligt material i årsredovisningar för 2023, har NP3 genomfört en jämförelse med branschkollegor för att styrka bolagets väsentliga frågor. För de av NP3s väsentliga frågor med lägst jämförelsegrad som av NP3 inte bedömts vara väsentliga men ändå viktiga (biologisk mångfald och cirkularitet) har NP3s bedömning utifrån bolagets låga projektintensitet därefter även styrkts med externa källor.

5) Intressentdialoger

I syfte att informera och validera resultatet av DMA 2024, har resultatet validerats såväl internt som externt via intressentdialoger, som genomförts genom fysiska möten samt enkäter. Fysiska möten har genomförts med intressenter såsom ägare, långivare, investerare och medarbetare. Dessa möten har styrkt NP3s bedömning av väsentliga frågor även om några av intressenterna anser att NP3 bör överväga och vidare utreda om vattentillgång är en väsentlig fråga för bolaget, givet att frågan primärt kopplas till hyresgästernas förbrukningar och inte fastigheternas. Enkäter har skickats till ett urval av bolagets största leverantörer och hyresgäster med en svarsfrekvens på 90 procent. Inga avvikande svar lämnades förutom vattentillgång som även i enkätsvar har ifrågasatts som väsentlig fråga.

NP3 har valt att benämna de tre hållbarhetsområdena ansvarsfulla affärer, framtidsansvar samt hälsa och välbefinnande. Bolagets väsentliga frågor har delats in under dessa huvudrubriker.

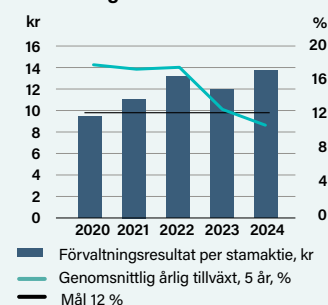
Väsentliga frågor

			Konsekventiell påverkan	Konsekventiell	
ESRS-Standard	Namn ESRS	Väsentlig fråga	Bedömning väsentlig fråga	Positiv	Negativ
Ansvarsfulla affärer	G1 Ansvarsfullt företagande	Långsiktigt ekonomiskt resultat	Ett långsiktigt ekonomiskt resultat möjliggör hållbarhetsanpassningar av bolaget med fokus på energiinvesteringar, skapandet av arbetstillfällen, sponsring och fler positiva konsekvenser för människor, samhälle och miljö.	●	
		God affärsetik och antikorrupktion	Korrupktion skulle kunna resultera i negativ påverkan för anställda, ägare, finansärer samt övriga intressenter. Genom NP3s kravställning på leverantörer bidrar bolaget till en positiv påverkan inom värdekedjan.	●	●
Framtidsansvar	E1 Klimatförändringar	Energieffektiva fastigheter	Bolagets fastigheter förbrukar energi och påverkar miljön. Genom att minska fastigheternas energiförbrukning uppstår en direkt positiv påverkan ur miljösynpunkt även om förbrukningen är negativ. Energieffektiva fastigheter har ofta även en koppling till förbättrad inomhusmiljö, vilket förbättrar lokalkvaliteten och arbetsmiljön för de som vistas i bolagets fastigheter.	●	●
		Klimatutsläpp	Konsekvenserna av utsläpp är omfattande och påverkar miljö, hälsa, ekonomi och samhället på många olika sätt. Att som bolag förstå och erkänna dessa konsekvenser är avgörande för att motivera och genomföra åtgärder för att minska utsläppen och begränsa deras negativa påverkan på vår omgivning.		●
		Miljö- och klimatrisker	Miljö- och klimatrisker har konsekventiell påverkan på samhället såväl som på NP3. Detta gör det nödvändigt att identifiera och hantera riskerna för att minimera negativa effekter. Genom att identifiera risker, planera åtgärder och utnyttja möjligheter kan NP3 bidra till en hållbar utveckling som inte äventyrar framtida generationer.		●
	E3 Vatten och marina resurser	Vattentillgång	Överutnyttjade av vatten kan leda till uttorkning av grundvattenreserver men även floder och sjöar vilket påverkar ekosystem och hälsa negativt. Föroreningar av vatten kan också innebära hälsorisk för allt levande.		●
	E4 Biologisk mångfald		Ej väsentlig fråga		
	E5 Cirkulär ekonomi		Ej väsentlig fråga		
Hälsa och välbefinnande	S1 Den egna arbetskraften	Hälsa och säkerhet	Att prioritera medarbetarnas trivsel och utveckling är en investering i bolagets framtid och hållbarhet. Att bolaget arbetar strukturerat med arbetsmiljöfrågor och riskbedömning av den egna verksamheten är en självklarhet för att erbjuda en säker och hälsosam arbetsmiljö.		●
		Mångfald och lika möjligheter	Bolagets arbetsklimat ska kännetecknas av respekt och rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Ingen diskriminering tolereras. Samma som ovan ska naturligtvis gälla även hos bolagets leverantörer.		●
	S2 Arbetare i värdekedjan	Hyresgäster och leverantörer	Miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är viktiga parametrar för NP3, därav ställer vi samma krav på våra leverantörer som oss själva. Att bolagets lokaler ska vara säkra även för leverantörer och hyresgäster är såväl en skyldighet som en självklarhet.		●
	S3 Påverkade samhällen		Ej väsentlig fråga		
	S4 Konsumenter och slutanvändare		Ej väsentlig fråga, redovisas delvis ihop med S2.		

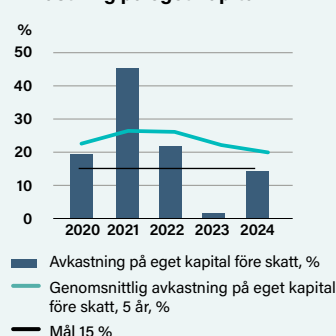
Finansiell påverkan	Finansiell			
	Möjlig- het	Risk	Hur NP3 arbetar med frågan	
Bedömning väsentlig fråga				
En finansiell risk är att bolaget inte kan refinansiera sina externa finansiella skulder. Omställning till en mer hållbar fastighetsportfölj förväntas ha en positiv effekt på värderingar och lånemarginaler då till exempel energiinvesteringar bedöms kunna göras i samarbete med hyresgäster med en positiv ekonomisk effekt.	●	●	Utgångspunkten för NP3 är att verksamheten ska bedrivas med lönsamhet och god etik. Bolaget bidrar genom lokalt engagemang och aktiv marknadsnärvaro till sysselsättning och köpkraft samt till ett aktivt lokalt näringsliv.	G1
Korruption skulle för bolaget kunna resultera i försämrat anseende, sanktionsavgifter, svårt att rekrytera kompetent personal samt den finansiella aspekten av bedrägeri/korruption.		●	NP3s uppförandekod har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, till exempel mutor, otillåten provision, bedrägeri, förskingring och penningtvätt.	
NP3 ser en finansiell risk om bolaget inte uppnår framtagna energieffektiviseringsmål. Men genom bolagets fokus att driva energieffektivisering mot bolagets fastställda mål bedöms dock den finansiella påverkan som positiv. Sammanfattningsvis har energieffektiva fastigheter potential att ge betydande finansiella fördelar, både genom kostnadsbesparingar, attraktivitet på marknaden och genom ett ökat fastighetsvärde. En energieffektiv fastighetsportfölj ger även en bättre position vid framtida kostnadsökningar inom energisektorn.	●	●	Bolaget ska årligen minska den totala energiförbrukningen (kwh) i jämförbart bestånd genom att arbeta mot uppsatta mål. Bolaget ser det även som sin uppgift att stötta och samarbeta med sina hyresgäster gällande energibesparande åtgärder.	E1
Den globala risken av utsläpp kan vara omfattande och sträcker sig från direkta kostnader för NP3 som bolag men också för hela samhället och dess ekonomi. Att hantera utsläpp är därför inte bara en miljöfråga med konsekventiell påverkan utan även en finansiell nödvändighet.		●	NP3 verkar för att kontinuerligt minska verksamhetens utsläpp samt sträva efter att minimera det avfall som går till deponi och förbränning. NP3 prioriterar återanvändning och återvinning vid byggprojekt. Det avfall som inte kan återanvändas, återvinnas eller energiutvinns ska tas om hand och deponeras på ett miljöriktigt sätt.	
Den finansiella risken är kopplad till strängare miljölagar, skadat anseende, värdeminskning på fastigheter och skador orsakade av extremväder. Miljö- och klimatrisker hanteras genom att integrera riskerna i bolagets riskhantering.		●	NP3 arbetar med omställningsrisker, fysiska klimatrisker och klimatrelaterade möjligheter utifrån bolagets genomförda klimatscenarioanalys i linje med TCFD.	E2
Ej väsentlig fråga		●	NP3 arbetar för att minska fastigheternas vattenanvändning och att spillvatten hanteras korrekt. Bolaget fokuserar även på att undvika föroreningar till vatten för att minimera miljöpåverkan.	E3
Ej väsentlig fråga				E4
Ej väsentlig fråga				E5
Ej väsentlig fråga		●	NP3 säkerställer en god arbetsmiljö via skyddsronder och krav på leverantörer, för att främja såväl fysiskt som socialt välbefinnande och förebygga arbetsrelaterade skador och sjukdomar.	S1
Ej väsentlig fråga		●	Via bolagets uppförandekod och uppförandekod för leverantörer säkerställer NP3 att diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling inte ska förekomma inom bolaget eller i leverantörsled.	
Ej väsentlig fråga		●	NP3 ställer hållbarhetskrav vid upphandlingar av varor och tjänster hos leverantörer och affärspartners. NP3 säkerställer även en god arbetsmiljö via skyddsronder och arbetsmiljökrav på leverantörer.	S2
Ej väsentlig fråga				S3
Ej väsentlig fråga				S4

Ansvarsfulla affärer

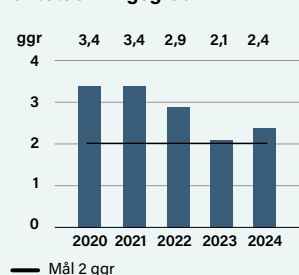
Förvaltningsresultat



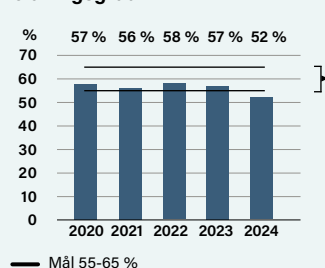
Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



LÅNGSIKTIGT EKONOMISKT RESULTAT OCH AFFÄRS-MODELL

ESRS G1, Ansvarsfullt företagande

NP3s affärsmodell präglas genomgående av långsiktighet. Bolagets långsiktiga värdeskapande är överordnat intresset av kortsiktiga vinster och hållbarhetsarbetet är på så sätt integrerat i affärsmodellen. För att säkerställa att affärsmodellen efterlevs uppdaterar bolaget årligen sin långsiktiga strategiplan som tillsammans med bolagets finans- och skattepolicyer styr mot ett långsiktigt ekonomiskt hållbart resultat.

Det övergripande ekonomiska målet för NP3 är tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie som över en femårsperiod årligen ska uppgå till minst 12 procent. Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent. Dessa långsiktiga mål har till syfte att säkerställa värdeskapande för bolagets aktieägare över tid. För mer information om bolagets finansiella mål, se sidan 6.

NP3 strävar efter en öppen, transparent och relevant dialog med aktieägare, analytiker och investerare. Det är NP3s ansvar att ge rättvisande och lättillgänglig information till bolagets ägare och övriga intressenter. NP3 följer de regelverk som styr börsnoterade bolag och den praxis som finns på finansmarknaden. Det har under redovisningsperioden inte skett några väsentliga förändringar av lagar och regler inom ekonomi- och skatteområdet eller andra regeländringar som skulle kunna få en väsentlig påverkan på bolaget.

Det rådande och osäkra geopolitiska läget är en parameter som NP3 har svårt att påverka och som skulle kunna ha en påverkan på bolagets ekonomiska hållbarhet. Den höga inflationstakt som varit aktuell under de senaste åren har resulterat i ökade kostnader för bolaget men även ökade intäkter då majoriteten av bolagets hyresavtal uppräknas med KPI. Det högre ränteläget under de senaste åren har resulterat i ökade finansiella kostnader för bolaget men genom att NP3 använder sig av räntesäkringar begränsas ränterisken över

tid och förutsägbarheten i förvaltningsresultatet ökar. För mer information om finansiella risker se sidan 76.

NP3 arbetar med långa hyresavtal och kontinuerliga omförhandlingar av befintliga kontrakt, vilket ger en stabil förfallostruktur på kontraktportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknads-lägen är mindre konjunkturkänsliga än exempelvis lokaler i centrumlägen, vilket minskar risken för bolaget och dess intressenter. Bolaget har även ett kundfokus som uppnås genom lokal närvaro och långa kundrelationer vilket i sin tur skapar stabila hyresintäkter.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att bedriva verksamheten med god etik och lönsamhet, med aktiv marknadsnärvaro och lokalt engagemang bidrar bolaget till ökad sysselsättning och köpkraft och därigenom till att uppnå mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt samt mål 11, Hållbara städer och samhällen.



Fastighetsvärdering och finansiering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyen innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra, övriga fastigheter värderas internt. Värdeförändringar i bolagets fastigheter kan vara både positiva och negativa och påverkas av flera olika parametrar. Påverkansfaktorer som NP3 själv kan styra över är fastigheternas hyresnivåer och exempelvis energiefektiviserande investeringar som leder till sänkta driftkostnader och därigenom gör fastigheterna mer attraktiva för uthyrning. Bolagets fastighetsbestånd och fastighetsvärdering beskrivs mer ingående i avsnittet fastighetsbestånd från sidan 10 och framåt.



Tillgång till finansiering är avgörande för NP3s fortsatta tillväxt. Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkerställa NP3s finansiella ställning och med att bibehålla sina goda kontakter med banker och kapitalmarknaden för att på så sätt minska de finansiella riskerna. NP3 har även arbetat med och eliminerat refinansieringsrisker som bland annat kan kopplas till bolagets låne- och obligationsförfall.

NP3 har sedan 2020 ett grönt ramverk för obligationsfinansiering som har utformats i linje med Green Bond Principles. Ramverket förnyas vart tredje år med senaste uppdatering i september 2023 och har fått en "Medium Green" bedömning från CICERO Shades of Green. Med NP3s ramverk för grön finansiering skapas förutsättningar att emittera gröna obligationslån där villkoren i det gröna ramverket styr hur likviden i obligationerna får användas. Samtliga av NP3s befintliga obligationslån är idag gröna. Att aktivt jobba för hållbarhetslänkade lån och grön finansiering ger NP3 bättre lånevillkor och en bättre tillgång till kapitalmarknaden. NP3 har ett årligt tillväxtmål om att bolagets gröna fastighetsportfölj (fastigheter som ryms inom gröna ramverket) ska växa med 25 procent per år. Mer information om grön finansiering återfinns i avsnittet finansiering på sidan 25.

Organisation och säkerhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt expansion och högt anseende. För att lyckas med detta på ett hållbart sätt är hållbarhetsarbetet en integrerad del i den övergripande styrningen av företaget som styrelse och vd ytterst ansvarar för. NP3s organisation har korta beslutsvägar med tydliga mandat och ett högt affärstempo vilket möjliggörs av engagerade medarbetare med en gedigen lokalkännedom, gott affärsmannaskap och nära relationer till kunder och andra intressenter.

Informationssäkerhet är av största vikt då brister i denna skulle kunna innebära stora konsekvenser för bolaget. NP3 jobbar kontinuerligt med säkerhetshöjande åtgärder tillsammans med sin IT-partner och bolaget utbildar sin personal löpande i frågor rörande IT-säkerhet. Bolagets IT-policy samt Informations- och IR-policyn ger guidning i hur IT-säkerhet och informationsfrågor ska hanteras.

GRI-indikatorer avseende ekonomisk hållbarhet

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, GRI 201-1				
	2024		2023	
	Mkr	%	Mkr	%
Skapat ekonomiskt värde				
Hyres- och övriga intäkter	2 318	86	2 174	145
Förvaltningsresultat, joint ventures	37	1	76	5
Värdeförändringar	326	12	-748	-50
Summa	2 682	100	1 502	100
	2024		2023	
	Mkr	%	Mkr	%
Fördelat ekonomiskt värde				
Operativa kostnader	-782	29	-789	52
Medarbetare	-46	2	-45	3
Skatter	-356	13	-120	8
Kreditgivare	-584	22	-595	40
Ägare (föreslagen utdelning)	-405	15	-399	27
Behållet ekonomiskt värde	509	19	-445	-30

Detaljerad information om NP3s finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 92-100.

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

ESRS G1, Styrning

I bolagets hållbarhetspolicy anges de principer som styr NP3s förhållande till medarbetare, affärspartners och andra intressenter. NP3s hållbarhetspolicy ger tydliga riktlinjer för hur ett ansvarsfullt företagande ska bedrivas genom att sammanfatta koncernens syn på bland annat mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik och antikorrupktion, jämte miljöansvar. NP3 har även en policy för affärsetik som är mer detaljerad gällande frågor om mutor och upphandlingar. I policyn för affärsetik finns även konkret vägledning för exempelvis representation och gåvor. Frågor avseende affärsetik och antikorrupktion diskuteras löpande vid personalträffar för att synliggöra och skapa kunskap inom dessa frågor.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att bedriva verksamheten med nolltolerans mot alla former av korrupktion och ekonomiska oegentligheter bidrar NP3 till att uppnå mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen.



Fokusområde

Antikorrupktion	Etiska frågor diskuteras kontinuerligt av styrelse och ledning samt styrs av policy för affärsetik och hållbarhetspolicy. Möjlighet finns att rapportera misstanke om överträdelse via ett digitalt verktyg eller till medlem i revisionsutskottet.
-----------------	---

Utfall 2024

- Inga bekräftade incidenter av korrupktion har konstaterats.
- Ingen anställd har behövts sägas upp eller blivit föremål för disciplinära åtgärder på grund av korrupktion.
- Inga avtal har avslutats eller ej förnyats på grund av överträdelser relaterade till korrupktion.
- Inga offentliga rättsfall angående korrupktion mot organisationen eller dess anställda har konstaterats.
- Varken NP3 eller någon företrädare för bolaget har under de senaste fem åren dömts för något brott som kan kopplas till avvikelse mot bolagets uppförandekod, korrupktion eller konkurrenshämmande verksamhet.
- Företaget har inte dömts att betala någon form av böter, varken kopplat till brott mot miljölagstiftning eller annan lagstiftning. Dock har bolaget betalat en miljöstraffavgift, där tidigare ägare, ej underrättat om installation av köldmedieutrustning innan installation.
- NP3 accepterar inte politiska donationer och har inte lämnat finansiella bidrag eller på annat sätt kompenserat lobbyorganisationer eller andra ideella verksamheter vars syfte är att påverka politiska kampanjer eller olika former av lagstiftning.

Uppförandekod

Utgångspunkten för NP3 är att verksamheten ska bedrivas med lönsamhet och god etik. NP3s uppförandekod är förenlig med FN:s Global Compact:s 10 principer, ILO:s grundläggande konventioner och FN:s konvention mot korrupktion och tydliggör bolagets värderingar och ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och information och antikorrupktion.

Uppförandekoden utgör ett av bolagets främsta styrdokument och ger vägledning i hur bolagets medarbetare ska uppträda mot varandra och andra aktörer som man möter i den dagliga verksamheten och därigenom fatta korrekta beslut. Uppförandekoden ger även vägledning om de lagar och regler som NP3 och bolagets medarbetare har att förhålla sig till. Uppförandekoden gäller för alla medarbetare, för att säkerställa att medarbetarna förstår innehållet i koden genomförs årliga utbildningar. Utöver de årliga utbildningarna ansvarar respektive chef för att uppförandekoden efterlevs och för att information och utbildning når samtliga medarbetare.

NP3s medarbetare förväntas dela bolagets värderingar och följa bolagets uppförandekod, det är allas ansvar att föregå med gott exempel. Alla nya medarbetare utbildas även i koden som en del av introduktionen vid nyanställning.

Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras och diskuteras med närmaste chef eller, om det inte är möjligt, med annan företrädare för bolaget. Det är även möjligt för medarbetare och externa parter att anmäla brister eller överträdelser genom bolagets visselblåsarfunktion som nås via bolagets hemsida. Tjänsten möjliggör anonym rapportering och hanteras av extern part. Vid behov vidtas korrigeringar åtgärder som en följd av det som rapporterats.

Uppförandekoden finns tillgänglig på NP3s hemsida.

Vår uppförandekod ska bidra till att:

- Bolagets medarbetare känner ansvar och på egen hand tar kloka beslut med god affärsmoral.
- En samsyn finns kring vad som är acceptabelt agerande och vad som inte är det, med syfte att skapa långsiktigt hållbara relationer, fastigheter och projekt.
- Utveckla goda relationer och motverka en osund beroendeställning till våra intressenter.

Genom riktlinjer för hur uppförandekoden ska tillämpas beskrivs vad som gäller för exempelvis gåvor, opartiskhet och eventuella intressekonflikter.



Uppförandekod för leverantörer

Miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är viktiga parametrar för NP3 som bolag. Det är därför viktigt att även bolagets leverantörer och samarbetspartners delar dessa värderingar.

NP3 har därför tagit fram en uppförandekod för leverantörer som ska säkerställa att varor och tjänster som levereras till NP3 är förenliga med FN:s Global Compact:s 10 principer, ILO:s grundläggande konventioner och FN:s konvention mot korruption, men också med bolagets krav på miljö, arbetsmiljö, säkerhet och lagefterlevnad. I uppförandekoden för leverantörer finns även information om bolagets visselblåsarfunktion och att anmälare är skyddade mot repressalier.

Respektive chef och projektansvarig ansvarar för att uppförandekoden är känd för både leverantörer och medarbetare. NP3 följer upp efterlevnad av uppförandekod för leverantörer genom en kontinuerlig utvärdering och uppföljning av leverantörer samt genom en årlig enkät till de största leverantörerna. Vid det fall att NP3 får kännedom om brister i efterlevnaden inleds en skyndsam dialog där samarbeten kan avslutas om rättelse inte sker. Under 2024 har en hållbarhetsenkät riktad till de största leverantörerna genomförts med en svarsfrekvens på 90 procent och inga avvikelser mot uppförandekoden har konstaterats.

Uppförandekod för leverantörer finns tillgänglig på NP3s hemsida.

Taxonomi

Taxonomiförordningen har tagits fram som en del av EU:s handlingsplan för att definiera hur stor andel av en verksamhet som är miljömässigt hållbar. För att anses som hållbar enligt taxonomiförordningen måste en aktivitet bidra väsentligt till minst ett av sex fastställda miljömål och undvika avsevärd skada på de övriga miljömålen, dessutom ställs krav avseende sociala minimikrav.

NP3 omfattas inte av rapporteringskraven i taxonomin men väljer ändå att rapportera bedömt utfall av hur stor del av verksamheten som är förenlig med taxonomin. NP3s verksamhet utgörs av förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter inom främst industri och handel. Bolagets bedömning är att verksamheten främst omfattas av den ekonomiska aktiviteten 7.7, "Förvärv och ägande av fastigheter" i taxonomin. Andelen verksamhet inom "7.1 Uppförande av nya byggnader", "7.2 Renovering av befintliga byggnader" och "7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning" anses av bolaget vara för liten för att redovisas.

För att en ekonomisk aktivitet ska anses vara i linje med taxonomin ska den väsentligt bidra till miljömålen och inte orsaka betydande skada (DNSH) på något av de övriga miljömålen. NP3 har valt att enbart redovisa mål 1 "Begränsning av klimatförändringar" i EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för bolagets verksamhet.

Avseende "Förvärv och ägande av fastigheter" så har NP3 genomfört en klimatscenarioanalys över bolagets fastighetsbestånd i enlighet med TCFD. Denna analys ligger till grund för en fördjupad analys på fastighetsnivå. I redovisningen för tidigare år har NP3 antagit att ingen av de förenliga fastigheterna orsakar betydande skada. Under 2024 har NP3 bedömt samtliga fastigheter som är förenliga med taxonomin mål 1 utifrån ett riskindex med skala 1-100, där ett samlat riskindex över 60 innebär att en åtgärdsplan behöver tas fram för den enskilda fastigheten. Riskbedömningen har gjorts utifrån följande kriterier: översvämningsrisk, brand, ras och skred, miljörisker och skyddsområden. Bolaget har åtta fastigheter med ett riskindex över 60 där målet är att minska de högst viktade riskerna inom fem år.

NP3 arbetar även med att säkerställa de sociala minimikraven (minimum safeguards) i taxonomin. NP3 följer internationella konventioner som FN Global Compact och ILO:s kärnkonvention. Bolaget har ett årligt riskarbete för att identifiera och hantera risker och arbetar efter en hållbarhetspolicy. För personal och leverantörer finns en uppförandekod som även omfattar antikorruption och visselblåsning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hur stor andel av verksamheten som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning ska rapporteras bland annat genom tre finansiella nyckeltal.

Omsättning

Omsättning enligt taxonomin motsvarar koncernens totala intäkter gällande förvärv och ägande av byggnader.

Investeringar

Investeringar avser förvärv av fastigheter samt investeringar i nya och befintliga fastigheter.

Driftutgifter

Redovisningen av driftutgifter omfattar de totala kostnader som avser till exempel reparationer och planerat underhåll samt löpande driftkostnader, exklusive energikostnader.

Fastigheter förenliga med taxonomin, bidrag till miljömål 1 "Begränsning av klimatförändringar"

Tröskelvärdena som avgör om en fastighet omfattas av taxonomin, enligt det första miljömålet, är att byggnader byggda före 2021 ska ha energiklass A alternativt vara inom topp 15 procent avseende primärenergianvändning.

Under december 2022 uppdaterade Fastighetsägarna gränsvärden för primärenergital gällande de 15 procent mest energieffektiva byggnadsbeståndet inom ramen för taxonomins första klimatomål. I tabellerna på nästa sida redovisas omsättning, investeringar och driftutgifter för NP3s fastigheter med ett primärenergital som understiger de gränsvärden som tagits fram av Fastighetsägarna.

Av bolagets totala fastighetsbestånd utgörs cirka 20 procent av industrifastigheter som enligt Boverket inte ska energideklarerats. För dessa fastigheter saknar NP3 faktisk uppgift om byggnadernas primärenergital vilket innebär att de inte kan anses vara förenliga med taxonomin utifrån Fastighetsägarnas tröskelvärden. I tabellerna på nästa sida har industrifastigheterna inte exkluderats från bolagets totala belopp avseende omsättning, investeringar och driftutgifter, bolaget har dock en egen ambition att energideklarerat dessa fastigheter. Bland bolagets taxonomiförenliga fastigheter ingår sju industrifastigheter.

KRITERIERNA FÖR ATT INTE ORSAKA BETYDANDE SKADA (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomin krävs utöver väsentligt bidrag till ett miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Det enda DNSH-kravet som är tillämpligt för byggnader under 7.7 "Förvärv och ägande av fastigheter" är mål 2 "Anpassning till klimatförändringar". Utöver detta kravställer dock NP3 i sin miljöbilaga vid entreprenadupphandlingar samt via Byggsvarubedömningen att även övriga taxonomikrav så som "Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser", "Omställning till en cirkulär ekonomi", "Förebyggande av bekämpning av föroreningar" och "Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem" uppfylls vid nyproduktion och större ombyggnader.

Anpassning till klimatförändringar

NP3 genomförde under 2023 en övergripande klimatriskanalys över bolagets fastigheter utifrån rekommendationer i TCFD:s ramverk samt EU-taxonomin. Den övergripande analysen av fastigheterna utgår ifrån RCP 4,5 och RCP 8,5-scenariot med fortsatt höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Översvämnningar, ökad nederbörd och höga temperaturer har identifierats som de största framtida potentiella riskerna.

Vid det kvalitativa scenariobygandet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar vattentillgång och erosion/sättningar. Dessa risker bedöms i slutändan påverka bolagets fastigheter i betydligt mindre omfattning än kraftiga regn, översvämnningar och höga temperaturer. Utifrån denna övergripande analys har ingen av de fastigheter som redovisas som förenliga med taxonomin bedömts vara utsatt för klimatrisk.

OMSÄTTNING*

Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	486	24			-	J	-	-	-	-	J	24	20	-	-
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1506	76													
Totalt (A.1 + A.2)		1992	100													
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0													
Totalt (A+B)		1992	100													

*Andel av omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som omfattar år 2024.

INVESTERINGAR*

Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	268	10			-	J	-	-	-	-	J	10	9	-	-
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	2 550	90													
Totalt (A.1 + A.2)		2 818	100													
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Investeringar hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0													
Totalt (A+B)		2 818	100													

*Andel av investeringar från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som omfattar år 2024.

DRIFTUTGIFTER*

Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	36	24			-	J	-	-	-	-	J	24	17	-	-
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	116	76													
Totalt (A.1 + A.2)		152	100													
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Driftutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0													
Totalt (A+B)		152	100													

*Andel av driftutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som omfattar år 2024.

Framtidsansvar

NP3 förvaltar och utvecklar fastigheter och har därmed ett ansvar för att göra detta på ett miljömässigt hållbart sätt, för vår och kommande generationers framtid.

För att förvalta bolagets fastigheter med minsta möjliga miljö- och klimatpåverkan behöver fastigheterna en effektiv drift med så lågt resursuttag som möjligt. Att optimera fastigheternas drift skapar värde ur flera perspektiv, såväl för samhället som finansiellt och hållbarhetsmässigt både för bolaget och dess hyresgäster. Miljöfrågorna integreras därför i det dagliga arbetet och målet är att verksamheten ska bedrivas så resurseffektivt som möjligt. Det innebär bland annat att NP3 alltid försöker välja de produkter och tjänster som minimerar belastningen på miljön.

KLIMAT- PÅVERKAN

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

ENERGI

NP3s totala energi-
förbrukning ska
minska med 20 %
till år 2025 jämfört
med 2017

GRÖN PORTFÖLJ

NP3s gröna
fastighetsportfölj
ska växa med
25 % per år

FÖRBÄTTRAD ENERGIPRESTANDA

Höja energiklassen
från E/F/G på minst
tio fastigheter per år
fram till 2033

NP3 har länge och kontinuerligt arbetat med att minska bolagets påverkan på miljön. I praktiken tar detta sig uttryck bland annat genom att NP3 ska:

- Integrera miljöfrågorna i verksamheten så att företaget minst uppfyller myndigheters och kunders krav.
- Arbeta proaktivt för att tillsammans med hyresgäster och leverantörer värna om en hållbar framtid.
- Visa respekt för naturresurser genom ett sparsamt råvaruuttag och en hög grad av återvinning och återanvändning i till exempel byggprojekt.
- Verka för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöpåverkan, främst genom att utvärdera alternativa energikällor och minska energiförbrukningen i våra fastigheter.
- Ställa miljökrav vid upphandling av produkter och tjänster.

ENERGIEFFEKTIVA FASTIGHETER

ESRS E1, Klimatförändringar

Att öka antalet energieffektiva och hållbara fastigheter och samtidigt minska antalet av de mest resurskrävande fastigheterna är tillsammans ett av NP3s övergripande miljömål och har sin utgångspunkt i bolagets hållbarhetspolicy. Uppföljning sker kvartalsvis i NP3s hållbarhetskommitté.

För att möta målet om ett ökat antal energieffektiva fastigheter bedrivs sedan några år ett intensifierat arbete med energieffektiviseringar där bolaget även valt att arbeta med att lyfta bolagets sämst energipresterande fastigheter. Bolagets mål är att årligen i snitt lyfta minst tio av de sämst presterande fastigheterna fram till år 2033 vilket troligen minst motsvarar kraven i energiprestandadirektivet, EPBD, som handlar om energi- och utsläppskrav för byggnader och ska vara en del av svensk lagstiftning senast den 29 maj 2026.

**Med basår 2022. Målen är validerade av SBTi.*

För att mäta och utvärdera detta mål är energiklassen i energideklarationerna och byggnadernas primärenergital det bolaget i dag fokuserar på. Under 2024 har 14 byggnader erhållit förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G.

Fastighet/byggnad	Ort	Energi		Primärenergital	
		31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Hemlingby 20:16	Gävle	C	E	70	106
Näringen 5:15	Gävle	C	E	86	109
Fältjägaren 11	Östersund	C	E	73	121
Lugnet 7 By 34	Östersund	D	E	111	118
Lugnet 11	Östersund	B	E	66	118
Huggormen 1	Umeå	C	E	70	137
Hyttberget 3	Falun	C	E	62/68	134/142
Vivstamon 1:27	Timrå	C	G	73	262
Sköns Prästbord 1:14	Sundsvall	B	E	58	157
Dingersjö 3:58	Sundsvall	C	E	86/90	121
Sköns Prästbord 1:53 (1:58)	Sundsvall	D	F	115	204
Vivstamon 1:63	Timrå	B	F	63	147
Ilanda 1:37	Karlstad	E	G	115	207
Ilanda 1:54	Karlstad	F	G	159	288
Viktat genomsnitt				84	160

NP3 har även en stor andel industrifastigheter som enligt lagen om energideklarationer inte behöver deklarerar, bolaget har som egen målsättning valt att energideklarera dessa och inkluderar därmed även industrifastigheterna i ovanstående mål.

Under 2023 uppdaterade bolaget sitt gröna ramverk med anpassning mot EU-taxonomin. Fokus för det gröna ramverket ändrades därigenom från energiklasser till primärenergital och att främst omfatta "topp 15" fastigheter. NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under 2024 ökade den gröna fastighetsportföljen från ett fastighetsvärde om 4 286 mkr vid ingången av året till 5 862 mkr vid utgången av året, vilket motsvarar 37 procent där 7 procent utgör förvärv av fastigheter som kvalar in inom ramverket.

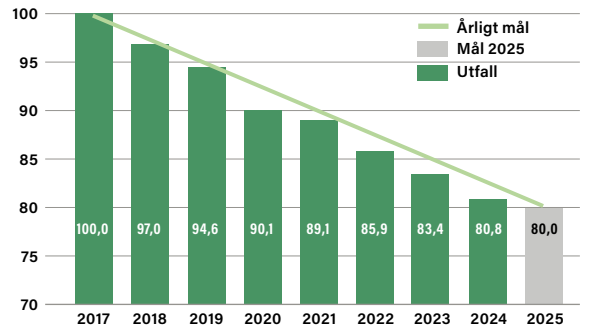
Energianvändning

Fastigheternas energiförbrukning är en stor klimatpåverkande faktor och är därmed även en av NP3s viktigaste miljöfrågor. NP3 mäter och följer energianvändning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme. Till stora delar preliminärdebiteras denna förbrukning och avräknas årsvis vilket innebär att hyresgästerna betalar för egen energiförbrukning. I fastigheter där hyresgästerna har egna abonnemang för energiförsörjning

har bolaget inte tillgång till fastighetens energianvändning, dessa ingår därför inte i bolagets redovisning av energianvändningen. I samarbete med hyresgäster försöker bolaget ändå ständigt att hitta nya lösningar för att spara energi. Även då hyresgästerna debiteras för sin energiförbrukning ser NP3 det som sin uppgift att stötta hyresgästen i att hitta hållbara lösningar både gällande energibesparande åtgärder och mer miljövänliga energikällor.

Bolaget mäter energiförbrukning totalt sett men även i jämförbart bestånd (like for like). Jämförbart bestånd kan med olika parametrar variera mellan åren, hur länge en fastighet varit i bolagets ägo, större förändringar i fastigheten samt hur länge bolaget haft tillgång till statistik från mätning av energiförbrukning. För att räkna in en ny fastighet behövs 24 månaders sammanhängande energistatistik. Detta gör att tidigare rapporterad förbrukning för föregående år kan förändras vid nästkommande rapportering. Minskad normalårskorrigerad förbrukning rapporteras därför årsvis och jämförs enbart med föregående år. NP3 har ett långsiktigt mål att minska sin energiförbrukning med 20 procent mellan 2017-2025 vilket innebär en årlig besparing på 2,5 procent. Vid jämförelse mellan 2023 och 2024 så uppgick ackumulerad besparing vid utgången av 2024 till drygt 19 procent. Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2023 till 143 kWh/kvm LOA och för 2024 till 139 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med 2,6 procent. Förbrukningen innefattar även hyresgästers förbrukning där dessa ingår i bolagets mätning. Normalårskorrigerad total snittförbrukning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme uppgick för värme till 87 kWh/kvm och för elektricitet till 52 kWh/kvm.

Årlig minskad energiförbrukning, %



Producerad energi

För de fastigheter där huvudsaklig uppvärmning sker med värmepumpar har dessa under året producerat 8 835 MWh i avgiven energi med en tillförd energi om 2 980 MWh. Egenproducerad elenergi via solcellsanläggningar uppgår för året till 732 MWh.

Investering i energibesparande åtgärder

NP3 investerar kontinuerligt i effektivare system för el, värme och ventilation i fastigheterna och minskar därmed förbrukning och miljöpåverkan. Några exempel på investeringar av denna typ som utförts under 2024 redovisas här.

- Lastbilen 1, Östersund, optimering av ventilationssystem och installation av överordnad styrning. Konvertering av värmesystem från tidigare golvvärmesystem till ett effektivare system med fläktluftvärmare. Den beräknade energibesparingen uppgår till 40–50 procent.
- Linjeförmannen 7, Sundsvall, byte och optimering av ventilationssystem genom att ersätta tolv aggregat med tre. Byte av fjärrvärmeväxlare och överordnad styrning. Den beräknade energibesparingen uppgår till cirka 30 procent.
- Gärde 1:26, Sundsvall, optimering och omdragning av befintligt ventilationssystem för att uppnå en mer effektiv ventilation. De genomförda åtgärderna har resulterat i en energibesparing om cirka 25 procent.
- Vivstamon 1:27, Sundsvall, konvertering av pelletspanna till bergvärme. Den beräknade energibesparingen för installationen uppgår till cirka 30 procent.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom en övergång till förnybara energikällor och ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter, bidrar NP3 till att uppnå mål 7, Hållbar energi för alla.



Energianvändning inom organisationen, GRI 302-1

Faktisk energianvändning

MWh	2024	2023	Förändring	Andel förnybar el
Värme	104 724	102 173	2 551	
El	59 960	62 993	-3 033	99,6 %
Summa MWh	164 684	165 166	-482	
Total uthyrbar area vid årets utgång, tkvm	2 201	1 998	204	

KLIMATUTSLÄPP

ESRS E1, Klimatförändringar

NP3 tog 2023 fram ett nytt långsiktigt mål att uppnå netto-noll-utsläpp i hela värdekedjan till år 2045, med ett kortsiktigt mål att till 2030 minska utsläppen i Scope 1 och 2 med 42 procent och utsläppen i Scope 3 med 25 procent jämfört med basåret 2022. Målen är validerade av Science Based Targets (SBTi).

NP3 mäter och följer koldioxidutsläpp från den energiförbrukning som företaget har rådighet över gällande el och värme, vilket även innefattar delar av hyresgästernas

förbrukning. För att minska bolagets totala klimatpåverkan pågår ett ständigt arbete med utvärdering av alternativa energikällor samt utfasning av fossila bränslen. Från och med år 2021 pågår en successiv övergång till 100 procent ursprungsmärkt el för fastigheternas elanvändning. NP3 arbetar även aktivt med att minska energianvändningen och därmed utsläpp genom driftoptimering och investeringar i energieffektiviseringsprojekt. Under 2024 har en fastighet konverterats från pelletseldning till värmepumpsdrift och två fastigheter har förvärvat där den huvudsakliga uppvärmningen sker med olja, avsikten är att dessa fastigheter i närtid ska konverteras till annan uppvärmningsform.

För 2024 uppgick utsläppet av koldioxid i Scope 2 enligt marknadsbaserad metod till 2,8 kg CO2e/kvm LOA. Bolaget beräknar utsläpp för inköpt el, för den del som inte utgörs av 100 procent ursprungsmärkt el, baserat på residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen. Utsläppsvärdena kommer med ett års eftersläpning vilket gör att värdet för 2024 utkommer först 2025. Statistik för värme grundar sig på uppgifter från respektive fjärrvärmeleverantör, även här med ett års eftersläpning.

GRI-indikatorer avseende miljömässig hållbarhet

Koldioxidutsläpp, GRI 305-1-4

Ton CO2e	2024	2023	Förändring
Scope 1 Direkta GHG-utsläpp			
Olja	57	0	57
Företagsfordon, tjänsteresor	4	8	-4
Köldmedia	193	127	66
Summa	254	135	119
Scope 2 Indirekta GHG-utsläpp			
Platsbaserad metod	7 549	7 592	-43
Värme, marknadsbaserad metod	3 376	3 859	-483
Elektricitet, marknadsbaserad metod	115	1 240	-1 125
Summa, marknadsbaserad metod	3 491	5 099	-1 608
Total uthyrbar area, tkvm	2 201	1 998	204
Scope 3 Övriga indirekta GHG-utsläpp ¹⁾			
3.1 Inköpta varor och tjänster	95	69	26
3.2 Kapitalvaror, nyproduktion	3 206	4 413	-1 207
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp	1 782	1 888	-106
3.5 Avfall från byggprojekt	166	79	87
3.6 Tjänsteresor med privata fordon och flyg	8	10	-2
3.7 Anställdas pendlingsresor	18	17	1
Summa	5 276	6 459	-1 183
Totalt	9 021	11 693	-2 672

Redovisningen följer GHG-protokollets fem principer.

1) Ej relevanta Scope 3 utsläpp för NP3 (godkänt av SBTi). 3.4 Uppström transport och distribution. 3.8 Uppströms hyrda tillgångar. 3.9 Nedströms transport och distribution. 3.10 Bearbetning av sålda produkter. 3.11 Användning av sålda produkter. 3.12 Slutbehandling av sålda produkter. 3.13 Nedströms uthyrda tillgångar. 3.14 Franchises. 3.15 Investeringar.

SCOPE 1

Utsläpp från förbränning av olja

NP3 redovisar från 2024 utsläpp från förbränning av olja. Utsläppen har beräknats utifrån intern inhämtning av förbrukning i de fastigheter som värms med olja. Emissionsfaktor 0,29 ton CO₂e/MWh Källa: Naturvårdsverkets ef-bilaga klimat 2024-12-06.

Utsläpp från bolagets tjänstebilar

Utsläppen har beräknats utifrån bilarnas verkliga förbrukning och antal körda mil i tjänsten. Omräknat till ett samlat snitt av utsläpp per kilometer och tjänstebil uppgick emissionsfaktorn för 2024 till 22 g CO₂e/km (50). Den lägre emissionsfaktorn beror på en högre andel eldrivna tjänstebilar jämfört med tidigare år även om bolagets totala antal tjänstebilar ökat i takt med bolagets tillväxt. Bolagets bil- och resepolicy kommer fortsätta utvecklas för att ytterligare minska klimat- och miljöpåverkan från våra resor.

Utsläpp från köldmedia

Avser läckage av köldmedia och hämtas från respektive fastighets köldmediarapport, data redovisas med anknytning till F-gasförordningen EU/517/2014.

SCOPE 2

Köpt energi

Koldioxidutsläpp från energianvändningen som omfattar den energi som bolaget köper till beståndets fastigheter. NP3 har i dagsläget inte möjlighet att redovisa hur stor del av den totala energin som förbrukas av hyresgästerna vilket innebär att all energi som ingår i hyresavtal eller vidarefaktureras hyresgäst finns med i statistiken. Den energi som hyresgästerna själva har abonnemang för ingår inte i statistiken.

Marknadsbaserad metod

Den el NP3 köper till fastigheterna och hyresgästerna är främst ursprungsmärkt el från vattenkraft, övrig del är residualmix, med emissionstal hämtade från Energimarknadsinspektionen. Utsläpp för fjärrvärme är baserad på faktisk förbrukning där emissionstalen för att beräkna utsläpp är hämtade från respektive fjärrvärmeleverantör. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till ägandetid.

Platsbaserad metod

Har beräknats med emissionsfaktor 69,6 CO₂e/kWh för el (IVL 2021). För fjärrvärme har utsläpp hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.

SCOPE 3

3.1 Inköpta varor och tjänster

Från 2023 redovisas tillgängliga siffror på utsläpp från fastigheternas skötsel och drift, redovisningen bygger på utsläpp per arbetad timme på bolagets fastigheter och omfattar cirka 60 procent av skötseln, uppgående till 57 (41) ton CO₂e. Omsatt till 100 procent beräknas utsläppen ha uppgått till 95 (69) ton CO₂e.

3.2 Kapitalvaror

Från 2023 redovisas utsläpp från ny- och tillbyggnad av fastigheter baserat på genomförda LCA-analyser skede A1-A5 i färdigställda projekt. För tillbyggnader sker uppräknings utifrån kostnadsberäkning mot faktisk rapportering.

3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp

Uppströms utsläpp från värme och el för 2024. Utsläpp från elproduktion baseras på emissionsfaktor för Nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL 2021 (21,3 g CO₂e/kWh) och utsläpp från värme baserat på fjärrvärmeleverantörerna.

3.5 Avfall från byggprojekt

NP3 redovisar från 2024 avfall från bolagets större projekt som avslutats under året. För hyresgästpassningar används faktisk data där den finns och för resterande projekt uppskattas mängden avfall utifrån kostnadsberäkning mot den faktiska avfallsrapporteringen med emissionsfaktorer per avfallstyp enligt One Click LCA och Stena Recycling.

3.6 Tjänsteresor med flyg och privata bilar

Utsläpp från tjänsteresor med tåg, flyg och privata bilar. Koldioxidutsläppen från resor med tåg är för låga för att redovisas både gällande antal resor och utsläpp. Utsläppen från våra flygresor beräknas från och med 2022 med hjälp av SAS utsläppskalkylator, antalet resor och färdsträckor sammanställs av resenärerna. Utsläpp från användningen av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av körda mil under 2024 och sträckan multipliceras med emissionsfaktorn 168 g CO₂e/km, undantaget eldrift, vilket motsvarar utsläpp från en dieseldriven medelstor bil enligt Carbon Footprint Ltd.

3.7 Anställdas pendlingsresor

NP3 redovisar från 2024 anställdas pendlingsresor. Utsläppen beräknas genom ett estimat där genomsnittlig resväg för bolagets anställda, undantaget eldrift, multipliceras med emissionsfaktorn 168 g CO₂e/km vilket motsvarar utsläpp från en dieseldriven medelstor bil enligt Carbon Footprint Ltd.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att kontinuerligt verka för att minska bolagets klimatpåverkan i hela värdekedjan bidrar NP3 till att uppnå mål 12, Hållbar konsumtion och produktion.



Hållbarhetscertifieringar

Miljöcertifiering

NP3 har som målsättning att överväga miljöcertifiering vid större ombyggnader och nyproduktion, men fokuserar i första hand på fastigheternas energiprestanda.

NP3 har historiskt valt att certifiera nyproduktioner som GreenBuilding, vilket upphörde som miljöcertifieringssystem under 2023 med en sista möjlighet till återrapportering under 2024. Under 2024 hade bolaget fem miljöcertifierade byggnader då GreenBuilding kvarstod för fyra fastigheter och en fastighet är BREEM-certifierad, den 30 april 2025 kommer GreenBuilding att vara helt utfasat som miljöcertifieringssystem och de sista fyra fastigheterna kommer då tappa sin certifiering. NP3 bibehåller dock energikravet från GreenBuilding om 25 procent lägre energiförbrukning än

nybyggnadskraven i Boverkets byggregler, för alla påbörjade och kommande nybyggnationer. Under 2024 har även två större projekt påbörjats där certifiering enligt Miljöbyggnad Silver kommer genomföras.

MILJÖ- OCH KLIMATRISKER

ESRS E1, Klimatförändringar

NP3 har tidigare identifierat och värderat klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med TCFD:s rekommendationer. Som ett led i detta har bolaget även gjort en bedömning av riskernas påverkan för bolagets strategi och för att långsiktigt säkra fastighetsbeståndet i våra orter.

Klimatanalysen har gjorts utifrån fysiska risker samt omställningsrisker kopplade till ett förändrat klimat som är relevanta för fastighetsbeståndet i bolagets orter och därmed för NP3 som bolag. NP3 har använt två klimatscenarier, RCP 4,5 som en medelväg med stabiliserade utsläpp och RCP 8,5 som ett värsta scenario med fortsatt ökande utsläpp, och tagit fram ortspecifika riskanalyser för att identifiera utsatta områden.

En analys har även utförts utifrån Natura 2000-områden som visar att endast 3 procent av bolagets fastigheter finns inom dessa områden. Detta bekräftar även till viss del bolagets syn på att biologisk mångfald är en viktig fråga, men inte väsentlig för bolaget. För att bolaget fortsatt ska ha en låg eller ringa påverkan på biologisk mångfald utförs dock alltid en miljö- och klimatanalys i kombination med högt ställda klimatkra- v vid större byggnadsprojekt. För att främja miljömä- sigt bra materialval används även Byggvarubedömningen för miljöbedömning av byggvaror och material i större ombyggnationer och nyproduktionsprojekt.

Bolaget har även utfört en skrivbordsanalys av viktat riskindex, där 0 betyder ingen risk och 100 indikerar maximal risk. I denna viktning ges de mest allvarliga miljö- och klimatriskerna, så som översvämning och skyfall, störst vikt. I arbetet med skrivbordsanalysen har bolaget valt att sätta ett gränsvärde på 60, vilket bolaget menar är i linje med DNSH-kriterierna i Taxonomi, med utfallet att 10 procent av bolagets fastigheter behöver utredas ytterligare på fastighetsnivå. Bolagets sårbarhetsanalys kommer för dessa fastigheter att fortsätta på fastighetsnivå för att möta såväl framtida som nuvarande utmaningar. Där följden kan vara lokala fastighetsanpassningar och/eller utveckling av förvaltningsrutiner. Sett ur ett finansiellt perspektiv med vägd sannolikhet ses dock risken som ringa och NP3 har förutom skyfallet i Gävle 2021 historiskt aldrig haft någon klimat- eller miljörelaterad skada.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

NP3 har länge arbetat för att minska bolagets klimatavtryck och även i förvaltningen med att framtidssäkra bolagets fastigheter utifrån förändrat klimat, främst genom regn och snö men även vind och temperaturvariationer. I analyserna utgår NP3 från de risker och möjligheter som identifierats som mest betydelsefulla för den framtida verksamheten. Resultatet visar att många av de risker som identifierats sannolikt kommer att vara betydande i framtiden, men att den finansiella påverkan troligen kommer vara liten även om den för de enskilda fastigheterna kan variera beroende på fastigheternas geografiska läge och byggnadsår.

Risikanalys klimatrelaterade fysiska risker

	Skyfall (regn)	Skyfall (snö)	Skred, ras	Höga tem- peraturer	Vatten- tillgång
Östersund	●	●	●	●	●
Skellefteå	●	●	●	●	●
Luleå	●	●	●	●	●
Mellansverige*	●	●	●	●	●
Umeå	●	●	●	●	●
Dalarna	●	●	●	●	●
Sundsvall	●	●	●	●	●
Gävle	●	●	●	●	●

Tabellen visar en sammanställning av risikanalysen som genomförts för NP3s fastighetsbestånd, där grön är ingen risk, gul är måttlig risk och röd är risk.

*Mellansverige avser orterna: Västerås, Örebro, Karlstad.

Omställningsrisker

På lång och medellång sikt finns en stor sannolikhet att ökade lagkrav medför att det ställs högre krav på NP3 som bolag. Om ett pris på koldioxid skulle införas i framtiden skulle det kunna innebära stora kostnader både i produktion och förvaltning. En annan risk är att det skulle finnas skattemässiga eller politiska regleringar som hindrar fastighetsägare från en storskalig produktion av egenproducerad energi. Genom att bolaget ständigt håller sig uppdaterad om vad som sker inom klimatområdet anser sig bolaget ändå vara förberedd att möta nya krav och förväntningar från kunder och andra intressenter inom en rimlig tid.

Fysiska klimatrisker

Klimatförändringar och därmed förändrade väderförhållanden påverkar redan NP3s fastigheter. Detta innebär att bolaget redan nu måste utveckla fastigheterna utifrån de nya förutsättningar som följer av ett förändrat klimat vilket sker genom förvaltning och projektutveckling. Många utmaningar följer dock med ett varmare klimat och högre temperaturer.

I framtiden kommer sannolikt effekterna av stigande temperaturer leda till att kostnaderna för att kyla lokaler ökar, även om priset för värme samtidigt kan minska något. Grundvattennivåerna riskerar att fortsätta minska i utsatta områden, vilket kan leda till restriktioner för dricksvatten. En ökad nederbörd och ett större antal dagar med kraftiga regn eller snöfall innebär också att det kan bildas stora ansamlingar av vatten och stora snötyngder. Detta skapar ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att till exempel tak behöver tätare tillsyn och skottning, och/eller förstärkta konstruktioner. I fastigheter med källare ökar även risken med inträngande vatten och risk för fuktskador. Torka eller kraftig nederbörd kan även innebära att sättningsskador på byggnader uppstår. Även om höga temperaturer är en risk har bolaget genom genomförda analyser identifierat ökad nederbörd och översvämningar som de största potentiella riskerna. Huvudsakligen till följd av regn men på vissa orter även nederbörd i kombination med stigande nivåer i vattendrag.

Klimatrelaterade möjligheter

Bolagets affärsmodell och strategi är anpassad för att kunna tillvarata de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Arbetet med energieffektiva fastigheter och minskade utsläpp är ett sätt att framtidssäkra bolagets fastigheter och minska kostnader samtidigt som eventuella framtida lagar möts. I NP3s långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att kontinuerligt energieffektivisera bolagets fastigheter och öka andelen egenproducerad energi samtidigt som bolaget även klimatanpassar byggnader vilket på sikt även kan ge ökade fastighetsvärden.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att arbeta med omställningsrisker fysiska klimatrisker och klimatrelaterade möjligheter bidrar NP3 till att uppnå mål 11, Hållbara städer och samhällen, mål 6, Rent vatten och sanitet för alla samt mål 15, Ekosystem och biologisk mångfald.



VATTENTILLGÅNG

ESRS E3, Vatten och marina resurser

I Sverige har dricksvatten och badvatten med god kvalitet länge varit en självklarhet. Men på grund av klimatförändringar, övergödning och miljögifter ökar vår sårbarhet också när det kommer till vattenkvaliteten.

NP3s fastigheter ligger inte inom områden som i nuläget kännetecknas av hög vattenstress men bolaget har ändå valt att se vattentillgång som en väsentlig fråga. Detta då bolaget har fastigheter i kommuner som kan komma att bli påverkade av begränsad vattentillgång och att 20 procent av bolagets fastigheter ligger inom skyddszon för vattenskyddsområde. 63 procent av fastigheterna ligger även inom 500 meter från vattenförekomst. Vid årets intressentdialog argumenterade några av bolagets intressenter för att NP3 bör överväga och vidare utreda om vattentillgång är en väsentlig fråga, med hänsyn till att vattenanvändningen primärt kopplas till hyresgästernas förbrukning. Bolaget kommer därför under året fortsatt att utreda vattentillgång som väsentlig fråga även om risk för förorening inom fastigheterna fortsatt anses vara av stor vikt för bolaget.

Vattenanvändning

NP3 jobbar aktivt med att installera automatiska vattenmätare och med att hjälpa bolagets hyresgäster att minska sin vattenanvändning. Framför allt riktat till verksamheter med hög vattenanvändning, till exempel bryggerier och tvätterier med flera. Vid renoveringar och nyproduktion väljs snålsparande utrustning. Samtliga fastigheter ronderas och kontrolleras för att förekommande vattenläckage från till exempel wc eller stor vattenanvändning av hyresgäster ska uppmärksammas. Detta arbete utförs på samtliga orter även om det inte

råder vattenbrist. De orter som finns listade nedan är aktuella att bevaka under riskperioder. Målet är att bolaget ska ha gemensamma handlingsplaner tillsammans med samtliga högförbrukande hyresgäster för att skapa en hållbar vattenanvändning.

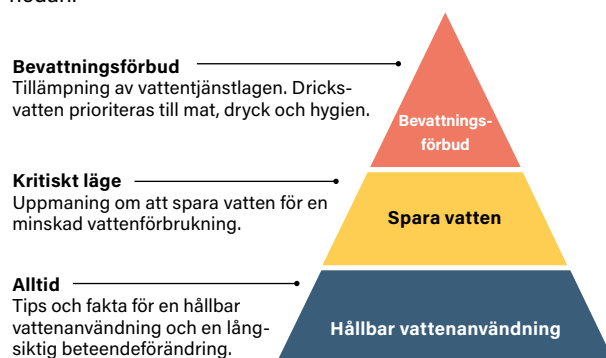
Föroreningar

NP3 riktar stort fokus på att undvika föroreningar och att spillvatten hanteras korrekt för att minimera miljöpåverkan. NP3 motverkar negativ påverkan på vatten till följd av utsläpp av giftiga ämnen genom att enbart tillåta miljömärkta kemikalier vid fastigheternas skötsel och drift och att rutiner finns för omhändertagande av eventuella punktutsläpp på mark. Samma krav ställs även i bolagets miljökrav vid byggnadsrenoveringar. Vid ny- och ombyggnad ser bolaget även alltid till att uppfylla de krav på vattenutrustning som taxonomin ställer.

Grundvatten

Svenskt Vatten har en rapporteringsfunktion för inrapportering av vattentillgång i Sveriges kommuner. Via svensktvatten.se har NP3 gjort en utredning över på vilka orter bolaget bedriver verksamhet på där ortens vattentillgång är begränsad.

Hållbar vattenanvändning grundar sig på modellen nedan.



Källa: www.svensktvatten.se/globalassets/fakta-om-vatten/vattensituationen-sammanfattning-2022

NP3 äger fastigheter i Örebro, Falun, Haparanda, Skellefteå och Västerås som enligt denna utredning kan komma att bli påverkade av begränsad vattentillgång.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att arbeta med att minska vattenförbrukningen och minimera utsläpp och föroreningar till vatten bidrar NP3 till att uppnå mål 6, Rent vatten och sanitet för alla.



Hälsa och välbefinnande

Hälsa och välbefinnande är ett vitt begrepp som spänner över ett stort område. För NP3 innebär det att människor ska behandlas lika och att ingen ska må dåligt eller komma till skada på de arbetsplatser NP3 tillhandahåller. Trivsamma och säkra arbetsplatser är ur bolagets perspektiv lika viktigt för NP3s hyresgäster och leverantörer som för bolagets medarbetare.

NP3s framgång mäts inte bara i siffror och resultat, utan även i välbefinnande och engagemang hos bolagets medarbetare. Att prioritera medarbetarnas trivsel och utveckling är en investering i bolagets framtid och hållbarhet. Genom att erbjuda en miljö där medarbetare känner sig hemma och motiverade att stanna, sätter bolaget grunden för en hållbar framtid, där varje individ är en nyckel till framgång.

HÄLSA OCH SÄKERHET I ARBETET

ESRS S1, Egen arbetskraft

NP3 ska vara en välkomnande arbetsplats som präglas av respekt, integritet och tolerans för att uppnå en god arbetsmiljö. Det är bolagets skyldighet att erbjuda en säker och hälsosam arbetsmiljö och bolaget värnar om att medarbetarna ska ha en känsla av sammanhang. Genom bolagets värdegrundarbete tydliggörs vilka rättigheter och skyldigheter man har att förhålla sig till som medarbetare.

Bolagets värdegrund bygger på att medarbetarna är:

- **Engagerade** – Vi bryr oss om våra hyresgäster, fastigheter och kollegor
- **Trovärdiga** – Vi står för vårt ord och håller vad vi lovar
- **Affärsmässiga** – Vi är ärliga och transparenta i våra affärer

Medarbetare

En god arbetsmiljö och en entreprenöriell och kreativ företagskultur bidrar till att göra NP3 till en attraktiv arbetsgivare. Ingen ska utsättas för kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller annan form av diskriminering. Att erbjuda lika möjligheter för alla medarbetare är för bolaget en självklarhet. Arbetsmiljön ska vara nykter och drogfri, och bolagets arbetsplatser ska följa lagar och förordningar.

Medarbetarnas välbefinnande bidrar även till bolagets utveckling vilket gör det självklart att uppmuntra till motion och en hälsosam livsstil. För att motivera till träning och motion har bolaget friskvårdsbidrag och friskvårdstimme.

Samtliga medarbetare har möjlighet att boka läkarvård och få krisstöd genom en privat sjukvårdsförsäkring som tryggar snabb vård och rehabiliterande åtgärder. Försäkringen omfattar bland annat sjukvårdsrådgivning, vårdplanering, specialistläkarvård, second opinion och sjukhusvård.

God arbetsmiljö

Bolagets anställda omfattas av kollektivavtal. Information om uppsägningstider, bestämmelser om samråd och förhandling samt betydande operativa förändringar som påverkar medarbetarna väsentligt sker i enlighet med MBL och kollektivavtal.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet omfattar alla medarbetare och tar hänsyn till medarbetarnas olika förutsättningar i arbetslivet. Alla förhållanden inom arbetsmiljön som kan påverka medarbetarna såväl fysiskt som psykiskt ingår i det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM). SAM genomförs på ett liknande sätt som övriga aktiviteter i bolagets styrning, vilket praktiskt betyder att arbetsmiljöfrågorna naturligt finns med i den dagliga verksamheten.

Arbetsmiljöarbetet bedrivs i samverkan mellan arbetsgivare, medarbetare och skyddsombud där respektive chef är arbetsmiljöansvarig för sin enhet. Ansvaret innefattar de arbetsmiljöuppgifter som utförs i den dagliga verksamheten, till exempel att anpassa arbetet till enskilda arbetstagares förutsättningar eller att hjälpa medarbetare att prioritera arbetsuppgifter vid hög arbetsbelastning. Alla medarbetare har ett eget ansvar att bidra till en god arbetsmiljö samt att följa företagets policyer, riktlinjer och verksamhetsrutiner.

Arbetsmiljön kontrolleras regelbundet genom en löpande riskbedömning. Vid större förändringar i verksamheten undersöks riskerna redan på planeringsstadiet. Bolaget kartlägger och reviderar riskerna vid skyddsronder och personalträffar samt vid den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Regelbundna samrådsmöten äger rum mellan bolagets skyddsombud och arbetsgivarrepresentanter.

Vid riskbedömningarna sker en bedömning om hur allvarliga riskerna är enligt nedan frågeställningar:

- Hur sannolikt är det att ohälsa eller olycksfall i arbetet uppstår?
- Hur svåra blir konsekvenserna om det inträffar?

Målet är att åtgärda eventuella risker på ett sätt så att risken försvinner eller minimeras så mycket det går och skydda medarbetarna på annat sätt, exempelvis genom att ha regelbunden uppföljning för att göra prioriteringar under pressade arbetsperioder. Skyddsombudet har rätt att begära att bolaget vidtar åtgärder vid brister och avbryta farliga arbeten som kan leda till omedelbar och allvarlig fara för arbetstagares liv eller hälsa. Samtliga deltagare vid bolagets samrådsmöten har genomgått arbetsmiljöutbildningar.

Skyddsombudet utför årligen besök på delar av bolagets lokalkontor för att besikta arbetsplatser avseende ergonomi samt att informera och utbilda bolagets medarbetare. Utbildningen anpassas efter målgruppen, sker på betald arbetstid och bekostas i sin helhet av bolaget. Effektiviteten i utbildningen utvärderas muntligt av deltagarna.



Skyddsronder genomfördes på samtliga kontor under 2023 och målet är att samtliga kontor återigen ska vara ronderade år 2026.

Visselblåsarfunktion

NP3 värnar om säkerhet och respekt för alla människor som berörs av bolagets verksamhet och har en hög affärsetik vilket framgår av bolagets uppförandekod, eventuella avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras. Bolagets anställda har flera olika möjligheter att larma om avvikelser genom att vända sig till närmsta chef, vd, eller styrelsens revisionsutskott. Det är även möjligt att rapportera via en oberoende visselblåsarfunktion på bolagets hemsida. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att rapportera händelser och ageranden som inte är i linje med NP3s värderingar, uppförandekod eller som på annat sätt skulle kunna ha en negativ påverkan på miljön, bolaget eller människors hälsa och säkerhet. Alla visselblåsarärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Den som anmäler ett visselblåsarärende får snabb återkoppling och därefter upprätthålls en dialog med anmälaren. Alla ärenden hanteras konfidentiellt. NP3 har under 2024 likt tidigare år inte erhållit något ärende via visselblåsarfunktionen.

Verksamhetsutveckling och intern kommunikation

En av NP3s framgångsfaktorer är att ha engagerade medarbetare som förstår och arbetar i linje med bolagets vision. För att bevara den goda företagsandan i takt med att bolaget växer prioriteras därför kommunikation kring vision, mål och strategier för att skapa engagemang och delaktighet hos medarbetarna. Gemensamma verksamhetsrutiner utvecklas kontinuerligt och finns lättillgängliga på bolagets intranät för att koordinera och effektivisera den geografiskt spridda organisationen.

Personalens fördelning på arbetsplatsen

Per 31 december hade bolaget 71 (60) medarbetare varav 28 (21) kvinnor och 43 (39) män. Samtliga medarbetare omfattas av bolagets kollektivavtal och är heltidsanställda tjänstemän i Sverige. Ett par kvinnliga medarbetare har dock arbetat deltid under året.

Personalomsättning

Under året utökade bolaget organisationen med totalt elva personer (+15 procent). Sjutton personer påbörjade sin anställning varav sex personer tillkom i samband med bolagsförvärv. Sex personer avslutade sin anställning. Personalomsättningen uppgick till 10,32 procent.

Inom bolagets affärsområden finns affärsansvariga och tekniska förvaltare. Koncerngemensamma tjänster återfinns med några undantag på huvudkontoret i Sundsvall. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Skellefteå, Örnsköldsvik, Falun, Östersund, Sollefteå, Karlstad, Västerås och Stockholm.

NP3s styrelse bestod vid utgången av året av 6 (5) personer varav 2 (2) kvinnor och 4 (3) män. Den strategiska ledningsgruppen har under 2024 bestått av 3 (3) personer: vd, CFO och COO, alla män (3 män).

Frånvaro

Sjukfrånvaron inom bolaget är stadigvarande låg. Under 2024 var den 0,83 procent (0,34) och all frånvaro är korttidsfrånvaro. Inga fall av arbetsrelaterade skador, ohälsa eller sjukdomar konstaterades under 2024.

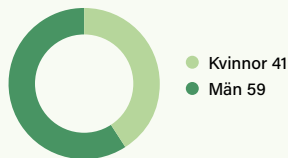
Alla bolagets medarbetare som har barn är berättigade till föräldraledighet enligt gällande lagstiftning. Totalt har 21 medarbetare tagit ut föräldraledighet under året, tio män och elva kvinnor. En av bolagets medarbetare befinner sig fortsatt på föräldraledighet men övriga medarbetare har återgått i tjänst efter att föräldraledigheten avslutats. Två manliga medarbetare som tagit ut en kortare periods föräldraledighet lämnade sina anställningar i relativt nära anslutning till ledigheten. I övrigt har resterande medarbetare kvar sina tidigare anställningar. "Retentionsgraden" uppgick sålunda till 90. "Återgång till arbetet-graden" uppgick till 100.

Personalomsättning, GRI 401-1

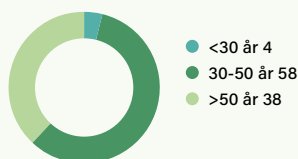
	Kvinnor	Män
Antal nyanställda under 2024		
Under 30 år	0	1
30-50 år	6	7
Över 50 år	2	1
Totalt	8	9
Personer som slutat under 2024		
Under 30 år	1	0
30-50 år	0	3
Över 50 år	0	2
Totalt	1	5

Medarbetare totalt

Könsfördelning, %



Åldersfördelning, %

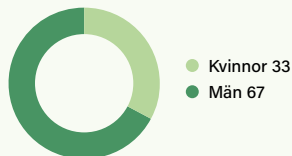


Fördelning styrelse och ledning

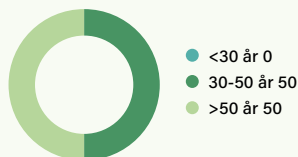
Åldersfördelning styrelse, %



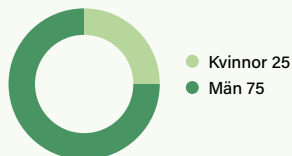
Könsfördelning styrelse, %



Åldersfördelning strategisk och operativ ledning, %



Könsfördelning strategisk och operativ ledning, %



Information och utbildning

Alla nya medarbetare genomgår en introduktionsutbildning där bolagets vision, affärsmodell, uppförandekod och värdegrund går igenom vid sidan av annan funktionell information. Samtliga medarbetare har även utbildning i bolagets uppförandekod samt regulatoriska frågor i samband med personalträffar. Viktig information som medarbetarna behöver i arbetet finns tillgänglig på bolagets intranät och medarbetarna informeras löpande av närmsta chef.

Som en fortsättning på ett långsiktigt bolagsgemensamt arbete inom informationssäkerhet har alla medarbetare under året genomgått regelbundna interaktiva utbildningar i syfte att öka kunskapsnivån inom detta allt viktigare område.

Utöver ovanstående mer generella utbildningsinsatser erbjuds även olika typer av funktionella utbildningsinsatser både till grupper men även till individuella medarbetare utifrån behov. Utbildningsbehovet fångas vanligtvis upp i samband med årliga utvecklingssamtal. Utbildningar har genomförts inom följande områden under året i syfte att utveckla medarbetarnas kompetens:

- Fastighetsekonomi/Fastighetstaxering
- Kommersiell hyresjuridik/Rekonstruktion och konkurs
- Redovisning, skatt
- Brandskydd
- Ledarskapsutveckling
- Hållbarhetsredovisning
- Informationssäkerhet

Bolagets medarbetare har genomgått totalt 983 utbildningstimmar avseende intern och extern utbildning under 2024 vilket utgör ett totalt snitt på 16 timmar per anställd. Snittet för kvinnliga medarbetare uppgick till 16 timmar och snittet för manliga medarbetare uppgick till 15 timmar. Samtliga medarbetare är tjänstemän och beräkningen görs utifrån antal anställda. Målsättningen är att ligga på ett snitt om minst 15 utbildningstimmar per anställd.

Genomsnittligt antal utbildningstimmar

	Kvinnor	Män	Totalt
Affärsansvariga	166	169	335
Tekniska förvaltare	40	206	246
Koncerngemensamt	207	195	402
Antal timmar	413	570	983
Affärsansvariga	18	11	14
Tekniska förvaltare	20	21	21
Koncerngemensamt	14	16	15
Snitt	16	15	16

Jämställd och konkurrenskraftig ersättning

En del i arbetet med jämställdhet och mångfald handlar om att säkerställa jämställda och konkurrenskraftiga löner. NP3 genomför en årlig lönekartläggning som liksom tidigare år visar att det inte finns någon oskälig löneskillnad inom bolaget mellan kvinnor och män eller inom personal-kategorier. Likvärdiga arbetsuppgifter ska generera likvärdig ersättning. NP3 erbjuder alla medarbetare en konkurrenskraftig och marknadsmässig ersättning. Lönesättningen baseras på kollektiva förhandlingar, arbetsuppgifter inom rollen samt den individuella medarbetarens prestationer.

Kontinuerlig utvärdering av prestation i relation till individuella mål och handlingsplaner är ett viktigt verktyg i arbetet med jämställda och konkurrenskraftiga löner. Förhållandet mellan fast grundlön och rörlig ersättning är densamma mellan kvinnor och män och mellan olika personalgrupper inom bolaget undantaget den högsta ledningen.

Under 2024 erbjöds för sjunde året i rad alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett teckningsoptionsprogram. Programmet används som ett ytterligare incitament för medarbetarna att aktivt bidra till värdeskapande i verksamheten. Ett personligt ägarengagemang förväntas höja motivationen samt stimulera ett ökat intresse för verksamheten och resultatutvecklingen i sin helhet. NP3 har även en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga tillsvidareanställda medarbetare förutom vd.

Bolaget har inte haft några tillfälligt anställda under året.

Följande förmåner erbjuds samtliga anställda:

- Sjukvårdsförsäkring
- Vinstandelsstiftelse
- Optionsprogram
- Pensionsavsättningar enligt ITP
- Föräldralön
- Friskvårdsbidrag

Information om den årliga totala ersättningsgraden, det vill säga förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för bolagets högst betalda individ i förhållande till den genomsnittliga årliga totala ersättningen för alla övriga anställda samt tillika den förhållandevis procentuella ökningen återfinns i bolagets ersättningsrapport för 2024 som finns publicerad på bolagets hemsida.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö såväl för egen personal som för hyresgäster och leverantörer bidrar NP3 till att uppnå mål 3, God hälsa och välbefinnande samt mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.



HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER

ESRS S2, Arbetare i värdekedjan

Hyresgäster

Utvecklingen av bolagets fastighetsbestånd bygger på ett nära och långsiktigt samarbete med bolagets hyresgäster. Att tillgodose hyresgäster med ändamålsenliga lokaler med god arbetsmiljö gynnar såväl NP3s hyresgäster som bolaget själv. NP3s lokala närvaro bidrar till kännedom om hyresgästernas önskemål och behov, samtidigt som det ger ett engagemang i verksamheterna. Att NP3s lokaler ska vara säkra är såväl en skyldighet som en självklarhet. Skyddsronder och besiktningar genomförs årligen på samtliga fastigheter där NP3 står för den aktiva förvaltningen.

För att erbjuda bolagets kunder hållbara och attraktiva lokaler arbetar NP3 aktivt med att minska fastigheternas miljöpåverkan och energibehov, vilket är ett arbete som även bedrivs i samarbete med bolagets hyresgäster. En resurseffektiv drift skapar värde för både hyresgäster och NP3 såväl finansiellt som hållbarhetsmässigt. Genom Byggvarubedömningen kontrollerar bolaget även materialval i projekt och undviker därigenom att använda material i fastigheterna som kan ge en negativ påverkan på människors hälsa. Loggbok upprättas vid nyproduktion och större hyresgäst Anpassningar.

NP3 har inte erhållit någon information om att väsentliga händelser inträffat som påverkat hyresgästernas hälsa och säkerhet negativt under 2024.

Genom intressentdialoger, NKI-undersökningar och regelbundna kundbesök säkerställer bolaget att hyresgästerna är nöjda med hur NP3 bedriver sitt hållbarhetsarbete.

Under år 2023 genomfördes den senaste undersökningen för att mäta kundnöjdhet (NKI). Resultatet visade att drygt 88 procent av hyresgästerna kunde tänka sig att tala väl om eller rekommendera NP3 som hyresvärd, drygt 89 procent upplevde en hög eller mycket hög trivsel i den hyrda fastigheten och drygt 85 procent uppgav att de skulle vända sig till NP3 i första hand om lokalbehovet skulle förändra sig.

NKI resultat (nöjd-kund-index)

2023	2021	2020	2019
85,5	85,1	82,8	78,1

NP3 kommer att genomföra nästa NKI under 2025. Bolagets fortsatta mål är ett nöjd-kund-index över 83.

Under året har bolaget inte erhållit några klagomål angående kränkningar av kundernas integritet eller identifierade läckor, stölder eller förluster av kunders data.

Leverantörer

Miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är viktiga parametrar för NP3 som bolag. Att bolagets leverantörer och entreprenörer uppfyller samma grundläggande krav som NP3 ställer på sig själv anser bolaget vara en självklarhet. För NP3 är långsiktighet väsentlig och det är viktigt att verksamheten bedrivs så att den främjar en hållbar utveckling.

För NP3 är det självklart att varor och tjänster som köps in ska vara producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. NP3s Uppförandekod för leverantörer ger att varor och tjänster som levereras ska vara förenliga med FN:s Global Compact:s 10 principer, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, samt FN:s konvention mot korruption. Att leverantörerna även har en säker arbetsmiljö i och omkring bolagets fastigheter är lika viktigt för bolagets leverantörer som för NP3.

Genom dialoger och uppföljningar säkerställs att bolagets leverantörer lever upp till kraven i uppförandekoden. Under 2024 har en enkät riktad till de största leverantörerna och kunderna genomförts med en svarsfrekvens på 90 procent och inga avvikelser mot uppförandekoden eller andra håll-

barhetskriterier har konstaterats. Totalt har fem av bolagets största entreprenörer eller leverantörer screenats gällande dessa kriterier.

Upphandling av produkter och tjänster ska ske utifrån affärs-mässiga principer. Valet av en leverantör eller partner ska ske efter analys av marknadsmässigt pris, hållbarhet och förväntad kvalitet. Grundläggande krav om mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och etik ska uppfyllas. Leverantörer och motparter ska alltid kunna ha tillit till integriteten och etablerade riktlinjer i urvalsprocessen. NP3 behåller alltid ansvaret gentemot bolagets kunder och andra intressenter även om bolaget lagt ut uppdraget till annan part. NP3 har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter.

Skyddsronder och besiktningar genomförs årligen på samtliga fastigheter där bolagets driftleverantörer är engagerade. NP3 har inte identifierat någon allvarlig arbetsplatsolycka eller bristande efterlevnad av policyer eller säkerhetsföreskrifter under året. Dock har en mindre arbetsplatsolycka förekommit vid en av bolagets upphandlade entreprenader.

Rätten till föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar bedöms inte vara i riskzonen inom någon del av bolaget eller hos bolagets leverantörer. NP3 tillåter inte barnarbete inom bolagets verksamhet eller hos bolagets leverantörer. Bolaget tillåter inte heller att unga arbetstagare utsätts för farligt arbete inom den egna verksamheten eller hos bolagets leverantörer, ej heller bedöms det föreligga en risk för tvångsarbete eller kränkningar som involverar rättigheter hos ursprungsbefolkningar eller etnicitet inom bolagets verksamhet.

Inga incidenter avseende bristande efterlevnad om produkters hälso- och säkerhetseffekter och tjänster eller marknadskommunikation har rapporterats under 2024.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att ställa hållbarhetskrav vid upphandlingar av varor och tjänster av leverantörer och samarbetspartners samt att tillhandahålla och ställa krav på god arbetsmiljö bidrar NP3 till att uppnå mål 12, Hållbar konsumtion och produktion samt mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen.



MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

För bolaget är jämställdhet en självklarhet, såväl för egna arbetare som för arbetare i värdekedjan, som bidrar till ökad kvalitet, effektivitet, innovation och lönsamhet. Alla medarbetare gemensamma kompetens och kraft behövs för att driva utveckling och förbättring. NP3 utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att alla ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter.

Arbetsklimatet ska kännetecknas av respekt och rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Likabehandling ska gälla i alla led och ingen ska diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet och ursprung, nationalitet, funktionsnedsättning, sexuell läggning, ålder, religion eller annan trosuppfattning.

Inga fall av diskriminering har rapporterats under 2024.

Vi bidrar till erfarenhetsuppbyggnad

Fastighetsbranschen har länge haft svårt att rekrytera ny personal. NP3 vill därför verka för att ungdomar och arbets-sökande får en positiv bild av branschen. Detta görs bland annat genom samarbeten och att erbjuda praktikplatser inom bolaget. Under året har NP3 tagit emot en praktikant och genom ett mångårigt samarbete med en gymnasieskola även tagit emot elevgrupper. Vidare bidrar bolaget vid intervjuer med universitet-/högskoleelever.

Under perioden fram till 2030 är bolagets mål att bidra med cirka 15 praktikplatser för att fler ska få erfarenhet från branschen och arbetsmarknaden vilket bidrar till ett mer hållbart samhälle. Under 2025 kommer bolaget fortsatt att arbeta med leverantörsuppföljning och genom våra samarbetsavtal verka för att möjliggöra praktikplatser även hos våra leverantörer.

Medlemskap och branschorganisationer

I enlighet med FN:s vägledande principer stödjer och respektar NP3 skyddet av mänskliga rättigheter och säkerställer att medverkan till brott mot mänskliga rättigheter inte förekommer.

Bolagets medlemskap och samarbeten under 2024

- Fastigo
- Fastighetsägarna Mittnord
- Handelskammaren Jämtland, Västernorrland & Västerbotten
- CER Centrum för forskning om ekonomiska relationer
- Hand in Hand

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att arbeta för likabehandling och att diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling inte ska förekomma bidrar NP3 till att uppnå mål 5 Jämställdhet, mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt samt mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen.



		Avsteg			
GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021					
Organisationen och redovisningsprinciper					
2-1	Information om organisationen	1, 3			
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	45			
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen: Vd	45			
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	44-45, 57			
2-5	Externt bestyrkande	127			
Verksamhet och medarbetare					
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 27			
2-7	Medarbetare	62-64			
2-8	Medarbetare som inte är anställda	-	Utelämnande	Information ofullständig	Redovisar endast egna anställda men sysselsätter ca 30 heltidstjänster inom fastighetsskötsel.
Styrning					
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	79-89			
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	80-81			
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	81-82			
2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn	45, 82-83			
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	45, 83			
2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	45			
2-15	Intressekonflikter	79-82			
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	44-45			
2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	45			
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	82			
2-19	Ersättningspolicy	81-84			
2-20	Process för att fastställa ersättningar	64-65, 82-84			
2-21	Årlig total ersättning	83, 104-105, Ersättningsrapport			
Strategi, policyer och praxis					
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	45, 48-49			
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	44-45, 52-53			
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	45, 52-53			
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	45, 52-53			
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	45, 63			
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	52			
2-28	Medlemskap i organisationer	66			
Intressentengagemang					
2-29	Metod för intressentengagemang	47			
2-30	Kollektivavtal	62			

GRI-index

		Avsteg			
GRI standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
Väsentliga frågor					
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	47			
3-2	Lista på väsentliga frågor	44, 48-49			
3-3	Styrning av väsentliga frågor	48-49			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016					
201-1	Genererat och fördelat direkt ekonomiskt värde	51			
201-2	Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar	45, 60-61, 77			
201-3	Förpliktelser för förmånsbestämda planer och andra pensionsplaner	64-65, 83-84			
201-4	Ekonomiskt bistånd från staten	-	-	-	Inga bidrag har erhållits
GRI 202: Market Place					
202-2	Andel ledande befattningshavare som anställts från lokalsamhället	-	-	-	Två av tre
GRI 204 - Procurement Practices					
204-1	Andel av utgifterna för lokala leverantörer	-			59 % av driftsutgifterna är från lokala leverantörer
GRI 205 - Anti-korruption 2016					
205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	52-53			
205-2	Kommunikation och utbildning om antikorrupsionspolicy	45, 52, 64			
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	52			
GRI 206: Konkurrensbegränsande beteende 2016					
206-1	Legala fall gällande konkurrensbegränsande praxis, konkurrenslagstiftning och ominerande marknadsställning	52			
GRI 207 - Skatt 2019					
207-1	Skatteansats	85, 109			
207-2	Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering	73, 85, 109			
207-3	Metod för samarbeten med intressenter och hantering av skattefrågor	85, 109			
207-4	Land-för-landrapportering	-	-	-	Enbart Sverige
GRI 302 - Energi 2016					
302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	58			
302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	58			
302-3	Energiintensitet	57			
302-4	Minskning av energianvändning	57			
GRI 303 - Vatten och utsläpp 2018					
303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	61			

			Avsteg		
GRI standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 304 - Biologisk mångfald 2016					
304-2	Signifikant påverkan på biologisk mångfald från verksamhet	44, 60			
GRI 305 - Utsläpp 2016					
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	58-59			
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	58-59			
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	58-59			
305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	58			
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	58			
GRI 306 - Avfall 2020					
306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	44, 60			
GRI 308 - Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016					
308-1	Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier	53, 65-66			
GRI 401 - Anställning 2016					
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	63			
401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	64-65			
401-3	Föräldraledighet	63			
GRI 402 - Labor/Management Relations 2016					
402-1	Minsta uppsägningstid vid verksamhetsförändringar	62			
GRI 403 - Hälsa och säkerhet 2018					
403-1	Arbetsmiljöledningssystem	62-63			
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	62-63			
403-3	Arbetshälsovårdstjänster	62			
403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	62-63			
403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	62-63			
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	62			
403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan	62-63			
403-8	Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem	62			
403-9	Arbetsrelaterade skador	46			
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	63			
GRI 404 - Träning och utbildning 2016					
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	64			
404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	64			
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	64-65			

GRI-index

		Avsteg			
GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 405 - Mångfald och lika möjligheter 2016					
405-1	Mångfald i ledning och bland medarbetare	-	Utelämnande	Bolaget redovisar inte anställdas ursprung	
405-2	Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar	64-65			
GRI 406 - Icke-diskriminering 2016					
406-1	Incidenter av diskriminering och korrigerande åtgärder vidtagna	46			
GRI 407 - Föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar 2016					
407-1	Risker att föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal inte uppfylls	53, 62			
GRI 408 - Barnarbete 2016					
408-1	Verksamheter och leverantörer löper stor risk för incidenter med barnarbete	53			
GRI 409 -Tvångsarbete 2016					
409-1	Verksamheter och leverantörer löper betydande risk för incidenter av tvångsarbete eller tvångsarbete	53			
GRI 411 - Ursprungsfolks rättigheter 2016					
411-1	Incidenter av kränkningar som involverar ursprungsbefolkningars rättigheter	53			
GRI 413 - Lokala samhällen 2016					
413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	66			
413-2	Verksamhet med väsentlig, faktisk eller potentiell negativ påverkan på lokala samhällen	-	-	-	Bolaget har inte uppmärksammat någon negativ påverkan på lokala samhällen
GRI 414 - Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016					
414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	53			
414-2	Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	53			
GRI 415 - Public Policy 2016					
415-1	Politiska bidrag	52			
GRI 416 - Kundens hälsa och säkerhet 2016					
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter och tjänster	65-66			
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	65-66			
GRI 417 - Marknadsföring 2016					
417-3	Incidenter av bristande efterlevnad gällande marknadskommunikation	66			
GRI 418 - Kundens integritet 2016					
418-1	Underbyggda klagomål rörande intrång i kundernas integritet och förlust av kunddata	65			

Förvaltningsberättelse 2024

NP3 Fastigheter AB (publ) är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag inriktat på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning i främst norra Sverige. NP3 har sedan starten i slutet av 2010 haft en tillväxtstrategi med fokus på fastigheter med stabila kassaflöden och hög avkastning. Fastigheterna finns inom fastighetskategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt.

Moderbolaget

Moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via hel- och delägda dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning. Bolaget har säte och huvudkontor i Sundsvall.

Organisation

NP3s organisation utgörs av ledning och tre huvudfunktioner; uthyrning och marknad, drift och fastighetsförvaltning samt finansiering och ekonomisk förvaltning. Vid årsskiftet hade koncernen 71 medarbetare, varav 65 var anställda i moderbolaget.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 992 mkr (1 797).
- Koncernen redovisade ett driftöverskott om 1 503 mkr (1 353) och ett resultat efter skatt om 914 mkr (-61).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 71 mkr (64).
- Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat om -43 mkr (-40) och ett resultat efter skatt om 364 mkr (91).

Kommentarer till årets resultat finns på sidorna 93 och 99.

Årets väsentliga händelser

- Under året har bolaget emitterat sammanlagt 750 mkr i gröna obligationslån vid tre tillfällen. Samtliga utestående obligationslån med förfall under 2024 och 2025 har förtidsinlösts.
- I maj avyttrade bolaget hela sitt B-aktieinnehav i Fastighetsbolaget Emilshus AB till ett pris om 32 kr per aktie vilket inbringade en total försäljningslikvid om 201 mkr.
- Efter en låg förvärvstakt under första halvan av året ökade bolaget transaktionsverksamheten markant under fjärde kvartalet för att vid årets slut ha tillträtt 50 fastigheter för 2 087 mkr. Utöver det har 731 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Det gör 2024 till det näst mest investeringsintensiva året i NP3s historia.
- Det största förvärvet beslutades vid en extra bolagsstämma i slutet av oktober då beslut fattades om förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB, samt förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB. Därutöver beslutade stämman om en nyemission av 4 000 000 preferensaktier som en del av betalningen av förvärvet.
- Frösö Park med ett underliggande fastighetsvärde om 755 mkr tillträdde i början av november, liksom aktierna i Cibola där priset baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr. Efter tillträdet uppgick aktieinnehavet i Cibola till 61,2 procent, och bolaget utgör därmed ett dotterbolag till NP3.
- I förvärvet av Cibola Holding AB ingick också fyra bolag som bedriver hotellverksamhet. I samband med tillträdet skedde en omstrukturerings varmed hotellverksamheten ligger i en separat koncern som NP3 avser att avyttra, och som därmed redovisas som en tillgång som innehas för försäljning i enlighet med IFRS 5.

- I juli tillträdde NP3 49 procent av aktierna i With You Sweden AB. With You-koncernen ägde då tio fastigheter primärt för industri- och handelsändamål till ett fastighetsvärde om 420 mkr. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå. Som delbetalning gjordes en riktad nyemission av 300 000 preferensaktier. Sedan tillträdet har fastighetsbeståndet utökats med tre fastigheter.
- I mitten av september genomfördes en riktad nyemission av 4 000 000 stamaktier till ett pris om 250 kr per aktie vilket tillförde bolaget 1 000 mkr före transaktionskostnader.

Förväntad framtida utveckling

Från ett par år med ett osäkert marknadsläge och en osäker omvärld har bolaget under 2024 noterat att marknadsläget delvis stabiliserats varmed förvärvstakten gradvis kunnat ökas. Marknadsläget och framför allt omvärldsläget med oroshärder på många platser i världen är fortsatt högst osäkert när vi inleder 2025, men bolaget håller fast vid sitt övergripande mål att fortsätta sin tillväxt genom selektiva förvärv i samtliga åtta affärsområden. NP3s fortsatta tillväxt fokuseras i hög grad till målen att generera en tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om tolv procent per år över en femårsperiod samt att över femårsperioden generera en avkastning på eget kapital före skatt på minst 15 procent. En god avkastning och ett starkt kassaflöde gör att NP3 över tid kan leva upp till målet att dela ut cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter aktuell skatt till bolagets stam- och preferensaktieägare.

Hållbarhetsrapport

NP3 upprättar en hållbarhetsrapport för att informera om bolagets hållbarhetsarbete samt uppfylla kraven enligt Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsrapporten redovisas som ett separat avsnitt före förvaltningsberättelsen, se sidorna 43-70.

Aktien och ägarna

För information om bolagets stam- och preferensaktie samt information om ägarstruktur, se sidorna 40-42.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	2 459 862 553
Årets resultat	363 930 962
Summa	2 823 793 515
Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
Utdelas 5,20 kr/stamaktie	320 124 496
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	84 600 000
Balanseras i ny räkning	2 419 069 019
Summa	2 823 793 515

I bolaget finns per bokslutsdagen 61 562 403 registrerade stamaktier samt 42 300 000 registrerade preferensaktier.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid årets slut	554	507	488	446	388
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 201	1 998	1 950	1 784	1 436
Förvaltningsfastigheter, mkr	23 384	20 276	19 805	17 335	12 582
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 624	10 148	10 156	9 717	8 762
Hyresvärde, mkr	2 326	2 065	1 880	1 538	1 236
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	94	93	93
Överskottsgrad, %	75	75	74	74	75
Direktavkastning, %	7,1	6,8	6,1	6,4	6,9
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,7	-2,1	18,9	44,0	17,4
Avkastning på eget kapital, %	10,8	-0,8	17,0	36,7	15,2
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	14,0	0	21,5	44,8	19,0
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,4	9,4	10,7	12,0	12,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,6	1,5	1,6
Skuldkvot, ggr	8,0	8,6	9,4	10,0	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,9	3,4	3,4
Belåningsgrad, %	51,8	56,6	57,6	55,9	57,3
Soliditet, %	38,9	35,9	35,1	36,0	34,7
Genomsnittlig ränta, %	4,38	5,07	4,18	2,53	2,73
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,2	2,3	2,9	1,9
Räntebindningstid, år	2,1	2,1	1,9	2,0	1,7
Andel säkrad låneportfölj, %	48,9	41,6	31,3	35,8	31,8
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	61 562	57 497	54 608	54 445	54 339
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	59 136	56 864	54 543	54 403	54 339
Eget kapital, kr	131,34	114,78	117,21	100,67	68,67
Långsiktigt substansvärde, kr	154,64	135,58	133,17	118,64	80,47
Förvaltningsresultat, kr	13,57	11,76	13,00	10,90	9,26
Resultat efter skatt, kr	14,17	-2,43	21,04	35,82	11,12
Utdelning, kr	5,20 ¹⁾	5,48 ²⁾	5,00	4,30	3,60
Aktiekurs vid årets slut, kr	250,00	233,00	198,60	362,50	121,20
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	42 300	38 000	38 000	38 000	27 950
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning, kr	2,00 ¹⁾	2,00	2,00	2,00	2,00
Aktiekurs vid årets slut, kr	29,90	27,20	24,80	33,95	32,80

1) Av styrelsen föreslagen utdelning, för mer information om utdelningsförslaget, se sidan 41.

2) Inkluderar en sakutdelning. För mer information se tabell på sida 41.

Kvartalsöversikt

Nyckeltal	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	Kvartal 4 okt-dec	Kvartal 3 jul-sep	Kvartal 2 apr-jun	Kvartal 1 jan-mar	Kvartal 4 okt-dec	Kvartal 3 jul-sep	Kvartal 2 apr-jun	Kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Antal fastigheter vid periodens utgång	554	515	516	506	507	504	503	488
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 201	2 033	2 029	1 999	1 998	1 982	1 978	1 957
Förvaltningsfastigheter, mkr	23 384	21 127	20 872	20 382	20 276	19 985	20 041	19 844
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 624	10 392	10 287	10 196	10 148	10 083	10 132	10 140
Hyresvärde, mkr	2 326	2 108	2 097	2 069	2 065	1 933	1 924	1 894
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93	93	93	94
Överskottsgrad, %	76	82	77	67	75	82	76	68
Direktavkastning, %	7,1	7,1	7,0	6,8	6,8	6,6	6,4	6,3
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,7	4,8	3,9	1,5	-2,1	0,6	3,4	11,2
Avkastning på eget kapital, %	10,8	5,0	4,3	2,2	-0,8	1,7	4,1	10,6
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	14,0	7,2	6,3	3,7	0	2,3	5,5	13,7
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,4	9,9	9,5	9,3	9,4	9,5	9,9	10,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4
Skuldkvot, ggr	8,0	7,7	8,4	8,5	8,6	8,9	8,9	8,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,3	2,1	2,0	2,2	2,2	2,1
Belåningsgrad, %	51,8	49,4	55,1	56,5	56,6	55,4	55,2	54,6
Soliditet, %	38,9	40,0	35,6	36,5	35,9	36,5	36,2	38,1
Genomsnittlig ränta, %	4,38	4,72	4,91	4,97	5,07	5,19	4,94	4,53
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,1	2,0	2,1	2,2	2,2	2,4	2,2
Räntebindningstid, år	2,1	2,6	2,3	2,2	2,1	2,2	1,9	2,0
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	48,9	55,3	47,4	45,2	41,6	41,9	39,6	41,0
Nyckeltal per stamaktie								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	61 562	61 562	57 562	57 497	57 497	57 497	57 358	57 358
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	61 562	59 562	57 530	57 497	57 497	57 428	57 358	55 983
Eget kapital, kr	131,34	126,04	116,14	118,63	114,78	117,42	117,33	122,06
Långsiktigt substansvärde, kr	154,64	149,71	137,85	138,69	135,58	132,02	132,69	138,25
Förvaltningsresultat, kr	3,75	4,00	3,30	2,58	2,72	3,25	3,06	2,68
Resultat efter skatt, kr	5,63	1,54	3,12	3,86	-2,71	0,33	0,28	-0,31
Aktiekurs vid periodens slut, kr	250,00	266,00	257,00	221,00	233,00	158,20	162,90	187,00
Nyckeltal per preferensaktie								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	42 300	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Aktiekurs vid periodens slut, kr	29,90	31,40	28,40	28,20	27,20	24,50	24,95	26,30

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 120-121.

Strukturerat riskarbete

Koncernens affärsverksamhet är utsatt för risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget har en hög riskmedvetenhet i hela organisationen och genom ett aktivt och förebyggande arbete begränsas och hanteras riskerna på bästa sätt i en så stor utsträckning som möjligt.

De väsentliga risker som bolaget är utsatt för påverkas i stor utsträckning av allmän konjunkturutveckling, ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i affärsområdena tillsammans med inflations- och ränterisk. Nedan finns upptaget både strategiska risker kopplade till externa händelser och omvärldsfaktorer, operativa risker hänförliga till den löpande verksamheten och kvalitet i interna rutiner samt finansiella

risker avseende bolagets kapitalförsörjning. Nedanstående riskfaktorer avser de generella risker som över en konjunkturcykel skulle kunna ha en påverkan på NP3s verksamhet. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är indirekt desamma som för koncernen.

Hyresintäkter och förvaltning

Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt lokaliserat i tillväxtorter främst i de norra delarna av Sverige. Fastigheterna rymmer ett stort antal hyresgäster med kommersiell verksamhet fördelat inom kategorierna industri, handel, kontor, lager/logistik och övrigt. Spridningen i geografiskt hänseende, antal kontrakt, branscher och kategorier bidrar till stabilitet. Risk kopplat till hyresgäster påverkas av det allmänna affärsklimatet. Minskade hyresintäkter eller inställda betalningar påverkar resultat, kassaflöde och på sikt även marknadsvärdering av bolagets fastigheter.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Minskade hyresintäkter	Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller minskad uthyrningsgrad.	Bolaget arbetar med långa hyresavtal och kontinuerlig omförhandling av befintliga kontrakt som ger en stabil förfallostruktur på kontraktspportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknadslägen är mindre konjunkturskänslig än till exempel lokaler i centrumlägen, vilket minskar risk. Dessutom bidrar den höga diversifieringsgraden av hyresgäster inom flertalet branscher tillsammans med ett lågt beroende av ett fåtal större hyresgäster till en begränsad risk.	 	
Kundförluster, kreditrisk	NP3s primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Bolagets affärsansvariga har en nära relation till hyresgästerna och följer löpande upp marknadsläget. Vid förvärv och nya uthyrningar görs kreditprövningar och vid behov kompletteras avtalet med säkerheter i form av garantier. Riskpolicyn anger att maximalt fem procent av hyresvärdet ska vara exponerat mot en enskild hyresgäst.	 	
Väsentligt ökade drift- och underhållskostnader	Ökade kostnader för bland annat el, vatten, värme och snöröjning. Extrema väderförhållanden och oförutsedda händelser kan få påverkan på kostnad för fastighetsskötsel och försäkring.	Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska riskexponeringen för kostnadsökningar inom drift genom löpande avtalsförhandlingar mot upphandlingar med leverantörer och ett väl utvecklat arbete med energieffektivisering i syfte att sänka kostnaderna. Genom att hyresgästen ofta själv står för kostnaderna för el, vatten, värme och snöröjning, minskar bolagets exponering för variationer.	 	

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.

K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Förvärv och investeringar

Bolaget är ett tillväxtbolag och genomför en stor mängd transaktioner varje år vilket är förenat med viss risk. Detsamma gäller investeringsverksamheten med hyresgästpassningar och projekt för ny- till- och ombyggnad. Felaktiga förvärvs- eller investeringsbeslut utgör risk för ökade kostnader och lägre avkastning på kapital. Bolagets organisation har stor erfarenhet och kompetens avseende förvärv och försäljningar och har en väl inarbetad process för att minska risk i transaktioner. Bolaget gör inte större investeringar på spekulation utan på i förhand givna villkor och hyresavtal.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Transaktionsrelaterade risker	Transaktionsrelaterade risker utgörs bland annat av framtida hyresbortfall, miljöförhållanden och tekniska brister. Även vissa risker för skatter och juridiska tvister finns.	Förvärv av fastigheter görs i enlighet med bolagets strategiska plan och en beslutsprocess där hänsyn tas till marknadsförutsättningar och risk. Vid varje förvärvssituation görs en noggrann analys och Due Diligence. Risker hanteras via avtal i form av garantier mot säljaren och priset baseras på en marknads- och ortsanalys för jämförbara fastigheter kombinerat med en värdering genom diskonterade kassaflöden.		
Risker i projektinvesteringar vid ny- till- och ombyggnader	Risker i projektinvesteringar består bland annat av kostnadsökningar, miljö- och arbetsmiljörisker.	Investeringsbeslut tas i enlighet med bolagets strategiska plan och med genomarbetade beslutsunderlag. Ny- till- eller ombyggnader görs mot tecknade kontrakt med hyresgäster. Krav ställs på entreprenörer gällande miljöhänsyn och bedömning av arbetsmiljörisk genomförs vid varje projekt.		

Fastighetsvärde

Bolagets fastigheter värderas till verkligt värde varje kvartal och värdeförändringen redovisas över resultatet. Värdet påverkas av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastning och kalkylräntor. Marknadens avkastningskrav är en faktor som bolaget inte kan påverka men genom den geografiska spridningen av fastigheter på tillväxtorter bedöms risk för kraftiga värdeförändringar under kort tid som låg.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Lägre marknadsvärde på fastigheter	Fallande marknadsvärden på bolagets fastigheter.	Bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna genom att hyra ut vakanta lokaler samt förädling och vidareutveckling av befintliga fastigheter. Ökade direktavkastningskrav med fallande marknadsvärden som resultat ligger utanför bolagets kontroll. Risken för stor negativ påverkan på grund av fallande marknadsvärden på en viss ort minskas genom fastigheternas geografiska spridning.		

Skatt

Förändringar i skattelagstiftning såsom nivån på företagsbeskattning, ränteavdragsbegränsningar, fastighetsskatt eller andra tillämpliga skatter har en påverkan på bolagets resultat. Risk i felaktig tolkning eller tillämpning av lagar och regler gällande skatter och moms kan få konsekvenser för resultat och ställning. Skatt påverkar dessutom kalkyler och kan få inverkan på värderingsberäkningar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Förändringar i skattelagstiftning	Förändringar i skattelagstiftningen såsom företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Bolaget har ett tydligt och väl strukturerat upplägg avseende skatt. Kontinuerlig utbildning inom området görs och vid behov tas hjälp av extern expertis inom skatteområdet.		

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.

K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Finansiering

Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknaden och av räntenivåer. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är av stor vikt för bolaget och förändringar i räntenivåer påverkar bolagets kassaflöde och resultat. Räntenivåerna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditgivarnas marginaler. För mer information se not 24.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Försvårad finansiering och refinansiering	Risk att finansiering inte kan erhållas eller endast till avsevärt ökade kostnader.	Bolagets planerade expansionstakt är beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna. För att minska risken att inte kunna erhålla finansiering arbetar bolaget med ett flertal finansieringskällor och lägger stort vikt vid en väl avvägd låneförfallostruktur, samt ett väl fungerande samarbete med bolagets långgivare. Därutöver har NP3 en strategi för omställning till en alltmer hållbar fastighetsportfölj som även innefattar bolagets klimatutsläpp.	●	●
Ränterisk	Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för bolaget och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde.	För att begränsa ränterisk över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde binds en andel av lånen till fast ränta huvudsakligen genom räntesäkringsinstrument i form av ränte-swappar.	●	●
Motpartsrisk, bank	Motpartsrisk i bankmedel, upplåning och derivat avser framför allt bolagets upplåning hos affärsbankerna och avser att dessa inte kan fullgöra sina åtaganden om befintlig och ny finansiering till bolaget.	Bolagets motpartsrisker inom bank hanteras genom att upplåning fördelats på framför allt fem olika banker. På så sätt minskas den totala motpartsrisken i bankmedel, upplåning och derivat.	●	●

Effekt på belåningsgrad vid förändrat värde på NP3s fastighetsbestånd per 31 dec 2024

Förändring, %	-15	-10	-5	0	5	10	15
Värdeförändring, mkr	-3 508	-2 338	-1 169	0	1 169	2 338	3 508
Belåningsgrad, %	60,6	57,3	54,4	51,8	49,3	47,1	45,1

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 dec 2024

Förändring, %	-10	-5	0	5	10
Uthyrningsgrad, %	84	88	93	98	ET
Räntetäckningsgrad, %	2,1	2,2	2,4	2,5	ET

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.

K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Miljörisk

Klimatrisker utgörs av både fysiska risker och risker kopplade till omställning för ett ändrat klimat och har bedömts som en mindre betydande risk för NP3. Bedömningen är dock att risken har ökat över tid och kan komma att utgöra en ökad framtida risk för bolaget. För NP3 bedöms miljörisker förenade med föroreningar i mark på befintliga och/eller förvärvade fastigheter som en betydande risk som kan ge en påverkan på bolaget.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Miljörisk kopplat till klimat	För NP3 innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av förändrade väderförhållanden, framför allt gällande ökande nederbörds mängder men även andra förändringar i klimatet som påverkar fastigheterna eller fastigheternas drift. NP3 har under 2023 gjort en kartläggning av bolagets klimatrisker utifrån sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling som analyserats utifrån ett klimatscenario fram till 2050. NP3 bedömer att riskerna har ökat och fortsatt kan komma att öka över tid och fördjupade utredningar på utsatta orter kommer att utföras på fastighetsnivå. Även miljöpolitiska beslut kan komma att påverka bolagets kostnader.	Rutiner för att förebygga risker vid extrema väderförhållanden har vidareutvecklats. Samtliga investeringar och förvärv granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastigheternas eller investeringens känslighet för klimatförändringar. NP3 bevakar och värderar klimatriskerna i fastigheterna utifrån MSB:s kartläggning av klimatrisker samt SMHI:s kartläggning av skyfallsutredningar.	●	●
Miljörisk kopplat till föroreningar	Om förorenad mark upptäcks på någon av bolagets fastigheter behöver marken troligen saneras. Bolaget kan då åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande.	Bolaget har god kännedom på vilka fastigheter som det bedrivs eller har bedrivits tillståndspliktig verksamhet och kontrollerar alltid tidigare verksamhet vid förvärv av fastigheter. Miljöaspekter prioriteras i samtliga delar av verksamheten och bolaget följer utvecklingen i fråga om rättslig reglering.	●	●

Uppförandekod

NP3s utgångspunkt är att verksamheten skall bedrivas med lönsamhet och god etik och bolaget har en framtagen uppförandekod för medarbetare samt en uppförandekod för leverantörer.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Överträdelse av uppförandekod	Risk att anställda och leverantörer uppträder på ett sätt som strider mot bolagets värderingar eller utnyttjar sin position inom bolaget på ett felaktigt sätt.	Samtliga medarbetare utbildas i NP3s uppförandekoder och etiska och moraliska frågor diskuteras även löpande vid personalträffar. Efterlevnad av uppförandekod för leverantörer utvärderas kontinuerligt och uppföljning sker även genom en årlig enkät till de största leverantörerna. Vid det fall att NP3 får kännedom om brister i efterlevnaden inleds en skyndsam dialog där samarbeten kan avslutas om rättelse inte sker.	●	●

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.

K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Rapportering och intern kontroll

Bolagets finansiella rapportering ska ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning samt följa de lagar och redovisningsregler som är tillämpliga. En missvisande rapport skulle kunna leda till osäkerhet och felaktiga beslut hos investerare som i sin tur kan medföra negativ kurspåverkan och en ökad riskpremie. Risk finns att bristfälliga interna rutiner och/eller oegentligheter orsakar störningar eller skada i verksamheten.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Missvisande rapportering	Medvetna eller omedvetna fel i bolagets externa rapportering.	Bolaget har en väl fungerande intern kontroll och en kultur som bygger på ordning och reda. Rapporteringsfunktionen utgörs av kompetent och erfaren personal som löpande följer utvecklingen av lagar, praxis och förändrade redovisningsregler.	●	●

Informationssäkerhet

Med dagens nyttjande av ny teknik hamnar frågor om informationssäkerhet och IT-säkerhet lätt i centrum då nya risker och hot blir synliga och behöver hanteras. Arbetet med IT-säkerhet är centralt, vilket förstärks av aktuella lagar som omarbetats, till exempel GDPR, regulatoriska branschkrav samt krav från Finansinspektionen. En viktig del av arbetet med IT-säkerhet handlar om att förstå olika hotbilder, hantera sannolikheter för att utsättas för skada samt att balansera kostnader för ett starkare skydd mot värdet av det man skyddar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
IT- och informations-säkerhetsrisker	Risken för att bolaget utsätts för cyber-attacker, det vill säga elektroniska angrepp mot informationssystem, teknisk infrastruktur, datornätverk eller persondatorer. En växande användning av mobila enheter, uppkopplade mot bolagets nätverk, har gjort angreppspunkterna fler för potentiella attacker.	Funktionen för IT är utkontrakterad till en leverantör som är certifierad avseende informationssäkerhet. I upphandlingen har NP3 noga bedömt de levererade tjänsternas kvalitet och ställt höga krav på leverantörens kunskaper inom IT-säkerhet. Bolaget använder sig endast av tillförlitliga och standardiserade system och plattformar för sin IT-miljö. För att begränsa risker till följd av den mänskliga faktorn har NP3 högt ställda krav på processer, intern styrning och kontroll gällande informations-säkerhet. Medarbetare ges löpande utbildning om IT-risker.	●	●

Intressekonflikter

Intressekonflikter är något som skulle kunna drabba NP3 och påverka bolagets anseende och förtroende. Risken för intressekonflikter måste därför beaktas i varje enskilt fall.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Intressekonflikter	Risk för intressekonflikter skulle kunna uppstå då styrelseledamöter, personer i strategisk- och operativ ledning samt övriga anställda inom bolaget åtar sig vissa styrelseuppdrag, investerar i bolag där NP3 investerat, investerar i bolag som är konkurrent till NP3, belånar sitt aktieinnehav i NP3 eller förvärvar eller avyttrar aktier i NP3.	Bolaget har väl utvecklade rutiner och policyer för att hantera intressekonflikter. Bland väsentliga policyer kan nämnas bolagets Uppförandekod. NP3 har även en insiderpolicy som reglerar vad som gäller vid handel med bolagets finansiella instrument, handelsförbud, marknadsmissbruk med mera. 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

En väsentlig övrig risk för bolaget utgörs av det rådande osäkra och volatila marknadsklimatet i kombination med krig och konflikter. Detta påverkar världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Omvärldsrisk	Det gångna åren har präglats av oro, krig och konflikter i vår omvärld vilket haft en negativ påverkan på världsekonomin, Sverige och då också NP3 som bolag. Under 2024 har vi dock sett en minskad inflationstakt och sjunkande räntor men oron i vår omvärld kvarstår.	Mot bakgrund av ett osäkert marknadsläge, en osäker omvärld och en volatil kapitalmarknaden har NP3 förvärvstakt fram till halvårsskiftet 2024 varit begränsad. Under andra halvan av 2024 har dock transaktionsmarknaden börjat att komma igång och NP3 har genomfört förvärv under andra halvan av året. Bolaget följer den fortsatta utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.	●	●

S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.

K = Konsekvens (påverkan på bolagets resultat och ställning) där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

Bolagsstyrningsrapport

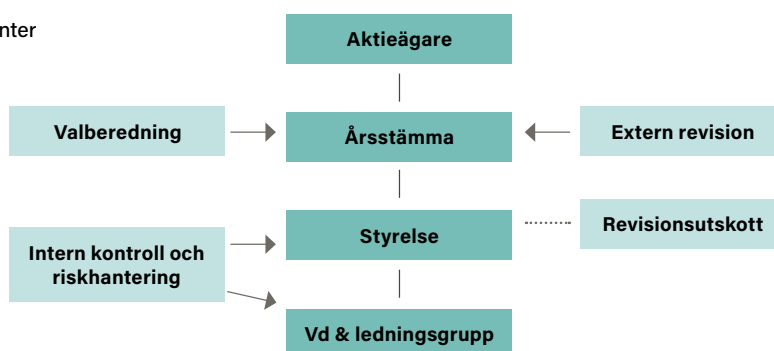
Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilka ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, vd och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar hur riskerna i verksamheten begränsas. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling, förändring och förbättring.

Externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Svensk årsredovisningslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standard

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion
- Firmateckning och attestordning
- Informations- och IR-policy, insiderpolicy, hållbarhetspolicy, policy för affärsetik, finanspolicy, värderingspolicy och IT-policy
- Processer för intern kontroll och riskhantering



Bolagsordning

Bolagets företagsnamn är NP3 Fastigheter AB (publ). Bolaget ska ha säte i Sundsvall. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom samt driva annan därmed förenlig verksamhet. Bolagets fastigheter är till övervägande del belägna i norra Sverige. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) är tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Koden förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Bolag behöver inte följa kodens samtliga regler om motiv till att inte göra så finns och förklaras. Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott. Istället ska styrelsen i sin helhet fullgöra de uppgifter som ett sådant utskott ska ha. Det är styrelsens uppfattning att bolaget i alla övriga avseenden följer koden.

Aktier och aktieägare

NP3s aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till sammanlagt 103 862 403, varav 61 562 403 stamaktier och 42 300 000 preferensaktier. Varje stamaktie har en (1) röst och varje preferensaktie har en tiondels (1/10) röst, vilket innebär att antalet röster uppgår till sammanlagt 65 792 403 röster. Bolaget hade per balansdagen cirka 11 000 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 12 procent av utländska investerare. Av det totala antalet aktieägare var 95 procent fysiska personer vars innehav uppgick till 22 procent av det totala aktiekapitalet. Resterande 5 procent av ägarna var i huvudsak svenska- och utländska institutionella ägare samt juridiska personer vars innehav uppgick till 77 procent av aktiekapitalet. NP3 har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10 procent. Aktiekapitalet uppgår till 363 518 410 kr, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kr. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag eller om utdelning understigande 0,50 kr utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman

beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("innestående belopp") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innestående belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om tio procent varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kr. Bolagsstämman i NP3 har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kr per aktie, med tillägg för eventuellt innestående belopp. Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30,00 kr och eventuellt innestående belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna (för ytterligare information se bolagsordningen som finns att tillgå på bolagets hemsida). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Personalen innehar 404 066 teckningsoptioner som motsvarar 0,7 procent av antalet utestående stamaktier i bolaget per sista december 2024. Det förekommer inga ytterligare teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Bolagsstämma

Bolagets högsta beslutande organ är årsstämman (ordinarie bolagsstämma) som hålls i Sundsvall under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret. Tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor ger stämman aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. På årsstämman utses styrelse och styrelsens ordförande samt fastslås principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning samt beslutar om bland annat ändringar i bolagsordning och om förändring av aktiekapitalet. För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägare är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Styrelsen får dock besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt på bolagsstämma genom poströstning före bolagsstämman i enlighet med 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2024

Senaste årsstämman ägde rum den 7 maj 2024 i Sundsvall. Vid tidpunkten för årsstämman var det totala antalet aktier 95 496 774 och antal röster 61 296 774. Vid stämman representerades 54 767 423 aktier och 47 730 089 röster, motsvarande 57,4 procent av totala antalet aktier och 77,9 procent av totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2023 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2023 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 7 maj:

- En sakutdelningen av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("Emilshus") där åtta stamaktier i NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3") gav en B-aktie i Emilshus. Moderbolagets bokförda värde på B-aktierna i Emilshus uppgick till cirka 14,13 kr per B-aktie vilket motsvarade en sakutdelning med ett bokfört värde om cirka 1,766 kr per stamaktie i NP3.
- Kontant utdelning om 1,50 kr per stamaktie för räkenskapsåret 2024 med utbetalning vid tre tillfällen om vardera 0,50 kr. Vidare beslutade årsstämman om utdelning till aktieägarna om 2,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kr per preferensaktie.
- Att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 395 000 kr och till övriga ledamöter om 205 000 kr vardera. Ersättning för medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till 125 000 kr till ordföranden i revisionsutskottet och 115 000 kr till envar av övriga ledamöter i revisionsutskottet.
- Att styrelsen ska bestå av sex styrelseledamöter och ingen suppleant.
- Omval av styrelseledamöterna Åsa Bergström, Anders Nilsson, Mia Bäckvall Juhlin, Nils Styf och Hans-Olov Blom samt nyval av Anders Palmgren för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Stämman beslutade vidare om omval av Nils Styf som styrelseordförande.
- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa årsstämma där KPMG hade meddelat att auktoriserade revisorn Peter Dahllöf fortsätter som huvudansvarig revisor.
- Att godkänna ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2023.
- Införande av Incitamentsprogram 2024/2027 genom en emission av högst 220 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 där det maximala antalet tillkommande stamaktier beräknas uppgå till högst 220 000, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet stamaktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner.
- Mandat för styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 400 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier i syfte att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt kunna erbjuda aktier till investerare i samband med eventuella fastighets- eller företagsförvärv.
- Bemyndigande för verkställande direktören att vidta mindre justeringar i årsstämmans beslut.
- Protokoll från årsstämman den 7 maj 2024 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Valberedning inför årsstämman 2025

Vid NP3s årsstämma den 7 maj 2024 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2025 ska utgöras av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna per den sista bankdagen i augusti året före årsstämman. I enlighet med beslutet har de tre största aktieägarna baserat på ägandet per den sista bankdagen i augusti 2024 erbjudits plats i NP3s valberedning och följande valberedning har bildats:

- AB Sagax har utsett David Mindus, vd AB Sagax,
- Bäckarvet Holding AB har utsett Åse Bäckvall, styrelseledamot Bäckarvet Holding AB,
- Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har utsett Johannes Wingborg, ägaransvarig Länsförsäkringar Fondförvaltning,
- Nils Styf, ordförande i styrelsen för NP3.

Johannes Wingborg är av valberedningen utsedd till ordförande för valberedningen.

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till stämμοordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode till var och en av styrelseledamöterna och styrelseordföranden samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor.

Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess ny valberedning har utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren. Valberedningens arbete utförs i enlighet med de instruktioner som antagits och, såvitt tillämpligt, i linje med Kodens.

Valberedningen tillämpar Kodens bestämmelser om styrelsens sammansättning och har som mångfaldspolicy att tillämpa regel 4.1 i koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Styrelse

Aktieägarna utser styrelse på årsstämman. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst 13 ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har under 2024 bestått av sex ordinarie ledamöter med Nils Styf som ordförande. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning och arbetet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen och Svensk kod för bolagsstyrning. För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. De långsiktiga och strategiska besluten för NP3 fattas gemensamt av styrelsen och ledningen. Bolagets vd Andreas Wahlén närvarar vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen. Ersättning utgår för styrelsearbete samt för medlemmar i revisionsutskottet. Styrelseledamöterna har inte rätt till något avgångsvederlag.

Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning är styrelsens övergripande uppgift att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att samtliga ägares intresse tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen har det yttersta ansvaret för verksamheten. Mot bakgrund av detta svarar styrelsen för att fastställda mål och strategier avseende bolagets verksamhet ska uppnås. Vidare svarar styrelsen för att bolagets verksamhetsinriktning är föremål för fortlopande översyn samt att större förändringar i verksamhetsinriktningen behandlas av styrelsen. I styrelsens uppgifter ingår att ansvara för bolagets organisation inklusive att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd samt att fastställa lön och annan ersättning till denne. Styrelsen fastställer budget, verksamhetsmål och strategier för bolagets verksamhet samt fattar beslut rörande förvärv, investeringar och försäljningar eller omstruktureringar av fastighetsbeståndet.

Årsstämma 2025

Inför årsstämman den 7 maj 2025 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 5,20 kr per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,30 kr samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr.
- att ersättning till den verkställande direktören ska utgöras av fast lön, rörlig lön om högst 25 procent av den sammanlagda fasta lönen, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension. Ersättning till övriga ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, rörlig prestationsbaserad lön om högst två månadslöner, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension.
- att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller genom kvittning eller apportegendom, eller annars med villkor, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier. Bemyndigandet får inte nyttjas i större utsträckning än att totalt 6 100 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier utges.
- att årsstämman beslutar om införande av Incitamentsprogram 2025/2028 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget NP3 Förvaltning AB och b) godkännande av överlåtelsen av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- omval av styrelseledamöterna Åsa Bergström, Mia Bäckvall Juhlin, Hans-Olov Blom, Nils Styf och Anders Palmgren. Valberedningen föreslår omval av Nils Styf som styrelseordförande.
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
 - styrelsens ordförande: 425 000 kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 225 000 kr,
 - ersättning till revisionsutskottet ska utgå med 150 000 kr till ordföranden i revisionsutskottet och 140 000 kr till övriga ledamöter i revisionsutskottet.

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 755 000 kr (1 775 000) vid antagande att revisionsutskottet består av en ordförande och fortsatt två ledamöter.

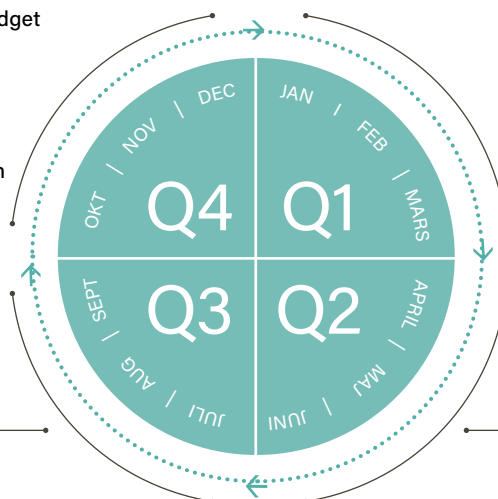
- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter ska vara 5 (6).
- i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omval av det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor där auktoriserade revisorn Peter Dahllöf kommer att vara huvudansvarig revisor för revisionen.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2026 års årsstämma ska utses enligt oförändrade principer.

Styrelsens arbete under året

Utöver stående punkter pågår under hela året arbete med förvärv och tillväxt.

- Delårsrapport juli-september
- Styrelsen antar affärsplan inklusive budget för kommande år
- Utvärdering av vd:s arbete
- Utvärdering av styrelsens arbete
- Utvärdering av behov av intern revision

- Delårsrapport april-juni
- Valberedning utses



- Bokslutskommuniké för året som gått
- Förslag till vinstutdelning
- Ersättningsfrågor till vd och ledning

- Årsredovisning publiceras
- Delårsrapport januari-mars
- Årsstämma och konstituerande styrelsemöte
- Styrelsens strategimöte
- Årlig genomgång policyer

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott. Hela styrelsen utgör ersättningsutskott. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om marknadsläget på hyres- och fastighetsmarknaden. Möten i samband med bolagets rapportering behandlar marknadsvärdering av bolagets fastigheter och fastställer periodens eller årets resultat och finansiella ställning. Inför årsstämman lämnar styrelsen förslag till vinstdisposition. Vid det konstituerande mötet ska styrelsen bland annat fastställa bolagets firmateknare och utse revisionsutskott samt ersättningsutskott.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar i styrelsen för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordförande ska fortlopande hålla kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för bolagets vd.

Styrelsens arbete under 2024

NP3s styrelsearbete har präglats av det osäkra och volatila marknadsklimatet med oro och konflikter i vår omvärld. Under andra halvan av året har dock fallande räntor och en minskad inflation resulterat i ett flertal förvärvsdiskussioner med ett antal större fastighetsförvärv som följd. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie

styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2024 har styrelsen hållit 28 styrelsemöten, av dessa var tio teamsmöten, 14 per capsulam och fyra fysiska möten, varav ett konstituerande möte. Styrelsen har under 2024 genomfört en intern utvärdering av dess arbete.

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott utan styrelsen ska istället i sin helhet fullgöra de uppgifter som sådant utskott ska ha enligt koden. Avseende ersättningsfrågor innebär det att styrelsen ska:

- Bereda beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2024 ingick styrelseledamöterna Åsa Bergström, Nils Styf och Anders Palmgren. Åsa Bergström har varit revisionsutskottets ordförande. Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som anges i 8 kap. 49 b § aktiebolagslagen, vilket bland annat innebär att:

- Övervaka bolagets finansiella rapportering.
- Övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, med avseende på den finansiella rapporteringen.

- Hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
- Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster.
- Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämman beslut om revisorsval.

Därutöver ska revisionsutskottet bereda styrelsens beslut i de frågor som anges ovan. Revisionsutskottets möten protokollförs och utskottet rapporterar till styrelsen. Revisionsutskottets styrelseledamöter ska utses med särskilt beaktande av kompetens och erfarenhet av redovisning och revision i börsnoterade bolag. Majoriteten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Revisionsutskottet stödjer även bolagsledningen i redovisningsfrågor.

Verkställande direktör

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt instruktioner för vd och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Vd har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska vd upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal. För vd gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd.

Ledning

Ledningsgruppens sammansättning för 2024 bestod av vd, CFO samt COO. Varje person i ledningsgruppen har sina egna ansvarsområden. På ledningsgruppsmöten diskuteras gemensamt övergripande strategi och verksamhetsfrågor. Under året har ledningsgruppen haft fokus på bolagets risker, tillväxt, kapitalförsörjning, refinansieringsrisker och hållbarhetsarbete. Ett stort fokus har lagts på det osäkra och volatila marknadsklimatet med oro och konflikter i vår omvärld. Under andra halvan av året har dock fallande räntor och en minskad inflation resulterat att bolaget återigen förvärvar fastigheter och ett flertal större fastighetsförvärv genomfördes under andra halvan av 2024. Vd utgör ensam styrelseledamot i samtliga helägda dotterbolag. För CFO och COO gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för CFO och COO.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar medlemmarna i bolagets ledningsgrupp som består av vd, CFO och COO. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits. Riktlinjerna som antogs på bolagets årsstämma den 7 maj 2024 gäller tills årsstämman fattar beslut om att anta nya riktlinjer. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende. Styrelsen bedömer att en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. I bolaget har inrättats långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 25 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden för sådana kriterier. Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en koppling till affärsstrategin eller att utformas så att ökad intressegemenskap uppnås mellan ledande befattningshavare och bolagets aktieägare. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till vd. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga ledande befattningshavare ansvarar vd för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

För vd ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, dock inte mer än 10 prisbasbelopp. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, dock inte mer än 10 prisbasbelopp.

Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 15 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom vd. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på av bolaget årligen uppsatta och uppnådda mål och får inte överstiga 36 000 kr per år och anställd. För 2024 har stiftelsen haft sex mål varav två är hållbarhetsrelaterade mål. För året har fyra av sex mål uppfyllts. De hållbarhetsrelaterade målen är uppfyllda för året.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för ett år. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare ledande befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska uppgå till högst 60 procent av den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen, om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser, och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst tolv månader efter anställningens upphörande.

Beaktande av nuvarande lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har nuvarande lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen i sin helhet fullgör de ersättningsrelaterade uppgifter som typiskt sett åligger ett ersättningsutskott. I dessa arbetsuppgifter ingår att bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga ändringar och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman, dock åtminstone senast vart fjärde år. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar till bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I syfte att undvika intressekonflikter ska styrelseledamöter som deltar i behandling av och beslut avseende

ersättning till ledande befattningshavare vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte vd eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna. I beredningen av ersättningsrelaterade frågor används när så bedöms nödvändigt extern rådgivning.

För det fall att styrelsen beslutar att inrätta ett ersättningsutskott ska vad som sägs i dessa riktlinjer om styrelsen i egenskap av bolagets ersättningsutskott gälla för ersättningsutskottet.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om sådana avsteg sker ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna samt ersättningsrapport 2024

Inför årsstämman i maj 2024 genomförde bolaget en ny översyn av riktlinjerna som i allt väsentligt är i överensstämmelse med de riktlinjer som antogs av årsstämman 2020. Av 8 kap. 53b § aktiebolagslagen framgår att styrelsen ska upprätta en ersättningsrapport. Ersättningsrapporten ska omfatta de ersättningar som regleras av de på stämman antagna riktlinjerna. Ersättningsrapporten för 2024 för ersättning till ledande befattningshavare kommer att presenteras på årsstämman i maj 2025 och kommer dessutom att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se. För de riktlinjer som gällt under år 2024, se även not 6.

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisor utses av stämman. Stämman 2024 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omvälja det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor där KPMG hade meddelat att auktoriserade revisorn Peter Dahllöf kommer att fortsätta som huvudansvarig revisor för revisionen.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen för NP3 fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för vd och för den ekonomiska rapporteringen, insiderpolicy, IR- och informationspolicy samt finanspolicy. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvar för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt vd. Vd rapporterar regelbundet till styrelsen och framlägger, utöver delårsrapporter, löpande under året ekonomiska och finansiella rapporter över verksamheten till styrelsen.

En grundläggande del i utformningen av den interna kontrollen är att ha kunskap om risken för fel som kan uppstå i den finansiella rapporteringen och utifrån dessa risker anpassa processerna och organisationen. Den interna kontrollen är utformad så att kontrollaktiviteter utförs rutinmässigt med syfte att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Dessa kontroller sker på flera nivåer i företaget. På operativ nivå sker exempelvis granskning och attest av leverantörsfakturor, samt löpande analys av ekonomiskt resultat på fastighetsnivå. Genomgång och uppföljning per fastighet och affärsområde med de operativt affärsansvariga sker löpande under året. På övergripande koncernnivå sker andra typer av kontroller som exempelvis analyser av nyckeltal, avstämningar av genomförda transaktioner och så vidare.

NP3 har större delen av den löpande ekonomiska förvaltningen internt inom den egna redovisningsfunktionen. Bolaget ser stora fördelar med en egen redovisningsfunktion vilket ger närhet till siffrorna och på så sätt en bättre kontroll, större engagemang och kostnadseffektivitet. Arbetet med att utveckla redovisningsavdelningen fortgår löpande och bokslutsprocessen följer utformade checklistor och tidplaner för att säkerställa att alla formella avstämningar och uppdateringar genomförs. Rutiner och manualer med ändamålsenliga punkter är upprättade för intern kontroll. Upprättande av koncernredovisning och finansiella rapporter sker av central funktion.

Vid upprättande av den kvartalsvisa finansiella rapporteringen fokuseras granskning och analys på de mest väsentliga resultat- och balansposterna. Till resultatposterna hör hyresintäkter och fastighetskostnader men även räntekostnader som är en betydande post samt värdeförändringar som i hög grad är beroende av bedömningar. I balansräkningen fokuseras granskning och analys på fastigheter, uppskjuten skatt och räntebärande skulder samt på att förvärv av fastigheter rapporteras korrekt. Inbyggda kontroller mellan olika rapporter och system utvecklas och förbättras kontinuerligt. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen två gånger per år. Deras iakttagelser och bedömningar rapporteras sedan till revisionsutskottet. Styrelsen granskar alltid kvartalsrapporter och årsredovisning före publicering.

Policydokument

Styrelsen har prolongerat eller reviderat nedanstående policyer under 2024:

Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Syftet är att klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen.

IT-policy

NP3s IT-policy syftar till att uppnå en god informationssäkerhet i NP3-koncernens nät, utrustning och externa kommunikation, samt att säkerställa effektiva och säkra processer och rutiner för drift och support av IT-miljön.

Integritetspolicy

NP3 behandlar personuppgifter i enlighet med GDPR och bolagets integritetspolicy förklarar hur personlig information

samlas in och används. Policyen beskriver också vilka rättigheter som gäller för den som bolaget samlat in personlig information om.

Värderingspolicy

Bolaget värderar sina fastigheter till verkligt värde. Värderingspolicyen anger riktlinjer för hur värderingsprocessen ska fungera och med vilka intervall de interna värderingarna ska verifieras med externt inhämtade värderingar.

Informations- och IR-policy

Informationspolicyen anger riktlinjer och regler i syfte att försäkra att bolagets informationsspridning till aktiemarknadens aktörer är snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig. Information om företaget lämnas i huvudsak i form av pressmeddelanden och finansiella rapporter.

Insiderpolicy

Insiderpolicyen ska fungera som en vägledning till personer som anses ha insiderinformation i bolaget. Insiderpolicyen är ett komplement till gällande insiderlagstiftning.

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyen syftar till att försäkra att bolaget är en respekterad arbetsgivare och en pålitlig affärspartner för kunder och leverantörer och därmed också till att upprätthålla ett högt förtroende för bolaget. Policyen utgår från de krav om rapportering av miljö, sociala förhållanden/personal, mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption som återfinns i årsredovisningslagen. Den har också sin grund i FN:s Global Compacts principer.

Skattepolicy

NP3s skattepolicy syftar till att sammanfatta hur bolaget, dels genom sitt eget agerande, dels via ställningstagande avseende intressenters agerande, bidrar till att säkerställa en effektiv finansiering av samhället via offentliga skatter och avgifter. Grundläggande för den egna skattehanteringen är att den ska vara kostnadseffektiv och följa etik och legala regler.

Utöver de ovan nämnda policydokumenten har styrelsen även beslutat om Jämställdhets-, likabehandlings- och antidiskrimineringspolicy och lönepolicy.

Styrelse



ÅSA BERGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2016.
Född 1964.

Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag:

CFO och vice vd i Fabege AB, samt styrelsesuppleant i samtliga helägda dotterbolag i Fabegekoncernen. Styrelseledamot i Svensk Fastighets-Finansiering AB (publ) och John Matsson Fastighetsföretagen AB.

Bakgrund:

Senior manager KPMG, ekonomichefs-befattningar i flera fastighetsbolag.



HANS-OLOV BLOM

Styrelseledamot sedan 2022.
Född 1966.

Utbildad vid Försvarshögskolan (FHS).

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Ramudden Global AB, Styrelseordförande i E-trafik i Sverige AB, WEWAB Trafiklösning AB, TMA-Centralen AB och styrelseledamot i Westers Group TA AB.

Bakgrund:

Tidigare officer i armén. Entreprenör och delägare i ett flertal olika bolag. Varit med sedan 2005 och drivit Ramudden till en av världens största företagsgrupper inom segmentet säkerhet i trafikerade miljöer.



MIA BÄCKVALL JUHLIN

Styrelseledamot sedan 2019.
Född 1974.

Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds universitet.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i bland annat Inga Albertina Holding AB, Poularde AB, Norrlandspojkarna AB, Hernö Gin AB.

Bakgrund:

Delägare i Poularde AB som varit aktiva ägare i NP3 Fastigheter AB sedan starten av bolaget.



ANDERS NILSSON

Styrelseordförande 2017-2021.
Styrelseledamot sedan 2010.
Född 1951.

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i Biometria, VOYD AB och Implementeringssystem i Sundsvall AB. Styrelseledamot i bland annat Specialistläkarhuset AB, ELE Trävaror AB och InCoax Networks AB (publ).

Bakgrund:

Tidigare vd och koncernchef för IT-konsultbolaget Know It AB (publ) 2003-2011.



ANDERS PALMGREN

Styrelseledamot sedan 2024.
Född 1959.

Utbildad vid Lunds universitet, Jur.kand.

Övriga uppdrag:

Senior adviser Rothschild & Co. Styrelseledamot i Teal Capital AB.

Bakgrund:

Flertalet olika roller inom fastighetsbranschen, huvudsakligen rådgivning avseende transaktioner och corporate finance samt private equity.



NILS STYF

Styrelseordförande sedan 2021.
Styrelseledamot sedan 2019.
Född 1976.

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag:

Vd i Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i alla hel- och delägda dotterbolag till Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i Bonava AB, Cibus Nordic Real Estate AB och Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB.

Bakgrund:

Ett flertal olika befattningar inom fastighetsbolag, private equity och investmentbanker i London och Stockholm med inriktning mot hotell- och fastighetssektorn.

Ordförande har ordet

2024 har varit ett särskilt betydelsefullt år för NP3. Vi firar tio år som börsnoterat bolag. Ett decennium av kassaflödestillväxt och långsiktigt värdeskapande.

Trots ett decennium präglad av globala utmaningar, från pandemin och dess ekonomiska effekter till stigande räntor, marknadsoro och geopolitiska kriser såsom krig i Ukraina, har NP3 levererat en stark lönsam tillväxt och stärkt sin position som den ledande fastighetsaktören i norra Sverige. Förvaltningsresultatet har ökat med 80 procent respektive 700 procent under de senaste 5 och 10 åren. Samtidigt har den operationella och finansiella risken i bolaget minskat.

I ett kortare perspektiv, de senaste tre åren, har fastighetsmarknaden varit utmanande med stigande räntor och stort fokus från styrelsen och ledningen på att hantera refinansieringsrisker och att stärka kapitalstrukturen. Jag kan konstatera att NP3 har hanterat dessa utmaningar väl. Genom en disciplinerad strategi och ett aktivt arbete med balansräkningen har vi stärkt vår motståndskraft i en osäker marknad samtidigt som vi skapat en god plattform för tillväxt.

Vi går in i 2025 med fortsatt starka kassaflöden, men också med stor vaksamhet. Året har dessvärre inletts med betydande geopolitiska risker, ökade spänningar i världsekonomin och förnyad osäkerhet kring ränteläget. NP3 står dock väl rustat för att hantera en föränderlig omvärld och bolaget har identifierat attraktiva investeringsmöjligheter för långsiktig tillväxt.

Jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare och aktieägare för ert engagemang och förtroende. Jag ser fram emot att tillsammans fortsätta utveckla och stärka NP3 under vårt nästa decennium som börsbolag.

Nils Styf

Styrelseordförande

Ledamot	Invalid	Avgått	Oberoende i förhållande till		Deltagande av totalt antal möten			Aktieinnehav per 2024-12-31	
			Större aktieägare	Bolaget	Styrelsemöten	Revisionsutskottsmöten	Arvode, tkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier
Åsa Bergström	2016	-	Ja	Ja	28/28	4/4	330	11 000	700
Hans-Olov Blom	2022	-	Ja	Ja	28/28		205	30 366 ¹⁾	-
Mia Bäckvall Juhlin	2019	-	Nej	Ja	25/28		205	7 474 772 ²⁾	2 597 547 ³⁾
Anders Nilsson	2010	-	Ja	Ja	28/28		205	154 500 ²⁾	-
Anders Palmgren	2024	-	Ja	Ja	21/28	2/4	320	5 160 ¹⁾	-
Nils Styf (ordf.)	2019	-	Ja	Ja	28/28	4/4	510	58 940	-

1) Äger aktier genom bolag.

2) Äger aktier genom bolag och privat.

3) Varav 2 000 000 preferensaktier utgör 50 procent av aktieinnehavet i gemensamägda Poularde AB.

Ledning

NP3s ledningsgrupp bestod under verksamhetsåret av tre personer. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin. Utöver ledningsgruppen finns det fyra operativa ledande befattningshavare.

Aktieinnehav per 31 dec 2024



ANDREAS WAHLÉN

Vd sedan 2008.
Född 1980.

Studier i ekonomi med inriktning revision och finansiering, Mittuniversitetet.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot i Jonels AB och Kinema AB.

Bakgrund:
Vd för Norrlandspojkarna Fastighets AB samt byggbolaget Tre Jonsson Bygg AB.

Aktieinnehav i bolaget:
331 126 stamaktier, 22 000 preferensaktier (privat och via bolag) samt 35 229 teckningsoptioner.



MATTIAS LYXELL

Operativ chef (COO) sedan 2023.
Förvaltningschef 2018-2023.
Född 1969.

Övriga uppdrag:
Vd och styrelseledamot i Fastighets AB Jämtjägaren.

Bakgrund:
Mångårig erfarenhet av fastigheter främst inom segmenten drift, förvaltning och byggprojekt. Har i tidigare befattningar arbetat med förvaltningsoptimering i större drift- och fastighetsbolag.

Aktieinnehav i bolaget:
7 267 stamaktier, 100 preferensaktier samt 9 646 teckningsoptioner.

Operativa ledande befattningshavare



MARKUS HÄGGBERG

Ekonomichef sedan 2020.
Född 1972.

Aktieinnehav i bolaget:
5 000 stamaktier, 2 500 preferensaktier och 12 069 teckningsoptioner.



JENS LENNEFELDT

Affärschef Syd sedan 2020.
Affärsansvarig, Gävle 2017-2020.
Född 1984.

Aktieinnehav i bolaget:
12 000 stamaktier, 50 preferensaktier och 9 485 teckningsoptioner.

**HÅKAN WALLIN**

Ekonomi- och finanschef (CFO) sedan 2018. Född 1962.

Civilekonomexamen vid Stockholms universitet och Certified European Financial Analyst (CEFA) vid Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Moberg Pharma AB (publ.), Cibola Hospitality Group AB och HWA Advisory & Capital AB, samt ledamot i Östersjöstiftelsens Placeringsdelegation.

Bakgrund:

Mångårig erfarenhet inom finansiering, kapitalmarknad och redovisning. Tidigare befattningar; affärsutvecklingschef hos Medivir AB, partner på investmentbanken ABG Sundal Collier samt chefsbefattningar hos revisionsfirmorna Arthur Andersen och Ernst & Young.

Aktieinnehav i bolaget:

33 579 stamaktier och 15 423 teckningsoptioner.

**MARIA PARINGER**

Affärschef Norr sedan 2018. Född 1974.

Aktieinnehav i bolaget:

2 093 stamaktier och 8 434 teckningsoptioner.

**ANNA WIRTÉN**

Redovisningschef sedan 2015. Född 1976.

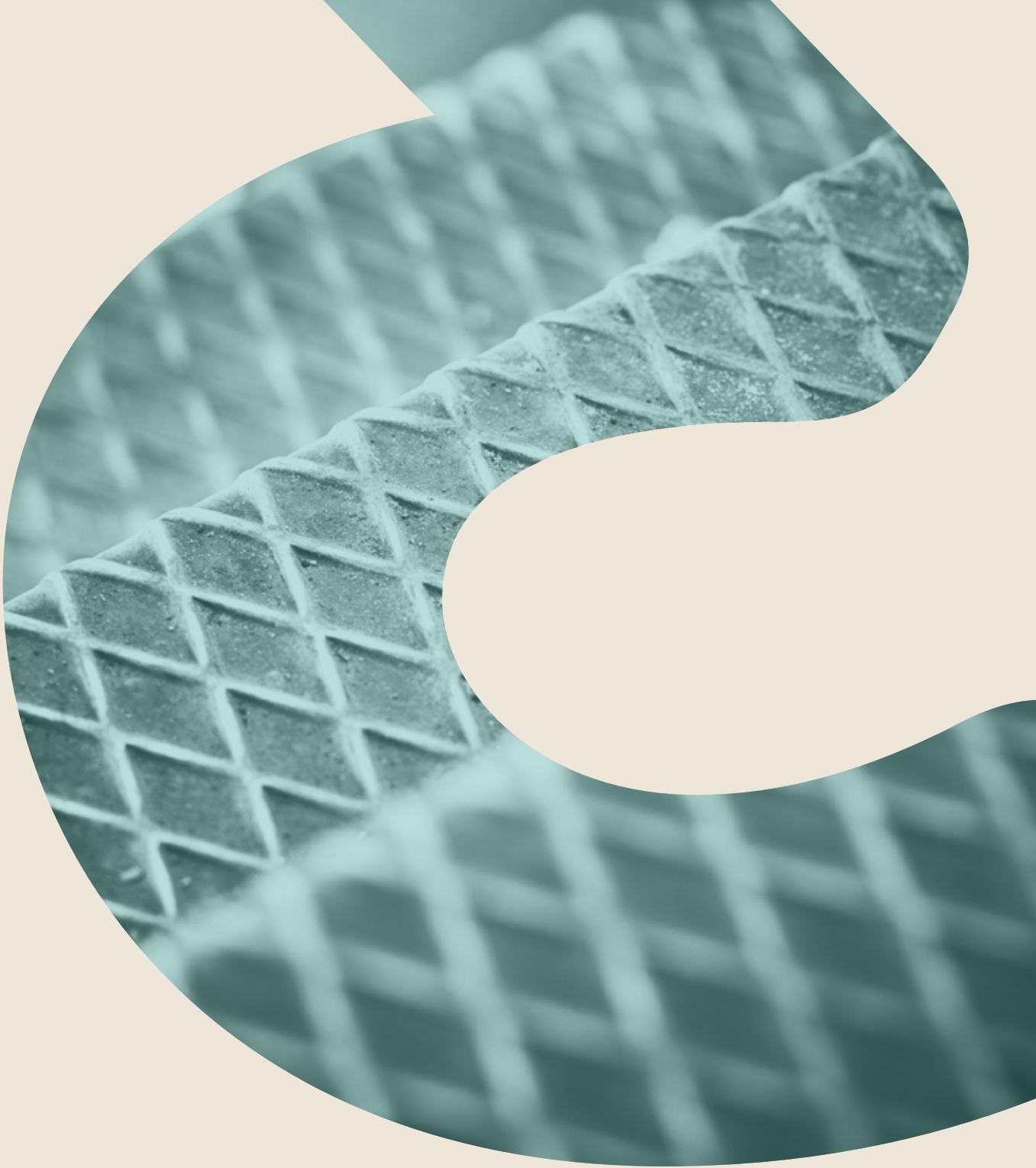
Aktieinnehav i bolaget:

4 200 stamaktier och 10 113 teckningsoptioner.

Finansiella rapporter

Koncernen		Noter och redovisningsprinciper	101
Rapport över totalresultat	92	Förslag till vinstdisposition	118
Rapport över finansiell ställning	94	Avstämning nyckeltal	120
Rapport över förändring eget kapital	95	Definitioner	121
Rapport över kassaflöde	96	Årsredovisningens undertecknande	122
Moderbolaget		Revisionsberättelse	123
Resultaträkning	98		
Balansräkning	98		
Förändring eget kapital	99		
Kassaflödesanalys	100		

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



Rapport över totalresultat i koncernen

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	2, 3	1 992	1 797
Fastighetskostnader	4	-440	-397
Fastighetsskatt	4	-48	-46
Driftöverskott		1 503	1 353
Central administration	5, 6	-78	-74
Resultat från intresseföretag och joint ventures	7	13	-20
- varav förvaltningsresultat		37	76
- varav värdeförändringar fastigheter		-10	-93
- varav värdeförändringar finansiella instrument		-	-3
- varav skatt		-14	0
Finansiella intäkter	8	15	6
Finansiella kostnader	9	-599	-617
Resultat efter finansiella poster		854	648
- varav Förvaltningsresultat		879	745
Värdeförändringar fastigheter	10	323	-372
Värdeförändringar finansiella instrument	11	13	-279
Resultat före skatt		1 191	-3
Aktuell skatt	12	-75	-68
Uppskjuten skatt	12	-202	9
Årets resultat		914	-61
Övrigt totalresultat		-	-
Summa årets totalresultat		914	-61
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		914	-62
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	1
Resultat efter skatt per stamaktie, kr		14,17	-2,43
Antal stamaktier vid årets utgång, tusental		61 562	57 497
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		59 136	56 864
Beräkning av resultat per stamaktie har gjorts enligt följande:			
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		914	-62
Preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året		-76	-76
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		59 136	56 864
Resultat per stamaktie, kr		14,17	-2,43
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		13,52	-2,38
Antal stamaktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner		61 966	57 931

Kommentar till resultat januari-december 2024

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent jämfört med föregående år och uppgick till 879 mkr (745). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde på ökade hyresintäkter via indexuppräknings, uthyrningar, förvärv samt lägre finansieringskostnader primärt till följd av lägre basräntor. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 13,57 kr (11,76). Driftöverskottet för året uppgick till 1 503 mkr (1 353) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (75).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 323 mkr (-372), varav 322 mkr (-376) avsåg orealiserade värdeförändringar och 1 mkr (5) avsåg realiserade värdeförändringar. För mer information om värdeförändringar på fastigheter se not 10. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 13 mkr (-279).

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 914 mkr (-62) vilket motsvarade 14,17 kr per stamaktie (-2,43).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 1 992 mkr (1 797). Intäkterna ökade till följd av indexuppräknings, fastighetsförvärv samt genom uthyrningar och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 8 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 813 mkr (1 649) och serviceintäkter om 179 mkr (148). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -440 mkr (-397). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -385 mkr (-346), reparationer och underhåll -43 mkr (-44) samt befarade och konstaterade kundförluster om -12 mkr (-7) varav -2 mkr hänfört till rekonstruktioner. De ökade kostnaderna för fastighetsskötsel- och drift kan hänföras till prisjusteringar inom taxebundna kostnader samt förvärv. Fastighetsskatt uppgick till -48 mkr (-46). Centrala administrationskostnader uppgick till -78 mkr (-74) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 37 mkr (76). Den totala resultatandelen för året uppgick till 13 mkr (-20). Emilshus klassificeras sedan december 2023 inte längre som ett intresseföretag till NP3, vilket resulterade i ett lägre förvaltningsresultat jämfört med jämförelseperioden. För mer information om bolagets investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 15.

Finansiella intäkter uppgick till 15 mkr (6) varav 9 mkr avser intäkt av engångskaraktär. De finansiella kostnaderna minskade till -599 mkr (-617) till följd av en lägre genomsnittsränta. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -27 mkr (-27) i periodiserade lånekostnader. För mer information om bolagets finansiering, se sidorna 22-26.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -75 mkr (-68) 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 -202 mkr (9) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	23 384	20 276
Nyttjanderättstillgångar	13	147	150
Andelar i intresseföretag och joint ventures	17	479	468
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint ventures	18	20	9
Derivat	11, 24	19	43
Övriga anläggningstillgångar	14, 15	64	45
Summa anläggningstillgångar		24 113	20 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	19	112	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101	79
Börsnoterade aktier	11, 25	148	513
Likvida medel		97	183
Tillgångar som innehas för försäljning	20	32	-
Summa omsättningstillgångar		490	894
Totala tillgångar		24 604	21 885
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	21	9 568	7 849
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	22	1 453	1 240
Långfristiga räntebärande skulder	23	10 676	10 319
Långfristiga räntebärande skulder nyttjanderätter		147	150
Summa långfristiga skulder och avsättningar		12 275	11 709
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	23	1 911	1 624
Övriga kortfristiga skulder	25	437	370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	380	334
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	20	32	-
Summa kortfristiga skulder		2 761	2 328
Totalt eget kapital och skulder		24 604	21 885

Kommentar till finansiell ställning

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid årets slut till 23 384 mkr (20 276) vilket är en ökning med 3 108 mkr sedan ingången av året som förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar, värdeförändringar och fastighetsförsäljningar. Hotellverksamheten som ingick i förvärvet av Cibola Holding har klassificerats som tillgångar som innehas för försäljning.

Utgående likvida medel var 97 mkr (183). Eget kapital har påverkats av nyemission, årets resultat samt lämnad utdelning och uppgick till 9 568 mkr (7 849).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 44 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade

lånekostnader till 10 676 mkr (10 319). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 1 911 mkr (1 624), 1 631 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 275 mkr certifikatslån och 6 mkr återbetalning av reversskuld.

På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 19 mkr (43). För mer information om bolagets räntebärande skulder se not 23. Belåningsgraden uppgick till 52 procent (57) och soliditeten till 39 procent (36). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 8,0 ggr (8,6).

Rapport över förändring eget kapital i koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	324	2 339	4 954	7 617	46	7 663
Årets totalresultat 2023	-	-	-62	-62	1	-61
Lämnade utdelningar	-	-	-363	-363	-4	-367
Nyemission av stamaktier	10	607	-	617	-	617
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Av personal inlösta teckningsoptioner	0	0	-	0	-	0
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	4	4	-9	-5
Summa transaktioner med koncernens ägare	10	610	-359	261	-13	247
Utgående eget kapital 2023-12-31	334	2 949	4 533	7 816	33	7 849
Ingående eget kapital 2024-01-01	334	2 949	4 533	7 816	33	7 849
Årets totalresultat 2024	-	-	914	914	0	914
Lämnade utdelningar	-	-	-399	-399	-1	-400
Nyemission av stam- och preferensaktier	29	1 084	-	1 113	-	1 113
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Av personal inlösta teckningsoptioner	0	-	-	0	-	0
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-6	-6	96	90
Summa transaktioner med koncernens ägare	29	1 087	-405	711	94	805
Utgående eget kapital 2024-12-31	363	4 036	5 042	9 440	128	9 568

Per den 31 december 2024 består NP3s aktiekapital av 61 562 403 stamaktier samt 42 300 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde i koncernen		
Belopp i mkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	879	745
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-37	-76
Utdelning från intresseföretag och joint ventures	23	15
Låmnad sakutdelning, ej kassaflödespåverkande	-229	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1	-17
Betald skatt	-29	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	607	617
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	128	-37
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	129	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	864	563
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-2 027	-395
Avyttrade fastigheter, direkt eller via bolag	30	15
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-570	-334
Investeringar i nybyggnation	-162	-121
Investeringar i finansiella tillgångar	-152	-7
Avyttring av finansiella tillgångar	381	210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 501	-632
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	1 115	620
Upptagna lån	1 980	4 371
Amortering av lån	-1 337	-4 667
Utbetald utdelning	-208	-276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 551	48
Årets kassaflöde	-86	-21
Likvida medel vid årets början	183	204
Likvida medel vid årets slut	97	183

Tilläggssupplysningar kassaflödesanalys – koncernen		
Betalda räntor och erhållen utdelning	2024	2023
Erhållen ränta	5	6
Erlagd ränta	-590	-573
Erhållen utdelning	23	15
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	6	6
Övriga poster	-5	-23
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	1	-17
Förvärv av fastigheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Fastigheter	2 087	408
Rörelsefordringar	150	6
Likvida medel	5	16
Minoritet	-96	-
Avsättningar	-13	-2
Skulder	-1 108	-240
Köpeskilling	-1 026	-190
Tillkommer: Lösen av befintliga skulder	-1 007	-232
Avgår: Säljarreverser	1	11
Utbetald köpeskilling samt lösen av skulder	-2 032	-411
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	5	16
Påverkan på likvida medel	-2 027	-395
Försäljning av fastigheter		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Fastigheter	33	15
Försäljningspris	24	15
Erhållen köpeskilling inklusive lösen av koncernskulder	30	15
Påverkan på likvida medel	30	15

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 864 mkr (563). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -2 027 mkr (-395) och försäljning av fastigheter bidrog med 30 mkr (15). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till -731 mkr (-455). Förändring i finansiella tillgångar bidrog netto med 228 mkr (203) och inkluderar bland annat försäljning av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 551 mkr (48) och består av nyemission, nettoupplåning samt kontant utbetald utdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under året med -86 mkr (-21).

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten - koncernen

Belopp i mkr			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
			Förvärv	Avyttringar	Förändring i verkligt värde	
	2023-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten				2023-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	11 640	-1 324	3	-	-	10 319
Kortfristiga räntebärande låneskulder	595	1 029	-	-	-	1 624
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	12 235	-295	3	-	-	11 943
	2024-01-01					2024-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	10 319	357	-	-	-	10 676
Kortfristiga räntebärande låneskulder	1 624	287	-	-	-	1 911
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	11 943	644	-	-	-	12 587

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		71	64
Övriga externa kostnader	5	-71	-64
Personalkostnader	6	-41	-38
Avskrivningar		-2	-2
Rörelseresultat		-43	-40
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	829	585
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-461	-453
Övriga finansiella kostnader	9	-20	-40
Resultat efter finansiella poster		305	52
Bokslutsdispositioner		58	39
Resultat före skatt		364	91
Skatt på årets resultat	12	-	-
Årets resultat*		364	91

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvara	14	4	5
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	15	2	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	684	677
Långfristiga fordringar koncernbolag		5 948	5 465
Andra finansiella anläggningstillgångar		21	8
Summa anläggningstillgångar		6 659	6 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar koncernbolag		3 964	2 566
Övriga kortfristiga fordringar		7	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11	6
Summa kortfristiga fordringar		3 982	2 594
Börsnoterade aktier		67	233
Kassa och bank		41	157
Summa omsättningstillgångar		4 090	2 984
Summa tillgångar		10 749	9 141

Balansräkning - moderbolaget, fortsättning

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		364	334
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		4 051	2 967
Balanserat resultat		-1 591	-1 409
Årets resultat		364	91
Summa fritt eget kapital		2 824	1 649
Summa eget kapital		3 187	1 983
Obeskattade reserver		20	20
Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Räntebärande låneskulder	23	6 303	6 319
Summa långfristiga skulder		6 303	6 319
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	23	1 122	647
Leverantörsskulder		9	9
Övriga kortfristiga skulder		64	124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	44	40
Summa kortfristiga skulder		1 239	820
Totalt eget kapital och skulder		10 749	9 141

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning samt ränteintäkter. Kostnaderna består av centrala administrationskostnader samt finansiella kostna-

der som räntor och periodiserade lånekostnader. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital och räntebärande låneskulder.

Rapport över förändring eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
2023				
Vid årets början	324	2 351	-1 046	1 629
Nyemission	10	616	-	626
Utdelning	-	-	-363	-363
Årets resultat*	-	-	91	91
Vid årets slut	334	2 967	-1 318	1 983
2024				
Vid årets början	334	2 967	-1 318	1 983
Nyemission	29	1 084	-	1 113
Utdelning	-	-	-273	-273
Årets resultat*	-	-	364	364
Vid årets slut	364	4 051	-1 227	3 187

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	305	52
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	2
Betald skatt	-11	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	296	41
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11	-26
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-66	-87
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241	-72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 621	140
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	1 113	626
Upptagna lån	3 274	3 199
Amortering av låneskulder	-2 815	-3 598
Utbetald utdelning	-309	-272
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 263	-46
Årets kassaflöde	-116	22
Likvida medel vid årets början	157	136
Likvida medel vid årets slut	41	157

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2024	2023
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	705	567
Erlagd ränta	-457	-453
Erhållen utdelning	-	8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet består av årets avskrivningar på tillgångar 2 mkr (1).		
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	41	157

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten - moderbolaget

Belopp i mkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2023-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 891	-572	6 319
Kortfristiga räntebärande låneskulder	474	172	646
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 365	-400	6 965
	2024-01-01		2024-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 319	-16	6 303
Kortfristiga räntebärande låneskulder	646	476	1 122
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	6 965	460	7 425

Noter Belopp i mkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

Koncernredovisning för NP3 Fastigheter har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget heter NP3 Fastigheter AB (publ) och har upprättat sin årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i ÅRL eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt ÅRL. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantier tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Garantiavtalen redovisas då som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet. Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen.

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt ÅRL:s scheman, medan koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning, rapport över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1, Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7, Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital. I moderbolaget erhållet och lämnat koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som bokslutsdisposition.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Väsentliga redovisningsprinciper

Nedan redovisas de redovisningsprinciper som bedöms som mest väsentliga för NP3.

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även kan benämnas intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet enligt villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighets-skatt. Bland intäkter som klassificeras som serviceintäkter ingår annan

tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighets-skötsel. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkt.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektivräntemetoden. Till finansiella intäkter hör också erhållna koncernbidrag samt erhållen och, för moderbolaget, anteciperad utdelning.

Kostnader

Fastighetskostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Dessa utgörs av kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheter samt teknisk förvaltning och kundförluster.

Central administration

Kostnader för central administration utgörs av kostnader för koncern-gemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, investerarrelationer, revisions-arvoden och finansiella rapporter samt kostnader för att upprätthålla börsnotering ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivning av övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Ersättningar till anställda

NP3 Fastigheter har endast pensionslösningar för bolagets anställda som är att betrakta som avgiftsbestämda pensionsplaner. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecia. Delar av dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer vilka omfattas av flera arbetsgivare. Då det inte är möjligt att redovisa bolagets proportionella andel av planen redovisas även den som avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av fastigheten. Även räntekomponenten i leasingavtal samt hela kostnaden för tomträtter redovisas som finansiell kostnad. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden, utom till den del de inräknats i ett om- eller nybyggnadsprojekts anskaffningskostnad. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från dessa resultatförs i den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företags verksamhet.

Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter och därför är benämningen genomgående "fastighet" i rapporter och årsredovisning. I begreppet fastigheter ingår byggnader, mark- och markanläggningar, pågående ny- till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

Initialt redovisas fastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter. Fastigheter redovisas därefter i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värdering till verkligt värde sker kvartalsvis genom oberoende extern eller intern värdering. Värdeförändringar, både realiserade och orealiserade, redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Orealiserade värdeförändringar beräknas från värderingen vid rapporteringstillfället jämfört med värderingen vid föregående rapporteringstillfälle, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Realiserad värdeförändring uppstår vid försäljning av fastighet och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkt. Vid större investeringsprojekt i form av ny- eller ombyggnationer aktiveras lånekostnader som tillkommande utgifter på förvaltningsfastigheter.

Vid värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning om framtida kassaflöden samt att rimligt avkastningskrav fastställs. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter, och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, redovisas som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell skatterabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde

kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisat värdeförändring av fastigheten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Leasingavtal Leasegivare

Samtliga hyreskontrakt hänförliga till fastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. För mer information se principer för intäkter.

Leasetagare

Merparten av koncernens leasingavtal utgörs av tomträttsavtal. Då tomträttsavtal anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingkulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, innehav i börsnoterade värdepapper, hyresfordringar, övriga fordringar och derivatinstrument, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. NP3s finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, förutom innehav i börsnoterade värdepapper och derivatinstrument vilka redovisas till verkligt värde via resultatet. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som "Värdeförändringar finansiella instrument".

Nya redovisningsprinciper

Nya standarder vilka trätt i kraft 2024

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen föregående år. Nya eller reviderade IFRS Redovisningsstandarder som trätt i kraft efter 1 januari 2024 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2025 och framåt

Ingen av de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som godkännts av EU bedöms påverka NP3s resultat eller finansiella ställning i någon väsentlig omfattning under 2025. IFRS 18 är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och bedöms ha en väsentlig påverkan på utformningen av NP3s rapporter.

Not 2 Hyresintäkter – koncernen

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 992 mkr (1 797) för räkenskapsåret. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av vakanta ytor under året. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Även tillägg som vidaredebiteras till hyresgästen, som fastighetsskatt, el och värme ingår i hyresvärdet. Dessa tillägg, förutom fastighetsskatt, definieras som serviceintäkter.

Förfallostruktur	2024	2023
Förfaller inom 0-12 mån	243	235
Förfaller inom 1-2 år	387	375
Förfaller inom 2-3 år	455	334
Förfaller inom 3-4 år	332	351
Förfaller inom 4-5 år	194	147
Förfaller efter mer än 5 år	541	486
Vakans, hyresvärde	172	137
	2 325	2 065

För 2024 utgörs intäkterna av hyresintäkter 1 813 mkr (1 649) och serviceintäkter 179 mkr (148). I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med åtta procent. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Förfallostrukturen och avtalade framtida hyresintäkter avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellerna nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter	2024	2023
Avtalade hyresintäkter år 1	1 910	1 693
Avtalade hyresintäkter år 2	1 523	1 319
Avtalade hyresintäkter år 3	1 067	985
Avtalade hyresintäkter år 4	735	633
Avtalade hyresintäkter år 5	541	486

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2024 uppgick till 4,0 år (3,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 93 procent (93).

Not 3 Segmentsredovisning - koncernen

NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i åtta affärsområden, vilka också utgör bolagets segment enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Affärsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige.

dem åt är geografiskt läge. Respektive affärsområde har en eller flera affärsansvariga med ansvar för driftöverskott som månatligen rapporterar till koncernledningen. Kostnader för central administration, resultat från intresseföretag och joint ventures, finansnetto, värdeförändringar och skatt fördelas inte per segment då de följs upp på central nivå.

Segmenten bedöms ha likartade ekonomiska egenskaper då samtliga segment består av en mix av olika fastighetstyper där det som skiljer

12 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellan-sverige		Ej för-delade kostnader		Totalt koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter o övriga intäkter	436	404	276	259	287	270	226	189	240	217	240	214	269	244	163	136	-1	-3	2 137	1 929
Vakans	-43	-34	-15	-16	-19	-17	-10	-6	-15	-13	-15	-17	-12	-14	-17	-16	-	-	-144	-133
Rep- och underhåll	-11	-13	-4	-5	-7	-7	-5	-4	-7	-5	-3	-3	-5	-6	-3	-2	-	0	-43	-44
Fastighets-skötsel o drift	-81	-72	-38	-37	-57	-53	-41	-36	-47	-47	-49	-41	-47	-44	-24	-18	-1	1	-385	-346
Fastighetsskatt	-8	-8	-6	-6	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-5	-7	-7	-5	-4	-	-	-48	-46
Kundförluster	-2	-1	-1	0	-4	-1	0	0	-1	-1	-2	-2	-1	0	-1	-1	0	1	-12	-7
Driftöverskott	292	276	211	195	196	187	165	138	164	145	166	146	198	172	113	95	-2	-1	1 503	1 353
Central admin.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-78	-74	-78	-74
Resultat från intresseföretag o joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	-20	13	-20
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-584	-611	-584	-611
Värdeföränd-ring fastighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	323	-372	323	-372
Värdeföränd-ring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	-279	13	-279
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-277	-59	-277	-59
Årets resultat	292	276	211	195	196	187	165	138	164	145	166	146	198	172	113	95	-592	-1 415	914	-61

Överskottsgrad, %	74	75	81	80	73	74	76	75	73	71	74	74	77	75	77	79			75	75
Antal fastigheter	128	122	73	73	71	68	64	41	47	46	54	53	54	50	63	54			554	507
Uthyrbar area, tkvm	430	409	276	272	360	341	262	159	219	217	242	237	233	220	179	142			2 201	1 998
Hyresvärde	443	423	282	271	319	282	308	202	242	231	249	238	285	262	198	155			2 326	2 065
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	88	90	93	94	92	94	96	96	94	94	91	95	97	96	93	90			93	93
Förvaltningsfastigheter	4 398	4 213	2 946	2 793	2 994	2 624	3 367	1 963	2 302	2 175	2 607	2 483	2 758	2 434	2 011	1 590			23 384	20 276

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Det sker inga väsentliga transaktioner mellan segmenten. Alla intäkter avser Sverige där samtliga fastigheter finns. Ingen enskild hyresgäst står för tio procent eller mer av intäkterna.

Not 4 Fastighetskostnader

NP3s fastighetskostnader utgörs av direkta fastighetskostnader såsom taxebundna kostnader, övriga driftkostnader, underhåll och fastighetsskatt. Även indirekta kostnader i form av fastighetsadministration ingår i fastighetskostnaderna. Taxebundna kostnader som el, värme och vatten är kostnader som i stor utsträckning vidarefaktureras till hyresgästen i form av hyrestillägg. Underhållskostnader består av löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. I fastighetskostnaderna ingår även kundförluster. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärden som i huvudsak vidaredebiteras till hyresgästerna.

Koncernen	2024	2023
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-385	-346
Reparations- och underhållskostnader	-43	-44
Kundförluster	-12	-7
Summa	-440	-397
Fastighetsskatt	-48	-46

Moderbolaget har inget direkt ägande i någon fastighet och därmed inga fastighetskostnader.

Not 5 Kostnader för central administration

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för portföljförvaltning och bolagsadministration. Detta inkluderar samtliga kostnader för koncernledning, ekonomiavdelning, IT, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden och övriga arvoden samt avskrivning på inventarier inklusive den del av löpande leasingkostnader för bilar, kontorsutrustning samt lokaler som redovisas som avskrivningar enligt IFRS 16. De personalkostnader som inte allokeras till fastighetsadministration ingår i de centrala administrationskostnaderna.

För år 2024 fördelade sig koncernens kostnader för central administration på personalkostnader -38 mkr (-37), övriga administrationskostnader -34 mkr (-31) och avskrivningar -6 mkr (-6).

Ersättning till revisorer	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	3,8	3,3
Revision utöver revisionsuppdraget	0,3	0,5
Övriga tjänster	0,3	0,3
Summa	4,4	4,1

Moderbolagets övriga externa kostnader uppgick till -71 mkr (-64) och moderbolagets personalkostnader till -41 mkr (-38). I moderbolagets externa kostnader ingår kostnader för fastighetsadministration som i koncernen allokeras till fastighetskostnader.

Not 6 Anställda och personalkostnader (kk)

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Män	39	38	37	37
Kvinnor	21	17	21	17
Totalt	60	55	58	54
Totalt antal anställda vid årets utgång	71	60	65	60

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2024 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 (5) personer varav 2 (2) kvinnor. Under 2024 har bolagets ledningsgrupp bestått av 3 (3) personer, alla män. Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För år 2024 bestod ersättning till vd av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om högst 25 procent av den sammanlagda fasta lönen. Till övriga ledande befattningshavare bestod ersättningen av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om max två månadslöner. Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom vd.

Incitamentsprogram

Vid årets slut fanns tre pågående optionsprogram för bolagets medarbetare. Dessa är treåriga och löper under perioderna 2022-2025, 2023-2026 samt 2024-2027. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2025, 2026 samt 2027. Teckningskurserna motsvarar NP3-aktiens betalkurs vid optionsprogrammets inledning omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer alltså bli värdefulla under förutsättning att NP3 har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioderna. Totalt innehade medarbetare vid årsskiftet 404 066 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,7 procent av antalet utestående stamaktier. Av dessa utfärdades 108 308 under 2024 varav 16 797 köptes av personer i ledningen. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Under året emitterade bolaget 65 629 stamaktier med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. Programmen har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subvention för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Förfarandet är i enlighet med årsstämmobeslut 2022, 2023 och 2024. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget under året.

Uppsägning

Uppsägningstiden för vd är tolv månader ömsesidigt. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd. För CFO och COO gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för CFO och COO.

Pensioner

Vd och COO har premiebaserade pensionslösningar. Pension till övriga anställda följer ITP1 eller ITP2 i Alecta beroende på ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. För räkenskapsåret 2024 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar uppgår till 2 mkr (2). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,01007 respektive 0,00848 procent (0,01042 respektive 0,00808).

Forts. Not 6 Anställda och personalkostnader (kk)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Löner arvoden och förmåner				
Styrelsearvode enligt specifikation	1 775	1 345	1 775	1 345
Vd				
Grundlön	2 880	2 886	2 880	2 886
Rörlig ersättning	240	531	240	531
Förmåner	141	136	141	136
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	3 115	2 906	3 115	2 906
Rörlig ersättning	235	280	235	280
Förmåner	198	193	198	193
Övriga anställda	34 869	32 092	33 920	31 204
Summa löner, arvoden och förmåner	43 453	40 369	42 504	39 481
Pensionskostnader				
Vd	573	517	573	517
Övriga ledande befattningshavare	811	860	811	860
Övriga anställda	4 014	3 817	3 923	3 733
Summa	5 398	5 194	5 307	5 110
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Vd	1 164	1 245	1 164	1 245
Övriga ledande befattningshavare	1 312	1 271	1 312	1 271
Övriga anställda	13 236	12 775	12 908	12 461
Summa	15 712	15 291	15 384	14 977

Utöver redovisade kostnader i ovanstående tabeller ingår i totala personalkostnader en kostnad för avsättning till vinstandelsstiftelse, inklusive särskild löneskatt, för koncernen och moderbolaget med 2 818 kkr (1 760).

Styrelsearvode	Arvode, styrelseledamot		Arvode, revisionsutskott		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Åsa Bergström	205	190	125	105	330	295
Hans-Olov Blom	205	190	-	-	205	190
Mia Bäckvall Juhlin	205	190	-	-	205	190
Anders Palmgren	205	-	115	-	320	-
Anders Nilsson	205	190	-	-	205	190
Nils Styf (ordf.)	395	375	115	105	510	480
Summa	1 420	1 135	355	210	1 775	1 345

Not 7 Resultat från intresseföretag och joint ventures

Koncernen	2024	2023
Förvaltningsresultat		
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	24	31
Cibola Holding AB	6	8
Fastighets AB Jämtjägaren	3	0
With You Sweden AB	4	-
Klarälvens Industrikvarter AB	0	0
Fastighetsbolaget Emilshus AB	-	38
Summa	37	76
Värdeförändringar		
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	5	-68
Cibola Holding AB	-15	-3
Fastighets AB Jämtjägaren	-	-
With You Sweden AB	-	-
Klarälvens Industrikvarter AB	-	-
Fastighetsbolaget Emilshus AB	-	-26
Summa	-10	-96
Skatt		
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	-7	8
Cibola Holding AB	-5	0
Fastighets AB Jämtjägaren	-2	0
With You Sweden AB	-1	-
Klarälvens Industrikvarter AB	-	-
Fastighetsbolaget Emilshus AB	-	-7
Summa	-14	0

I juli 2024 förvärvade NP3 49 procent av aktierna i With You Sweden AB.

Innehavet i Cibola Holding AB ökades till 61,2 procent i november 2024 och klassificeras från och med då som ett dotterbolag som konsolideras i NP3 räkenskaper. Siffrorna ovan visar NP3s resultatandel t.o.m 2024-10-31.

Fastighetsaktiebolaget Emilshus upphörde att vara ett intresseföretag till NP3 i december 2023 efter att delar av aktieinnehavet avyttrats.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	5	6
Övriga finansiella intäkter	10	-
Summa	15	6
Moderbolaget	2024	2023
Ränteintäkter, koncernbolag	716	576
Ränteintäkter, övriga	1	1
Utdelning noterade aktier och aktier i intresseföretag	-	8
Vinst försäljning börsnoterade aktier	112	-
Summa	829	585

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2024	2023	Moderbolaget	2024	2023
Räntekostnader, räntederivat	161	114	Räntekostnader, koncernbolag	-159	-125
Räntekostnader, övriga	-729	-700	Räntekostnader, räntederivat	161	114
Finansiell kostnad tomträtt/leasing	-5	-4	Räntekostnader, övriga	-462	-442
Övriga finansiella kostnader	-27	-27	Övriga finansiella kostnader	-20	-40
Summa	-599	-617	Summa	-481	-493

Samtliga räntekostnader och övriga finansiella kostnader utom räntederivat avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen utan värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntederivaten däremot värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen, se not 11.

Tomträttsavgäld för år 2024 uppgick till 4 mkr (4). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid utgången av 2024 hade NP3 57 (56) byggnader upplåtna med tomträtt. Enligt IFRS 16 Leasing redovisas tomträttsavgälden som finansiell kostnad istället för i driftöverskottet. Även räntekomponenten i övriga leasingavtal redovisas som finansiell kostnad.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp och affärsområde:

	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
31 december	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Sundsvall	843	861	1 951	1 785	467	456	447	445	690	665	4 398	4 213
Gävle	453	442	1 559	1 468	385	348	317	293	232	241	2 946	2 793
Dalarna	544	520	1 605	1 480	487	482	95	91	263	51	2 994	2 624
Luleå	1 461	1 291	859	761	437	381	-	-	1	1	2 758	2 434
Umeå	763	732	918	843	43	35	392	384	185	181	2 302	2 175
Skellefteå	311	303	1 376	1 377	47	44	194	194	679	566	2 607	2 483
Östersund	540	535	1 620	613	49	48	495	481	664	287	3 367	1 963
Mellansverige	297	302	1 541	1 116	-	-	126	125	49	47	2 011	1 590
Totalt	5 213	4 987	11 429	9 444	1 915	1 795	2 065	2 012	2 762	2 038	23 384	20 276

Värdeförändring fastigheter	2024	2023
Ingående värde	20 276	19 805
Förvärv av fastigheter	2 087	408
Investeringar i befintliga fastigheter	569	330
varav aktiverade räntekostnader	22	11
Investeringar i nybyggnation	162	121
varav aktiverade räntekostnader	5	6
Försäljningar	-33	-15
Realiserad värdeförändring	1	5
Orealiserad värdeförändring	322	-376
Utgående värde	23 384	20 276
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	65	-
Avyttrade ej frånträdna fastigheter	-76	-

NP3 Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som en värdeförändring i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar fastigheter. Årets orealiserade värdeförändring hänförlig till fastigheter som finns kvar i balansräkningen vid årets slut uppgår till 322 mkr.

Forts. Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring per fastighetstyp	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ingående värde	4 987	4 869	9 444	9 059	1 795	1 795	2 012	2 032	2 038	2 049	20 276	19 805
Förvärv av fastigheter	118	51	1 306	301	-	34	-	-	663	22	2 087	408
Investeringar i befintliga fastigheter	75	65	321	187	97	29	38	31	38	17	569	330
Investeringar i nybyggnation	-	70	131	33	-	-	-	-	31	18	162	121
Försäljningar	-	-	-8	-	-	-	-	-	-25	-15	-33	-15
Realiserad värdeförändring	-	-	1	-	-	-	-	-	0	5	1	5
Orealiserad värdeförändring	33	-68	234	-136	23	-63	15	-51	17	-58	322	-376
Utgående värde	5 213	4 987	11 429	9 444	1 915	1 795	2 065	2 012	2 762	2 038	23 384	20 276

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal i enlighet med NP3s värderingspolicy och fastighetsbeståndets marknadsvärde fastställs av bolagets styrelse. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott och investeringsbehov för respektive fastighet, eller värderingsenhet, för de kommande 5-20 åren. Driftöverskottet baseras på aktuella hyresavtal, vakanser och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i aktuella hyresavtal. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge, skick, lokalslag och bedömd marknadshyra och efterfrågan. Investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick och utifrån pågående projekt. Kassaflödet 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.

Fastigheter som varken är bebyggda eller har markuthyrningar värderas till anskaffningsvärde och marknadsvärderas först när hyresavtal ingåtts och beslut om byggnation fattats. Marknadsvärdering av pågående projekt görs enligt samma metodik som för övrigt bestånd med avdrag för återstående investering och successiv vinstavräkning på basis av ekonomisk färdigställandegrad för att spegla projektrisen i de individuella fastigheterna.

Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska åter-spegla fastighetens läge och marknadsutveckling och åsätts av de värderingsinstitut som används. Kalkylränta och avkastningskrav är individuellt för varje fastighet och extraheras i första hand från transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter på de aktuella orterna eller likvärdiga geografiska områden samt baseras på antaganden om realränta, inflation samt riskpremie.

Riskpremien varierar för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten, fastighetens placering på orten samt fastighetens beskaffenhet och standard. Hänsyn tas även till kontraktssammansättning, kontraktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna presenteras i tabellen nedan. Inflationsantagandet uppgår till 1 procent för 2025 samt 2 procent åren därefter och den genomsnittliga vägda diskonteringsräntan uppgår till 9,13 procent.

Under fjärde kvartalet 2024 har 99 procent av fastighetsvärdet värderats av extern oberoende part. Enligt bolagets värderingspolicy ska minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet värderas av extern part under kvartal två och fyra. Övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. De externa värderingarna har under 2024 inhämtats från Forum Fastighetsekonomi AB och Newsec Advisory Sweden AB. Enligt Newsec uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige till 140 mdkr under 2024 vilket motsvarar en ökning om 35 procent jämfört med 2023. Bolagets värderingsinstitut konstaterar att köpare och säljare har anpassat sig till marknadsläget samtidigt som ränte- och kapitalmarknaden haft en gynnsam utveckling vilket har bidragit till en ökad transaktionsaktivitet i marknaden. Enligt bolagets värderingsinstitut är årets transaktionsvolym fortfarande något låg i förhållande till den genomsnittliga volymen de senaste tio åren, men kan ändå betraktas som fullgod evidens för att extrahera kalkylräntor och avkastningskrav för värdering av enskilda fastigheter. På ett generellt plan, bedömer värderingsinstituten att värdeförändringarna under året på fastighetsmarknaden har varit små där de inledningsvis stora KPI-relaterade hyreshöjningarna delvis har motverkats av ökade driftkostnader. Direktavkastningskravet har generellt sjunkit med ett fåtal baspunkter eller varit oförändrat vilket sammantaget har resulterat i oförändrade eller aning stigande fastighetsvärden. Bolaget delar värderingsinstitutens bild av transaktions- och hyresmarknadsutvecklingen och bedömer att årets orealiserade värdeförändringar om totalt 322 mkr eller 1,6 procent mot värdet vid ingången av året speglar transaktionsmarknaden utveckling där det vägda direktavkastningskravet justerades till 7,10 procent (7,12) motsvarande en värdeförändring om 72 mkr, samt för hyresmarknaden där bolaget genomfört avtalade KPI-relaterade hyreshöjningar och haft en positiv nettouthyrning under året. Sammantaget och delvis motverkat av högre driftkostnader uppgick kassaflödesrelaterade värdeförändringar till 251 mkr. Det ska dock poängteras att det verkliga värdet av en fastighet kan först med säkerhet

Forts. Not 10 Förvaltningsfastigheter

fastställas då en fastighet säljs varmed ett osäkerhetsintervall för individuella fastigheters marknadsvärde om +/- 5-10 procent är rimligt. På portföljnivå bedöms viss del av värdeavvikelse hos individuella fastigheter ta ut varandra vilket innebär att bolagets fastighetsbestånd bör ha ett något lägre osäkerhetsintervall.

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 23 384 mkr (20 276). Under året har investeringar för totalt 2 818 mkr (859) genomförts, varav 569 mkr (330) avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 162 mkr (121) avsåg nybyggnationer och 2 087 mkr (408) avsåg förvärv av fastigheter.

Värderingen för perioden visar en realiserad värdeförändring om 322 mkr (-376) och en realiserad värdeförändring om 1 mkr (5). Realiserade värdeförändringar uppkommer bland annat av förändringar i fastigheternas antagna framtida kassaflöden, omvärdering till följd av rådande marknadsförhållanden, samt av en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för uppskjuten skatt i årets förvärv.

NP3 har åtaganden att färdigställa påbörjade projekt med en återstående investeringsvolym på cirka 353 mkr (184) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Indata vid värdering fördelat per fastighetskategori	Vägt direkt-avkastningskrav, %		Intervall direkt-avkastningskrav, %		Hyresvärde, kr/kvm		Fastighets-kostnader, kr/kvm		Initial vakansgrad, %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
31 dec										
Handel	7,13	7,14	6,46 - 8,50	6,48 - 8,30	1 259	1 237	296	279	3,9	3,7
Industri	7,14	7,18	6,20 - 9,00	6,15 - 9,20	948	911	247	243	9,1	7,8
Kontor	7,03	7,05	6,25 - 8,60	6,35 - 8,46	1 318	1 274	349	324	9,7	11,0
Logistik	6,86	6,84	5,50 - 8,00	5,60 - 8,00	1 050	1 001	229	217	4,9	5,4
Övrigt	7,06	7,12	5,74 - 9,00	6,09 - 9,04	1 220	1 135	259	245	9,2	8,1
Totalt	7,10	7,12	5,50 - 9,00	5,60 - 9,20	1 067	1 033	264	255	7,7	7,0

Indata vid värdering fördelat per affärsområde	Vägt direkt-avkastningskrav, %		Intervall direkt-avkastningskrav, %		Hyresvärde, kr/kvm		Fastighets-kostnader, kr/kvm		Initial vakansgrad, %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
31 dec										
Dalarna	7,24	7,32	6,25 - 8,50	6,35 - 9,20	888	823	240	238	8,1	6,7
Gävle	7,13	7,14	6,30 - 8,35	6,15 - 9,00	1 031	1 011	211	217	8,6	5,3
Luleå	7,25	7,27	5,95 - 8,50	5,95 - 8,30	1 237	1 193	306	291	3,9	4,7
Östersund	6,96	7,09	6,50 - 9,00	6,50 - 9,20	1 201	1 260	262	338	4,1	4,8
Sundsvall	7,21	7,22	6,15 - 9,00	6,10 - 9,04	1 052	1 020	271	232	11,7	10,1
Skellefteå	6,86	6,81	5,74 - 8,50	6,09 - 8,40	1 031	1 002	257	230	9,6	6,1
Umeå	7,08	7,09	5,50 - 8,60	5,60 - 8,45	1 123	1 079	313	291	6,7	7,4
Mellansverige	6,89	6,84	6,25 - 8,00	6,25 - 8,00	1 090	1 091	271	274	6,9	9,1
Totalt	7,10	7,12	5,50 - 9,00	5,60 - 9,20	1 067	1 033	264	255	7,7	7,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdebedömning av fastigheter är alltid förknippat med osäkerhet i viss utsträckning och en fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

Nedanstående tabell visar hur en förändring i olika antaganden skulle påverka bolagets resultat före skatt.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt	
		2024	2023
31 dec, mkr			
Marknadsvärde fastigheter	5 %	+/- 1 169	+/- 1 014
Direktavkastningskrav	0,25 %	-823/+885	-696/+747
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-176	+/- 160
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+44	-/+ 40
Vakansgrad	1 %	-/+23	-/+ 20

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

NP3 använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallsstruktur. Det verkliga värdet för räntederivaten baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Det innebär att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstår under räkenskapsåret på de derivatinstrument som fanns kvar vid årets utgång.

För värdering av NP3s räntederivat tillhandahåller utgivaren av derivaten värderingsutlåtanden. Under året har räntederivatens värde, främst på grund av förändrade marknadsräntor, minskat med 25 mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen uppgick till 19 mkr (43). Vid förfall kommer derivatens marknadsvärde ha upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Redovisat värde på innehav i börsnoterade aktier uppgick till 148 mkr (513) per 31 december. Under året har aktier både förvärvats och avyttrats. Värdering av innehavet till verkligt värde har resulterat i en orealiserad värdeförändring om 38 mkr (57).

	2024	2023
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-25	-333
Orealiserad värdeförändring börsnoterade aktier	38	57
Övrigt	-	-3
Summa	13	-279

Not 12 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Aktuell skatt beräknas utifrån de enskilda bolagens skattepliktiga resultat vilket ofta är lägre än det redovisade resultatet eftersom möjligheter finns att göra skattemässiga justeringar. Det gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott. Den uppskjutna skattekostnad som redovisas i resultaträkningen utgörs av årets förändring av uppskjuten skatteskuld förutom belopp som kommer från försäljning av fastighet.

Koncernen	2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-75	-70
Skatt hänförlig till tidigare år	0	2
	-75	-68

Uppskjuten skatt	2024	2023
Uppskjuten skatt avseende fastigheter	-153	-16
Uppskjuten skatt avseende derivat	5	69
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	3	-3
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	-5	3
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-52	-44
	-202	9
Summa skatt som belastar årets resultat	-277	-59

Avstämning effektiv skatt koncernen	2024	2023
Resultat före skatt	1 191	-3
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-245	1
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-2	-4
Effekt av räntebegränsningsregler	-48	-54
Försäljning fastigheter	6	1
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-10
Ej skattepliktiga intäkter	9	13
Avdragsgilla men ej bokförda kostnader	3	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0	2
Övriga skattemässiga justeringar, netto	2	-8
Summa	-277	-59

Moderbolaget	2024	2023
Aktuell skatt	-	-
Summa skatt som belastar årets resultat	-	-
I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt		

Avstämning effektiv skatt moderbolaget		
Resultat före skatt	364	91
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-75	-19
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	72	19
Effekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	3	-
Summa	-	-

Not 13 Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar som leasetagare en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Samtidigt redovisas en nyttjanderättstillgång med motsvarande belopp, justerat med förutbetalda leasingavgifter. Leasingskulden diskonteras med den implicita räntan i avtalet, det vill säga avgäldsräntan. Merparten av koncernens leasingavtal som leasetagare utgörs av tomträttsavtal. Då de anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad.

NP3 hade vid årets utgång 57 (56) fastigheter upplåtna med tomträtt samt åtaganden gällande leasing av bilar, kontorsmaskiner och kontorslokaler.

Koncernen	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	Tomträtter		Övriga leasingavtal		Summa	
Årets början	134	108	16	10	150	118
Tillkommande	5	26	3	9	8	35
Avgående	-5	-	-3	0	-8	0
Avskrivningar	-	-	-3	-3	-3	-3
Värde vid årets slut	134	134	13	16	147	150

Årskostnaden för tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad. För år 2024 uppgick den kostnaden till -4 mkr (-4).

Not 14 Programvara

Koncernen och moderbolaget	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	9	9
Årets investeringar	0	0
	9	9
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-4	-3
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1
	-5	-4
Redovisat restvärde vid årets slut	4	5

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod som normalt är fem år.

Not 15 Inventarier

Koncernen	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	41	37
Nyanskaffningar	2	4
	43	41
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-30	-28
Årets avskrivning enligt plan	-2	-2
	-32	-30
Redovisat värde vid årets slut	11	11

Moderbolaget (kkf)	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	2 915	2 402
Nyanskaffningar	833	513
	3 748	2 915
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1 880	-1 584
Årets avskrivning enligt plan	-310	-296
	-2 190	-1 880
Redovisat värde vid årets slut	1 558	1 035

Avskrivningar av inventarier sker linjärt över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

Not 16 Andelar i koncernbolag (kkf)

Koncernens finansiella rapporter inkluderar moderbolaget och de dotterbolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Alla bolag i koncernen utom 14 är helägda. Av utrymmesskäl redovisas i tabellen nedan endast av moderbolaget direktägda dotterbolag. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Alla dotterbolag har säte i Sundsvall med undantag för Lillänge Köpcenter KB som har säte i Östersund.

Dotterbolag	Org.nr	Kapitalandel	Bokfört värde 2024	Bokfört värde 2023
Fastighetsbolaget Ateneum i Brynäs KB	916606-5012	0	0	0
Lillänge Köpcenter KB	969676-9042	1	424	424
NP1 Förvaltning AB	556937-4787	100	50	50
NP2 Förvaltning AB	556720-7187	100	8 949	8 949
NP3 Fastigheter Holding AB	559317-7628	100	57	57
NP3 Fastigheter Holding 2 AB	559344-2634	100	784	784
NP3 Förvaltning AB	556827-8666	100	68 622	68 622
NP3 Projekt AB	556977-9027	100	20 255	19 255
NP4 Förvaltning AB	556843-3139	100	28 879	28 879
NP5 Förvaltning AB	556814-4074	100	83 395	83 395
NP6 Förvaltning AB	556878-4788	100	15 656	15 656
NP7 Förvaltning AB	556878-4770	100	6 954	6 954
NP8 Förvaltning AB	556859-2249	100	20 350	20 350
NP9 Förvaltning AB	556859-2272	100	15 800	15 800
NP10 Förvaltning AB	556974-4856	100	58	58
NP11 Förvaltning AB	556963-5278	100	50	50
NP12 Förvaltning AB	556974-4872	100	2 058	2 058
NP13 Förvaltning AB	559034-6564	100	393 069	393 069
NP14 Förvaltning AB	559268-3337	100	10 500	8 300
NP15 Förvaltning AB	559334-3097	100	7 159	3 759
Simple Self Storage Sundsvall AB	559034-9790	100	555	555
Sköns Prästbord 2:3 KB	969645-3811	1	0	0
Trellvex KB	916549-7430	0	0	0
Trucken 7 KB	969700-3870	0	0	0
Summa			683 624	677 024

Not 17 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Grundprincipen är att ett bolag redovisas som intresseföretag då NP3 innehar minst 20 procent och max 50 procent av rösterna.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående värde	469	1 064	-	344
Förvärv/investeringar	111	7	-	-
Andel av totalresultat	13	-20	-	-
Utdelning	-23	-15	-	-
Avyttring/omklassificering	-91	-567	-	-344
Utgående värde	479	469	-	-

Redovisat värde					
Intresseföretag och joint ventures	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	Röstvärde, %	2024 2023
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	559235-3667	Stockholm	50	50	284 284
Fastighets AB Jämtjägaren	559226-2900	Östersund	50	50	94 73
With You Sweden AB	559102-7940	Sundsvall	49	49	94 -
Klarälvens Industri kvarter AB	559102-8435	Sundsvall	50	50	7 7
Cibola Holding AB	556998-1268	Sundsvall	31,6	31,6	- 104
Summa					479 469

Intresseföretag och joint ventures - resultat- och balansräkning i sammandrag, mkr (100 %)

	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Fastighets AB Jämtjägaren		With You Sweden AB		Klarälvens Industri kvarter AB		Cibola Holding AB	
	2024	2023	2024	2023	2024 ¹⁾	2023	2024	2023	2024 ²⁾	2023
Resultaträkning										
Hyresintäkter	99	96	18	-	40	-	-	-	-	182
Förvaltningsresultat	48	62	7	0	16	-	0	0	-	18
Årets resultat	44	-59	4	0	45	-	0	0	-	9

Rapport över finansiell ställning

Fastigheter	1 484	1 475	409	368	546	-	12	12	-	737
Övriga anläggningstillgångar	11	10	-	-	-	-	-	-	-	20
Omsättningstillgångar	46	56	26	-	60	-	1	1	-	24
Summa tillgångar	1 541	1 541	435	368	606	-	13	13	-	781
Eget kapital	570	572	187	145	107	-	13	13	-	333
Räntebärande skulder	843	857	218	207	415	-	-	-	-	365
Övriga skulder	128	112	30	16	84	-	0	0	-	83
Summa eget kapital och skulder	1 541	1 541	435	368	606	-	13	13	-	781

1) I juli förvärvade NP3 49 procent av aktierna i With You Sweden AB.

2) I november förvärvade NP3 ytterligare 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB, varmed aktieinnehavet uppgick till 62,1 procent och innehavet konsolideras sedan dess som dotterbolag.

Not 18 Fordringar hos intresseföretag och joint ventures

Fordringar hos intresseföretag och joint ventures för koncernen avser fordringar på Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra AB, 9 mkr, samt för koncernen och moderbolaget fordringar på With You Sweden AB, 11 mkr. Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Kortfristiga fordringar

Koncernen	2024	2023	Reserv för förväntade kreditförluster	2024	2023
Åldersfördelade fordringar			Reserv vid årets början	13	10
Kortfristiga fordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	106	116	Årets reserveringar	15	10
Kundfordringar förfallna 30-60 dagar	4	2	Återförda reserveringar	-3	-2
Kundfordringar förfallna 60-90 dagar	3	1	Konstaterade förluster	-7	-5
Kundfordringar förfallna >90 dagar	16	12	Utgående balans	18	13
Reserv för förväntade kreditförluster	-18	-13			
Summa	112	118			

Forts. Not 19 Kortfristiga fordringar

Redovisat värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

Kreditrisk

Bolaget utför en årlig översyn av de största hyresgästernas kreditvärdighet samt begränsar risken genom att inte exponera sig mer än 5 procent mot enskild hyresgäst med undantag för hyresgäster med högre tillförlitlighet som exempelvis stat, kommun och region. Vid nyteckning av hyreskontrakt tas kreditupplysning på hyresgästen och en bedömning av hyresgästens kreditvärde görs. Kortfristiga fordringar består, förutom av kundfordringar, till störst del av moms- och skattefordringar där ingen risk för inställda betalningar anses föreligga.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar tolv månaders förväntade kreditförluster. Fordringar i moderbolaget består till övervägande del av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde och analyseras i den generella modellen för bedömning av kreditreserveringar

Not 20 Tillgångar som innehas för försäljning

I november tillträdde NP3 21,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB som sedan tidigare ägdes till 31,6 procent. Med det nya innehavet klassificeras Cibola Holding som ett dotterbolag och konsolideras därmed. Hotellverksamheten inom koncernen har klassificerats som tillgångar som innehas för försäljning samt skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning i enlighet med IFRS 5. Dessa delar ingick i förvärvet uteslutande för avyttring.

Tillgångar som innehas för försäljning, koncern	2024-12-31
Materiella anläggningstillgångar	3
Omsättningstillgångar	29
Summa tillgångar	32
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, koncern	2024-12-31
Kortfristiga skulder	32
Summa skulder	32
Ackumulerade intäkter och kostnader från 1 nov	2411-2412
Intäkter	31
Övriga externa kostnader	-20
Personalkostnader	-11
Resultat	0

Ovan resultatposter nettoredovisas inom raden Central administration i koncerns rapport över totalresultat.

Not 21 Eget kapital och kapitalstruktur

Aktiekapital

Antal utgivna stamaktier uppgick per 31 december till 61 562 403. Det var 4 065 629 fler än vid årets början till följd av årets två nyemissioner av stamaktier. I juli emitterades 65 629 stamaktier som följd av utnyttjande av teckningsoptioner då bolagets fjärde incitamentsprogram för teckningsoptioner löpte ut, och i september genomfördes en riktad nyemission av 4 000 000 stamaktier. Utöver stamaktierna finns det 42 300 000 preferensaktier vilket är 4 300 000 fler än vid årets början. I oktober genomfördes en riktad nyemission om 4 000 000 preferensaktier och i november gjordes en riktad nyemission om 300 000 preferensaktier. Båda emissionerna utgjorde delbetalningar av fastighetsförvärv. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 190 050 000 kr och högst 760 200 000 kr. Antalet aktier ska vara lägst 54 300 000 och högst 217 200 000. Varje stamaktie medför en (1) röst/aktie och varje preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 3,50 kr/aktie.

De utestående preferensaktierna klassificeras som egetkapitalinstrument och inte finansiell skuld. Detta eftersom det inte finns någon avtalsenlig förpliktelse att betala utdelning eller återbetala insatt kapital. Det föreligger heller ingen skyldighet för bolaget att lösa in preferensaktierna. NP3s stamaktier är också klassificerade som egetkapitalinstrument. NP3 äger inga egna aktier.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som tillskjutits från ägarna (utöver aktiekapital) som emission till överkurs.

Balanserat resultat

Avser ackumulerade vinster som genererats i koncernen.

Incitamentsprogram

Bolaget har under året utfärdat 108 308 teckningsoptioner till anställda, med möjlighet att i juni 2027 teckna aktier i moderbolaget. Teckningskursen kommer att fastställas som aktiekursen vid utfärdandet av optionerna i maj 2024 upp-/nedräknat beroende av alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från utfärdandet till maj 2027. Teckningsoptionerna blir således värdefulla under förutsättning att NP3 har en bättre kursutveckling än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioden. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Det verkliga värdet har beräknats genom tillämpning av en optionsvärderingsmodell baserad på Monte Carlo-simulering. Beräkningen har baserats på en teckningskurs på stamaktien motsvarande den genomsnittliga volymvägda betalkursen på Nasdaq Stockholm under en period i maj 2024.

Forts. Not 21 Eget kapital och kapitalstruktur

Programmet har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subventioner för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Under räkenskapsåret har personer i ledningen köpt 16 797 optioner. Från likvärdiga incitamentsprogram för åren 2022-2025 respektive 2023-2026 finns 295 758 utestående optioner. Sammanlagt finns därmed 404 066 utestående teckningsoptioner för 8 mkr, motsvarande 0,7 procent av antalet utestående stamaktier. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget. De inbetalda pengarna för teckningsoptionerna redovisas under övrigt tillskjutet kapital.

Under 2024 genomfördes en nyemission om 65 629 stamaktier med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogrammet 2021-2024. Lösenmodellen i optionsvillkoren medförde att varje teckningsoption gavs rätten att teckna 0,48 stamaktier. Dessutom återköptes ett mindre antal optioner i samband med att anställda lämnade bolaget.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (ej utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej beslutad stamaktieutdelning utgörs av kontant utdelning om 5,20 kr/stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,30 kr. Styrelsen föreslår vidare en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kr. Total föreslagen utdelning uppgår till 405 mkr. För mer information om styrelsens

förslag till utdelning se sidan 41 samt styrelsens förslag till vinst-disposition på sidan 118.

Substansvärde per stamaktie

Beräkning av långsiktigt substansvärde per stamaktie sker genom att eget kapital hänförligt till moderbolagets stamaktieägare justeras för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid. I NP3s fall innebär det att eget kapital enligt balansräkningen ska justeras med värdet för derivat och uppskjuten skatteskuld.

	2024		2023	
	Mkr	Kr/ stam- aktie	Mkr	Kr/ stam- aktie
Substansvärde				
Eget kapital enligt balansräkning	9 568	155,41	7 849	136,50
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-128	-2,08	-33	-0,58
Avdrag för preferensaktiekapital	-1 354	-21,99	-1 216	-21,15
Återläggning derivat	-19	-0,30	-43	-0,75
Återläggning uppskjuten skatt	1 453	23,61	1 240	21,56
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	9 520	154,64	7 796	135,58

Kapitalstruktur

Tillsammans med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare utgör den räntebärande nettolåneskulden bolagets kapitalstruktur. NP3 har en finansverksamhet vars mål är att genom effektiv och tydlig finansförvaltning bidra till att bolaget kan följa sin affärsplan och strategi. Det innebär att bolaget strävar efter att trygga finansiering på lång sikt och begränsa finansiell risk i form av ränte- och finansieringsrisk. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Bolagets finanspolicy anger en långsiktig belåningsgrad på 55-65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 gånger. För mer information om NP3s finansiella mål och måluppfyllelse, se sidan 6.

Teckningsoptioner	Utestående optioner vid årets ingång	Inlösta optioner under året	Utgivna optioner under året	Utestående optioner vid årets slut
Vd	42 235	-16 381	9 375	35 229
Övriga ledande befattningshavare	31 692	-10 920	7 422	28 194
Övriga anställda	360 244	-111 112	91 511	340 643
Totalt	434 171	-138 413	108 308	404 066

Not 22 Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden består till största delen av temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter, derivatinstrument och obeskattade reserver med avdrag för uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag som bedöms kunna nyttjas i framtiden. Underskottsavdrag utgörs av årets och tidigare års skattemässiga förluster som rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 29 mkr.

Koncernen	2024	2023
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-6	-3
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	1 177	1 018
Uppskjuten skatt hänförlig till derivatinstrument	3	8
Uppskjuten skatt hänförlig till övriga temporära skillnader	6	1
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	273	216
Summa uppskjuten skatt	1 453	1 240

Forts. Not 22 Uppskjuten skatt

Årets förändring av uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskotts-avdrag	Övriga temporära skillnader	Obeskattade reserver
Per den 1 januari 2023	1 002	77	-6	3	172
Redovisat över resultaträkningen	15	-69	3	-2	44
Förvärv/försäljning	1	-	-	-	-
31 december 2023	1 018	8	-3	1	216
Per den 1 januari 2024	1 018	8	-3	1	216
Redovisat över resultaträkningen	153	-5	-3	5	52
Förvärv/försäljning	6	-	-	-	5
31 december 2024	1 177	3	-6	6	273

Not 23 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 12 734 mkr (12 093) inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 147 mkr (150). De räntebärande låneskulder exklusive skulder avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till 12 587 mkr (11 943) varav bankfinansiering 10 145 mkr (10 140), certifikatslån 875 mkr (59), obligationslån 1 601 mkr (1 767), övriga räntebärande skulder 9 mkr (15) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna med 44 mkr (38).

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

Banklån och certifikatslån					Obligationslån				Totalt kapital			
31 dec	Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Genomsnittlig ränta, %		Mkr		Andel, %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
-12 mån	1 678	930	4,78	5,94	-	467	-	7,03	1 678	1 397	13	12
1-2 år	4 234	2 645	4,82	5,93	851	400	8,20	10,54	5 086	3 045	40	25
2-3 år	1 600	5 234	4,62	6,08	450	900	6,24	9,44	2 050	6 134	16	51
3-4 år	2 123	1 105	4,44	6,07	300	-	5,54	-	2 423	1 105	19	9
4-5 år	1 346	249	4,95	6,20	-	-	-	-	1 346	249	10,7	2
5-10 år	38	36	4,95	6,25	-	-	-	-	38	36	0,3	0
Summa resp. genomsnitt	11 020	10 199	4,73	6,03	1 601	1 767	7,15	9,05	12 621	11 967	100	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån	Belopp, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
31 dec	2024	2023	2024	2023	2024	2023
-12 mån ¹⁾	6 896	6 992	6,85	7,83	55	58
1-2 år	500	1 450	0,58	0,45	4	12
2-3 år	400	500	0,42	0,58	3	4
3-4 år	1 075	400	1,95	0,42	9	3
4-5 år	1 000	825	1,93	1,69	8	7
5-10 år	2 750	1 800	1,32	1,90	22	15
Summa resp. genomsnitt	12 621	11 967	4,38	5,07	100	100

1) I snitträntan för perioden -12 mån ingår marginalen för hela skuldportföljen, på grund av att bolagets räntebindning huvudsakligen görs med hjälp av ränteswappar.

Likvidflöden - framtida räntebetalningar

	Krediter	Derivat	Totala betalningar
-12 mån	-594	80	-514
1-2 år	-447	68	-379
2-3 år	-218	59	-159
3-4 år	-128	54	-74
4-5 år	-48	49	1
5- år	-23	41	18
Summa	-1 459	351	-1 108

Förfallostruktur övriga räntebärande skulder, koncernen

	2024	2023
-12 mån	6	10
1-2 år	1	3
5- år	2	2
Summa	9	15
Förfallotidpunkt övriga finansiella instrument, koncernen	2024	2023
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	149	109

Forts. Not 23 Räntebärande skulder

På föregående sida redogörs för framtida likviditetsflöden avseende räntebetalningar hänförliga till befintlig kredit- och derivatportfölj per bokslutsdagen. För den rörliga delen avseende krediter och räntederivat har Stibor använts över hela löptiden såsom de noterades på bokslutsdagen. Flöden för räntederivaten avser betald ränta, (derivatets fasta del) minus erhållen ränta (derivatens rörliga del). Stängningsbara räntederivat för motparten har antagits löpa till dess slutdag. Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 1 108 mkr över återstående löptider.

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabeller innehar koncernen 57 tomt-

rättsavtal (56) vars årliga tomträttsavgälder summerar till 4 mkr odiskonterat (4). Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 0-20 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick till 7 425 mkr (6 966) varav 6 303 mkr (6 319) är långfristiga och 1 122 mkr (647) är kortfristiga. Skulderna bestod av bankfinansiering 4 980 mkr (5 166), obligationslån 1 601 mkr (1 767), certifikatslån 875 mkr (60) och periodiserade upplåningskostnader som har minskat de räntebärande skulderna med 32 mkr (27).

Not 24 Derivat

NP3 använder räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar beroende på förändring i marknadsränta och återstående löptid. För värderingsmetod se not 11, värdeförändring finansiella instrument. Vid årsskiftet fanns 30 räntederivatavtal omfattande 8 425 mkr varav 6 175 avsåg räntesäkring. Förfallotidpunkt samt marknadsvärde vid bokslutsdagen framgår av följande tabell.

Slutdatum	Belopp	Marknadsvärde
2025	450	-7
2026	500	11
2027	400	18
2028	1 825	-5
2029	1 000	24
2030	1 750	-8
2031	1 000	19
2032	-	-
2033	1 000	-23
2034	500	-10
Summa	8 425	19

Not 25 Finansiella instrument och riskhantering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. De finansiella skulder som bolaget har är bank-, certifikats-, obligationslån och säljreverser samt upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är börsnoterade aktier, likvida medel, hyres-/kundfordringar och räntederivat.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk samt ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning som behövs för att kunna nå tillväxtmålen. NP3s planerade expansionstakt är starkt beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna. För att minska risken arbetar NP3 löpande med att omsätta befintliga lån och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha låneförfallostrukturen. För mer information om bolagets risker se avsnittet om strukturerat riskarbete, sidorna 74-78.

Räntekostnader för skulder är den enskilt största kostnadsposten för bolaget och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan

på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstituten marginaler samt vilken strategi NP3 väljer för räntebindningstid.

En känslighetsanalys av räntor visar att en ökning av Stibor med en procentenhet ökar NP3s räntekostnad med 42 mkr baserat på befintliga kreditavtal per bokslutsdagen. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Riktlinjer för finans- och finansieringsverksamheten i bolaget regleras i bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Syftet med finanspolicyen är att identifiera finansiella risker och skapa enhetliga riktlinjer för hur de finansiella riskerna ska hanteras. Det övergripande målet med finansverksamheten är att understödja bolagets affärsplan och strategi samt att långsiktigt trygga bolagets finansiering och behov av likvida medel. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För en översikt av NP3s finansiella mål och måluppfyllelse, se sidan 6.

Nedan framgår de olika kategorierna av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning. Kategorisering enligt IFRS 9.

Forts. Not 25 Finansiella instrument och riskhantering

Finansiella instrument, mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella poster värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Långfristiga fordringar	69	37				
Derivat			19	43		
Hyresfordringar	16	14				
Övriga fordringar	128	104				
Förutbetalda kostnader	101	79				
Börsnoterade aktier			148	513		
Kassa och bank	97	183				
Räntebärande skulder					12 734	12 093
Leverantörsskulder					149	109
Övriga skulder					321	261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					380	334

Finansiella instrument som hyresfordringar och leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma

med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Förskottsbetalda hyror	246	210	-	-
Upplupna räntekostnader	77	72	29	27
Övrigt	57	52	15	13
	380	334	44	40

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ställda säkerheter för skulder				
Fastighetsinteckningar	12 289	10 995	-	-
Aktier i dotterbolag	2 143	1 908	490	487
Summa	14 432	12 903	490	487
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för koncernbolag	-	-	10 995	10 200

Not 28 Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kr avser 3 procent (3) av inköpen och 99 procent (99) av försäljning andra företag inom den företagsgrupp som bolaget tillhör. Moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhanda-

håller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Av koncernens 71 medarbetare vid årsskiftet är 65 anställda i moderbolaget och sex personer anställda i två olika dotterbolag.

Not 29 Transaktioner med närstående

Transaktionerna med Poularde AB i november, där samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB och 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB förvärvades, har bedömts vara transaktioner med närstående. Poularde ägdes till 50 procent indirekt av NP3s styrelseledamot Mia Bäckvall Juhlin, som via bolag även är en större aktieägare i NP3, samt till 50 procent indirekt av Åse Bäckvall, som via bolag också är en större aktieägare i NP3. Mia och Åse är syskon. Mot bakgrund av Mia Bäckvall Juhlins indirekta ägande i och inflytande över

Poularde och hennes befattning som styrelseledamot i NP3 är Poularde att betrakta som närstående till NP3. Som en följd av detta har beslut om genomförandet av dessa förvärv fattats på en extra bolagsstämma.

Vidare är styrelse och ledningsgrupp närstående till NP3. Vad gäller löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner, avtal avseende avgångsvederlag till styrelse och vd, se not 6.

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har inga väsentliga händelser att redovisa efter räkenskapsårets utgång.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst	2 459 862 553
Årets resultat	363 930 962
Summa	2 823 793 515

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 5,20 kr/stamaktie	320 124 496
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	84 600 000
Balanseras i ny räkning	2 419 069 019
Summa	2 823 793 515

I bolaget finns per bokslutsdagen 61 562 403 registrerade stamaktier samt 42 300 000 registrerade preferensaktier.

Styrelsens förslag till vinstutdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning om 5,20 kr per stamaktie (totalt 320 124 496 kr) med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 1,30 kr samt om utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (totalt 84 600 000 kr) med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kr. Som avstämningsdagar för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen 9 maj 2025, 31 juli 2025, 31 oktober 2025 samt 30 januari 2026. Som avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier föreslår styrelsen, i enlighet med bolagsordningen, 31 juli 2025, 31 oktober 2025, 30 januari 2026 samt 30 april 2026. Utbetalning av utdelningen beräknas kunna ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag.

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen enligt ovan till 404 724 496 kr.

Eventuellt tillkommande utdelning på nya aktier

Styrelsen har föreslagit att årsstämman ska bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 6 100 000 stamaktier och högst 15 000 000 preferensaktier. Styrelsen föreslår därför att de nya aktierna som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet ska medföra utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de nya aktierna blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Detta innebär att rätt till utdelning enligt ovan på en ny aktie föreligger från och med den avstämningsdag enligt ovan som infaller efter införandet av den nya aktien i aktieboken.

Forts. Not 31 Förslag till vinstdisposition

Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer utdelning på tillkommande stamaktier och preferensaktier att uppgå till högst 53 790 000 kr, varav högst 23 790 000 kr avser tillkommande stamaktier och högst 30 000 000 kr avser tillkommande preferensaktier.

Inklusive samtliga eventuellt tillkommande preferensaktier och stamaktier enligt ovan, uppgår den sammanlagda föreslagna utdelningen enligt ovan till totalt 458 514 496 kr.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsnormer för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna utdelningen uppgår till cirka 50 procent av koncernens förvaltningsresultat efter aktuell skatt vilket är i överensstämmelse med bolagets utdelningspolicy.

Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 914 mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt räntederivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 13 procent av moderbolagets egna kapital och 4 procent av koncernens eget kapital per bokslutsdagen. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2024 uppgick till 51,8 procent respektive 2,4 ggr. Det långsiktiga målet för belåningsgraden är att ligga i den lägre delen av intervallet 55-65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr, vilket uppnås även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Tillkommande eget kapital till följd av under 2024 genomförda nyemissioner av stam- och preferensaktier uppgår till 1 113 mkr. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen.

Likviditet

Den föreslagna utdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditet och har likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Värdering till verkligt värde

Derivatinstrument och innehav i börsnoterade aktier har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen. Värderingen har gett ett övervärde om 132 mkr efter skatt på bokslutsdagen, vilket har ökat det egna kapitalet med motsvarande belopp.

April 2025, Styrelsen

Avstämning 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 121.

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Räntebärande skulder	12 587	11 943
Kortfristiga placeringar	-148	-9
Likvida medel	-97	-183
Nettoskuld	12 341	11 751
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	914	-62
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-76	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	838	-138
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	59 136	56 864
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	14,17	-2,43
Hyresintäkter	1 992	1 797
Driftöverskott	1 503	1 353
Överskottsgrad, %	75	75
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 503	1 353
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	21 208	19 990
Direktavkastning, %	7,1	6,8
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	914	-62
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	7 190	6 708
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,7	-2,1
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	914	-61
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 479	7 948
Avkastning på eget kapital, %	10,8	-0,8
Resultat före skatt, rullande 12 mån	1 191	-3
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 479	7 948
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	0	
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	879	745
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 479	7 948
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,4	9,4
Nettoskuld	12 341	11 751
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 568	7 849
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoskuld	12 341	11 751
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 602	1 426
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-78	-74
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande 12 mån	23	15
Justerat driftöverskott	1 547	1 367
Skuldkvot, ggr	8,0	8,6
Förvaltningsresultat	879	745
Återläggning förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-37	-76
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures	23	15
Finansiella kostnader	599	617
Justerat förvaltningsresultat	1 464	1 301
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1
Nettoskuld	12 341	11 751
Marknadsvärde fastigheter	23 384	20 276
Andelar i intresseföretag och joint ventures	479	468
Belåningsgrad, %	51,8	56,6
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 568	7 849
Balansomslutning	24 604	21 885
Soliditet, %	38,9	35,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 568	7 849
Avdrag preferenskapital	-1 354	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-128	-33
Antal aktier vid årets utgång, tusental	61 562	57 497
Eget kapital, kr/stamaktie	131,34	114,78
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 568	7 849
Avdrag preferenskapital	-1 354	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-128	-33
Återläggning derivat	-19	-43
Återläggning uppskjuten skatt	1 453	1 240
Antal aktier vid årets utgång, tusental	61 562	57 497
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	154,64	135,58
Förvaltningsresultat	879	745
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	59 136	56 864
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	13,57	11,76

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad

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

CAGR

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

Direktavkastning

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Eget kapital, kr/stamaktie

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

Eget kapital, kr/preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsfastighet

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året, 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 marknads-hyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från balansdagen.

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

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

Nettoinvesteringar

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

Nettoskuld

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

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

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

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tillrädda fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillrädda fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

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

Årsredovisningens undertecknande

Styrelse och vd intygar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsregler (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Vidare ger förvaltningsberättelsen en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Sundsvall den 2 april 2025

Åsa Bergström
Ledamot

Hans-Olov Blom
Ledamot

Mia Bäckvall Juhlin
Ledamot

Anders Nilsson
Ledamot

Anders Palmgren
Ledamot

Nils Styf
Ordförande

Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr 556749-1963

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2024 med undantag bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79-89. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 22-26, 40-42 samt 71-122 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79-89 och hållbarhetsrapporten på sidorna 43-70. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 101-102 och 106-108 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 23 384 Mkr per den 31 december 2024, vilket utgör ca 95 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2024 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har stickprovvis testat ett antal av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1 och 10 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Fastighetstransaktioner

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 101-102 och 106-108 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2024 investerat i fastigheter för totalt 2 818 Mkr, varav 2 087 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 33 Mkr.

Risker vid förvärv och avyttringar utgörs av komplexiteten i transaktionerna vilka kräver analys av villkor, prissättning, värdering, bedömning av huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs- alternativt rörelseförvärv samt bedömning av tidpunkten för redovisning av transaktionen.

Med anledning av den komplexitet och de antaganden som sker vid fastighetstransaktioner utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner inspekterat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har utvärderat bolagets bedömningar och slutsatser avseende klassificeringen av transaktionerna som tillgångs- eller rörelseförvärv.

Vi har även kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1 och 10 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-21, 27-39, 43-70 samt 128-141. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för

bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att

fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NP3 Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande

direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga

om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och

koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärder omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79-89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 43-70 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till NP3 Fastigheter ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 7 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2008.

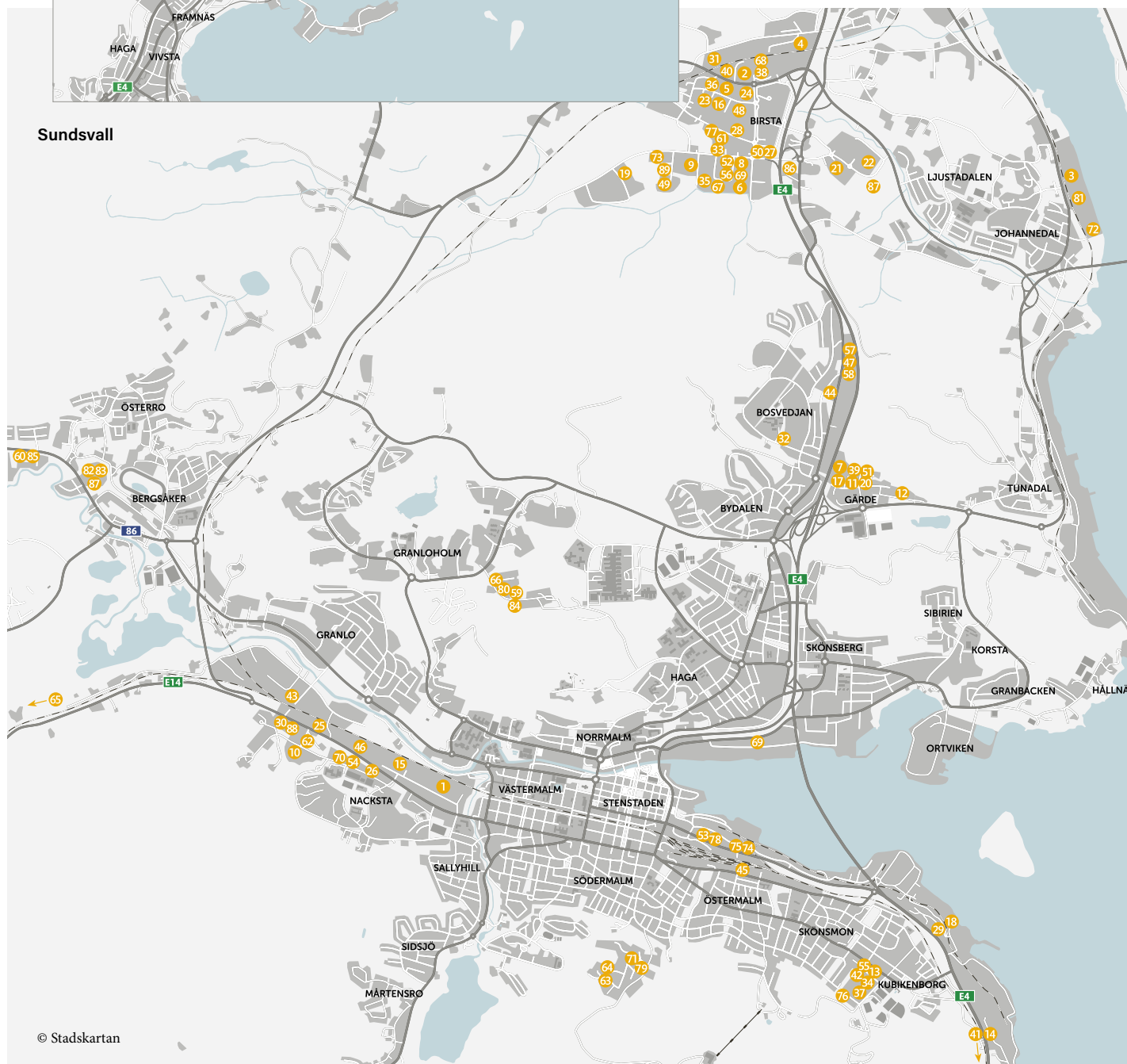
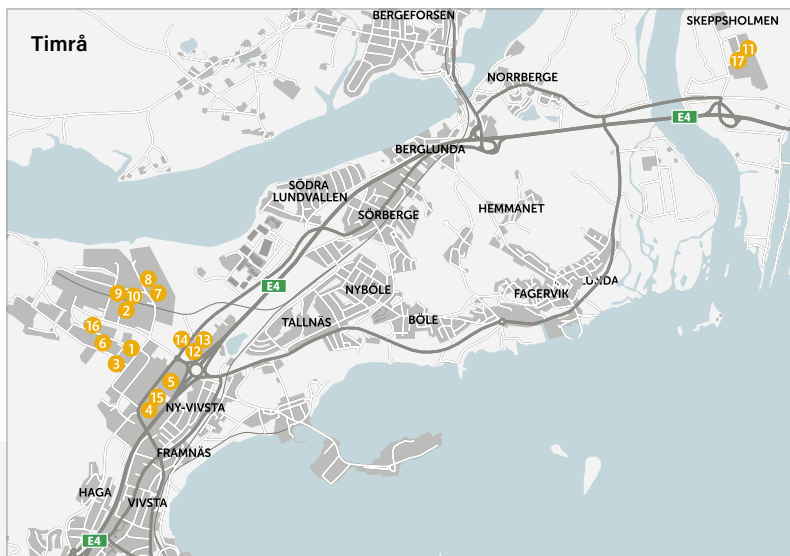
Stockholm den 3 april 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Affärsområde Sundsvall											
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Sundsvall											
1	Köpstaden 23	Bultgatan 12	Sundsvall	Industri	21 368	64	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Sundsvall	Industri	1 345
2	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	12 570	65	Tuna-Ängom 1:74	Stationsvägen 4	Sundsvall	Industri	1 327
3	Huggsta 1:160	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	Industri	11 941	66	Granlo 3:335	Linköpingsvägen 3	Sundsvall	Industri	1 279
4	Birsta 12:2	Birstavägen 1	Sundsvall	Industri	8 024	67	Berge 2:6	Lärlingsgatan 13A	Sundsvall	Industri	1 195
5	Sköns Prästbord 1:50	N. Förmansvägen 17	Sundsvall	Handel	6 296	68	Sköns Prästbbord 2:6	Timmervägen 6A	Sundsvall	Logistik	1 153
6	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20	Sundsvall	Industri	6 289	69	Sköns Prästbord 1:88	Lärlingsvägen 7	Sundsvall	Industri	1 135
7	Vandringsmannen 1	Gärdevägen 3	Sundsvall	Kontor	6 086	70	Slagan 6	Axvägen 16	Sundsvall	Industri	1 131
8	Sköns Prästbord 1:53	Lärlingsvägen 1	Sundsvall	Industri	5 694	71	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	Kontor	1 093
9	Sköns Prästbord 1:54	Skråvägen 2	Sundsvall	Logistik	5 598	72	Huggsta 1:167	Johannedalsvägen 67	Sundsvall	Industri	1 020
10	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Sundsvall	Industri	5 534	73	Sköns Prästbord 1:82	Arbetsledarvägen 6	Sundsvall	Industri	992
11	Vandringsmannen 5	Gärdevägen 5A-C, G	Sundsvall	Kontor	5 385	74	Rosenborg 6	Kolvägen 22	Sundsvall	Handel	988
12	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Sundsvall	Logistik	4 983	75	Rosenborg 1	Kolvägen 20	Sundsvall	Handel	926
13	Geten 2	Fridhemsgatan 122	Sundsvall	Kontor	4 604	76	Fåret 1	Östermovägen 44	Sundsvall	Industri	840
14	Dingersjö 3:58 o Kvissle 1:124	Njurundavägen 103 Njurundavägen 105	Sundsvall	Industri	4 546	77	Sköns Prästbord 1:68	Södra Förmansvägen 7	Sundsvall	Industri	750
15	Nacksta 5:28	Bultgatan 20A-C	Sundsvall	Industri	4 430	78	Rosenborg 2	Kolvägen 14	Sundsvall	Industri	656
16	Sköns Prästbord 1:65	N. Förmansvägen 20	Sundsvall	Industri	4 286	79	Staben 6	Granmodalsvägen 22	Sundsvall	Industri	500
17	Vandringsmannen 2	Gärdevägen 1	Sundsvall	Industri	4 263	80	Granlo 3:369	Linköpingsvägen 5	Sundsvall	Industri	455
18	Skönsmon 2:100	Kontorsvägen 4	Sundsvall	Handel	4 000	81	Huggsta 1:173	Johannedalsv. 65A	Sundsvall	Industri	383
19	Klökan 1:17	Lagbasvägen 1	Sundsvall	Industri	3 974	82	Bergsåker 5:12	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
20	Vandringsmannen 6	Gärdevägen 9-11	Sundsvall	Industri	3 865	83	Bergsåker 5:18	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
21	Ljusta 7:8	Antennvägen 12-18	Sundsvall	Handel	3 822	84	Granlo 3:391	Lindköpingsvägen 8	Sundsvall	Mark	-
22	Ljusta 7:9	Antennvägen 43	Sundsvall	Handel	3 822	85	Lillhällom 1:165	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Mark	-
23	Målås 4:6	N. Förmansvägen 18	Sundsvall	Logistik	3 800	86	Ljusta 3:7		Sundsvall	Mark	-
24	Sköns Prästbord 1:14	Gesällvägen 4	Sundsvall	Handel	3 740	87	Ljusta 7:3		Sundsvall	Mark	-
25	Högom 3:172	Bergsgatan 122	Sundsvall	Handel	3 716	88	Högom 3:218	Mejselvägen 14	Sundsvall	Mark	-
26	Slagan 4	Axvägen 6	Sundsvall	Industri	3 716	89	Sköns Prästbord 1:100	Arbetsledarvägen	Sundsvall	Övrigt	-
						Härnösand					
27	Sköns Prästbord 1:71	Gesällvägen 7B	Sundsvall	Handel	3 565		Nässland 4:1	Nässland 120	Härnösand	Industri	3 288
28	Sköns Prästbord 1:47	Södra Förmansv. 4	Sundsvall	Industri	3 451		Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4	Härnösand	Kontor	3 195
29	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Sundsvall	Logistik	3 425		Saltvik 8:12	Saltviksvägen 9	Härnösand	Industri	1 550
30	Högom 3:217	Mejselvägen 14	Sundsvall	Handel	3 245		Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Härnösand	Handel	1 439
31	Målås 3:20	Birstavägen 21	Sundsvall	Industri	3 234		Saltvik 8:22	Verkstadsvägen 10	Härnösand	Industri	1 307
32	Linjeförmannen 7	Bäckebovägen 12	Sundsvall	Industri	3 198		Ångbåten 6	Varvsallén 3	Härnösand	Logistik	508
33	Sköns Prästbord 1:96	Klökanvägen 10	Sundsvall	Industri	2 990	Timrå					
34	Baggen 7	Enhörningsvägen 22	Sundsvall	Handel	2 876	1	Vivstamon 1:32	Per Uddéns Väg 17, 20	Timrå	Industri	7 873
35	Berge 2:4	Skråvägen 3	Sundsvall	Industri	2 785	2	Vivstamon 1:16	Svetsarvägen 4	Timrå	Industri	6 953
36	Målås 4:3	Förmansvägen 15	Sundsvall	Industri	2 768	3	Vivstamon 1:53	Per Uddéns Väg 13	Timrå	Industri	6 646
37	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Sundsvall	Övrigt	2 715	4	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen 4	Timrå	Handel	6 187
38	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6B	Sundsvall	Logistik	2 635	5	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Timrå	Kontor	5 409
39	Vandringsmannen 3	Gärdevägen 7	Sundsvall	Kontor	2 538	6	Vivstamon 1:19	Hantverkssvägen 2	Timrå	Handel	5 240
40	Sköns Prästbord 2:5	Timmervägen 8	Sundsvall	Industri	2 506	7	Vivsta 13:84	Årvälvsvägen 10	Timrå	Övrigt	4 509
41	Nolby 7:142	Svartviksvägen 10-12	Sundsvall	Industri	2 459	8	Vivstamon 1:86	Årvälvsvägen 14	Timrå	Industri	3 472
42	Baggen 6	Hovgatan 6	Sundsvall	Industri	2 456	9	Vivstamon 1:27	Kabelvägen 5	Timrå	Industri	3 415
43	Högom 3:155	Montörvägen 10	Sundsvall	Industri	2 424	10	Vivstamon 1:21	Kabelvägen 1	Timrå	Industri	3 411
44	Valknytt 4	Norra Vägen 25	Sundsvall	Handel	2 420	11	Norrberge 1:116	Midlandavägen	Timrå	Kontor	3 260
45	Plikthuggaren 1,2 o 6	Björneborgsgatan 25	Sundsvall	Övrigt	2 397	12	Vivstamon 1:17	Terminalvägen 20-24	Timrå	Övrigt	2 856
46	Nacksta 5:19	Bergsgatan 118	Sundsvall	Handel	2 349	13	Vivstamon 1:63	Terminalvägen 30	Timrå	Handel	2 223
47	Vävsleden 6	Norra vägen 34	Sundsvall	Kontor	2 307	14	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Timrå	Industri	2 009
48	Sköns Prästbord 1:91	N. Förmansvägen 24	Sundsvall	Handel	1 993	15	Vivstamon 1:35	Terminalvägen 6	Timrå	Industri	1 777
49	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	Sundsvall	Industri	1 988	16	Vivstamon 1:54	Svarvarvägen 8	Timrå	Industri	1 650
50	Ljusta 1:11	Gesällvägen 7C	Sundsvall	Handel	1 956	17	Norrberge 1:113	Midlandavägen 14	Timrå	Kontor	725
51	Vandringsmannen 4	Gärdevägen 5	Sundsvall	Kontor	1 863	Sollefteå					
52	Sköns Prästbord 1:62	Lärlingsvägen 2-4	Sundsvall	Handel	1 844		Hågesta 3:115	Hågesta	Sollefteå	Övrigt	48 442
53	Rosenborg 4	Kolvägen 14B	Sundsvall	Kontor	1 800		Orren 6	Kungsgatan 10	Sollefteå	Kontor	4 317
54	Slagan 10	Axvägen 14	Sundsvall	Industri	1 800		Hågesta 3:128	Hågesta 4	Sollefteå	Övrigt	2 953
55	Geten 1	Hovgatan 1	Sundsvall	Industri	1 723		Skidlöparen 1 o 2	Industrivägen 7, 9	Sollefteå	Industri	2 100
56	Sköns Prästbord 1:94	Lärlingsvägen 6	Sundsvall	Industri	1 686		Tröskan 1 o 3	Gamla vägen 3	Sollefteå	Övrigt	796
57	Vävsleden 5	Norra vägen 32	Sundsvall	Handel	1 668		Färgaren 8	Strömgatan 3	Sollefteå	Mark	-
58	Vävsleden 9	Norra vägen 40	Sundsvall	Handel	1 639	Övriga					
59	Granlo 3:373	Linköpingsvägen 7-9	Sundsvall	Kontor	1 542		Fiskja 15:2	Aspåsvägen 14	Kramfors	Industri	17 100
60	Lillhällom 1:162	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Industri	1 461		Fredriksfors 5:1	Fredriksfors 19	Hudiksvall	Industri	7 887
61	Sköns Prästbord 1:67	S. Förmansvägen 5A	Sundsvall	Handel	1 447		Norrången 6:1	Norra Industrivägen 4	Hudiksvall	Industri	3 546
62	Högom 3:198	Mejselvägen 6-12	Sundsvall	Industri	1 395		Furulund 6:1	Kungsgatan 51	Hudiksvall	Handel	2 993
63	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Sundsvall	Industri	1 345		Rösta 13:1	Strömsbruksvägen 2	Nordanstig	Industri	329



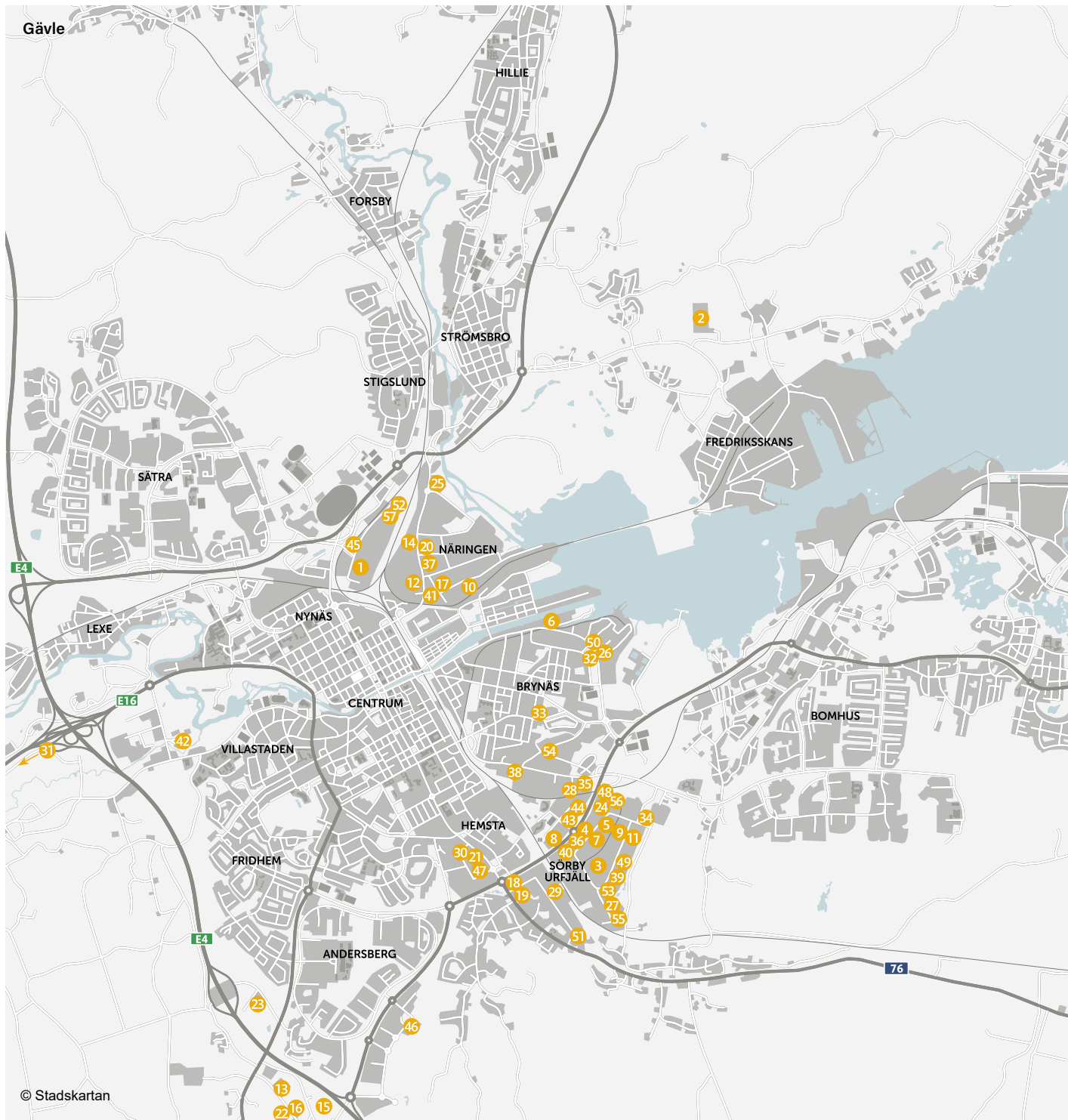
© Stadskartan

Fastighetsförteckning

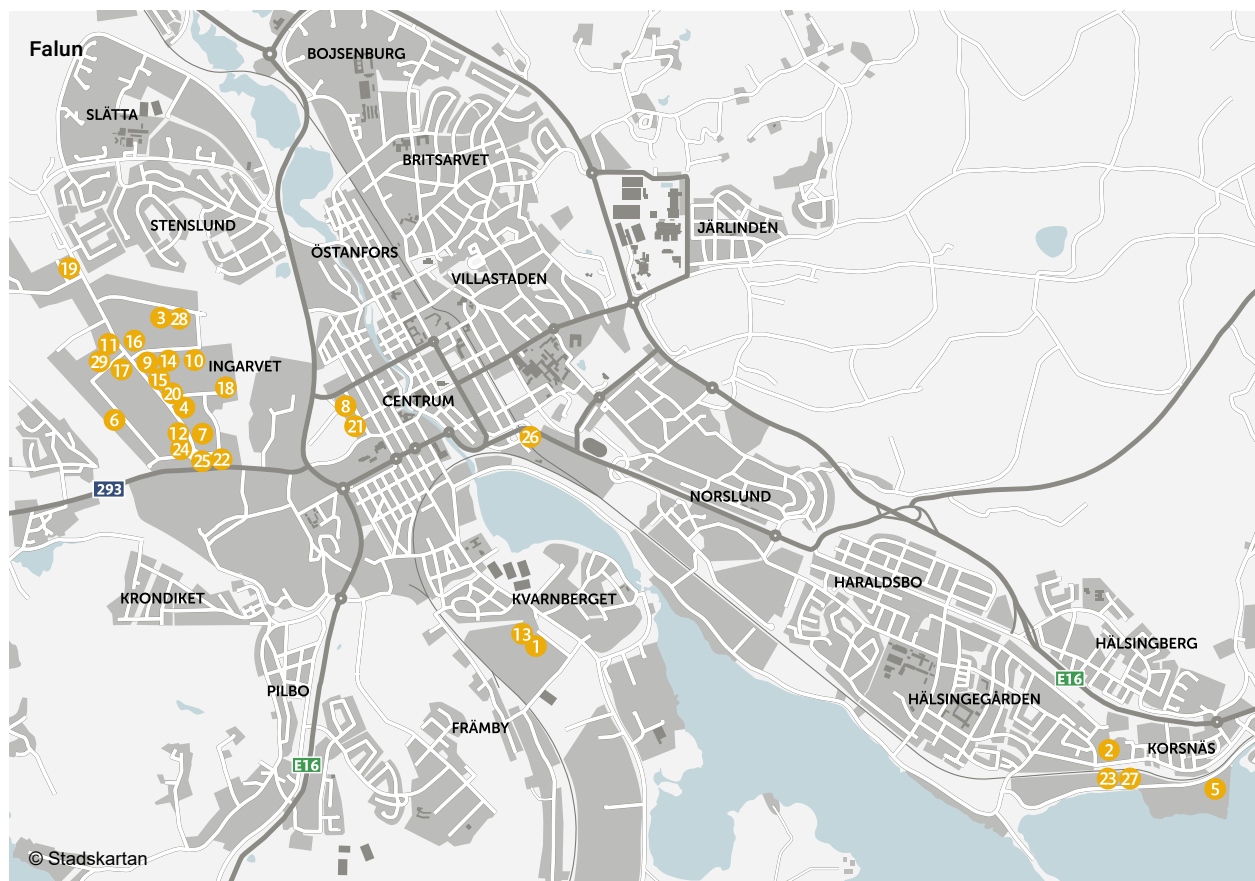
Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Gävle					
1	Näringen 5:15	Lötångsgatan	Gävle	Industri	25 000
2	Fredriksskans 15:16	Bönavägen 55	Gävle	Industri	13 911
3	Sörby Urfjäll 37:3	Utmarksvägen 10	Gävle	Industri	13 612
4	Sörby Urfjäll 30:1	Utmarksvägen 1-3	Gävle	Handel	10 172
5	Sörby Urfjäll 29:1	Utmarksvägen 4	Gävle	Logistik	9 992
6	Brynäs 86:1	Södra Skeppsbron 35	Gävle	Industri	7 680
7	Sörby Urfjäll 29:4	Utmarksvägen 2	Gävle	Logistik	6 898
8	Sörby Urfjäll 27:2	Rälsgratan 2-4	Gävle	Industri	6 811
9	Sörby Urfjäll 37:1	Utmarksvägen 6	Gävle	Kontor	6 773
10	Näringen 16:6	Kanalvägen 4-10	Gävle	Industri	6 622
11	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarksvägen 15	Gävle	Industri	6 271
12	Näringen 8:5	Strömsbrovägen 19	Gävle	Industri	5 945
13	Andersberg 14:46	Ersbogatan 14	Gävle	Logistik	5 750
14	Näringen 8:3	Strömsbrovägen 23	Gävle	Handel	5 688
15	Andersberg 14:43	Ersbogatan 4	Gävle	Industri	5 211
16	Andersberg 14:42	Ersbogatan 12	Gävle	Industri	4 797
17	Näringen 14:4	Kanalvägen 1-3	Gävle	Kontor	4 693
18	Hemlingby 56:10	Kryddstigen 1-3	Gävle	Övrigt	4 635
19	Hemlingby 21:4	Kryddstigen 2	Gävle	Handel	4 500
20	Näringen 11:3	Strömsbrovägen 18	Gävle	Industri	4 452
21	Hemsta 12:6	Södra Kungsvägen 14	Gävle	Handel	3 863
22	Andersberg 14:36	Katrineborgsgatan 10	Gävle	Logistik	3 829
23	Andersberg 14:45	Gävle Brovägen 17	Gävle	Logistik	3 494
24	Sörby Urfjäll 30:4	Utmarksvägen 5-7	Gävle	Industri	3 487
25	Näringen 25:1, 25:2	Strömmavägen 1	Gävle	Handel	3 461
26	Brynäs 34:8	Atlasgatan 11	Gävle	Industri	3 448
27	Järvsta 63:3	Utgjordsvägen 9	Gävle	Industri	3 094
28	Sörby Urfjäll 38:5	Elektrikergatan 6	Gävle	Industri	3 088
29	Hemlingby 20:7	Kryddstigen 23	Gävle	Industri	3 054
30	Hemsta 12:16	Skolgången 18-20	Gävle	Kontor	3 009
31	Nybo 3:43	Valbovägen 177	Gävle	Industri	2 649
32	Brynäs 32:3	Riggargatan 15	Gävle	Övrigt	2 575
33	Brynäs 63:6, 63:7	Kaserngatan 107	Gävle	Övrigt	2 508
34	Sörby Urfjäll 36:5	Blomsterängsvägen 3	Gävle	Industri	2 500
35	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	Industri	2 350
36	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarksvägen 35	Gävle	Industri	2 199
37	Näringen 12:2	Snäppvägen 4	Gävle	Industri	2 118
38	Sörby Urfjäll 8:12	Upplandsgatan 6	Gävle	Kontor	2 118
39	Sörby Urfjäll 34:5	Utmarksvägen 23	Gävle	Industri	1 999
40	Sörby Urfjäll 28:6	Utmarksvägen 37	Gävle	Kontor	1 990
41	Näringen 13:11	Förrådsgratan 7	Gävle	Industri	1 975
42	Kungsbäck 4:6	Regementsvägen 29	Gävle	Kontor	1 962

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
43	Sörby Urfjäll 26:1	Växelgatan 2	Gävle	Handel	1 760
44	Sörby Urfjäll 26:2	Rälsgratan 10	Gävle	Industri	1 564
45	Näringen 6:4	Lötångsgatan 13	Gävle	Industri	1 520
46	Hemlingby 49:30	Ingenjörsgatan 18	Gävle	Industri	1 500
47	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Gävle	Handel	1 455
48	Sörby Urfjäll 30:5	Utmarksvägen 9 A	Gävle	Industri	1 375
49	Sörby Urfjäll 36:2	Utmarksvägen 19	Gävle	Industri	1 280
50	Brynäs 34:12	Atlasgatan 7	Gävle	Industri	1 130
51	Hemlingby 20:16	Kryddstigen 41	Gävle	Industri	965
52	Näringen 3:3	Lötångsgatan 20	Gävle	Industri	954
53	Sörby Urfjäll 34:4	Utmarksvägen 25	Gävle	Industri	927
54	Sörby Urfjäll 4:2	Industrigatan 8	Gävle	Industri	785
55	Järvsta 63:4	Utgjordsvägen 13	Gävle	Industri	760
56	Sörby Urfjäll 30:9	Utmarksvägen 9C	Gävle	Industri	650
57	Näringen 3:4	Lötångsgatan 22	Gävle	Mark	0
Bollnäs					
	Häggesta 7:122	Industrigatan 10	Bollnäs	Industri	6 181
	Häggesta 8:50, 8:51	Industrigatan 21	Bollnäs	Handel	5 137
	Broåker 8	Västra Stationsgatan 8	Bollnäs	Kontor	3 140
	Säversta 4:101	Skidvägen 7-9	Bollnäs	Industri	2 244
	Säversta 7:117	Myrgränd 1	Bollnäs	Industri	1 783
	Häggesta 4:19	Häggstavägen 10	Bollnäs	Industri	1 680
Sandviken					
	Tuna 3:11	Granvidjevägen 10	Sandviken	Övrigt	3 711
	Blixten 5	Blixtvägen 15	Sandviken	Industri	2 400
	Eldaren 13	Förrådsgratan 12	Sandviken	Kontor	1 843
	Mom 14:4	Ovansjövägen 303	Sandviken	Industri	1 808
	Svarvaren 14	Förrådsgratan 7	Sandviken	Industri	1 153
	Svarvaren 11	Industrivägen 14	Sandviken	Industri	970
	Knapermusvreten 7	Högbovägen 49	Sandviken	Industri	824
Söderhamn					
	Tönnebro 1:5	Tönnebro 115, 125	Söderhamn	Övrigt	2 674
	Brädgården 3:12	Arend Stykes Väg 11	Söderhamn	Industri	2 363
	Vråken 8	Brädgårdsgatan 6	Söderhamn	Kontor	1 950



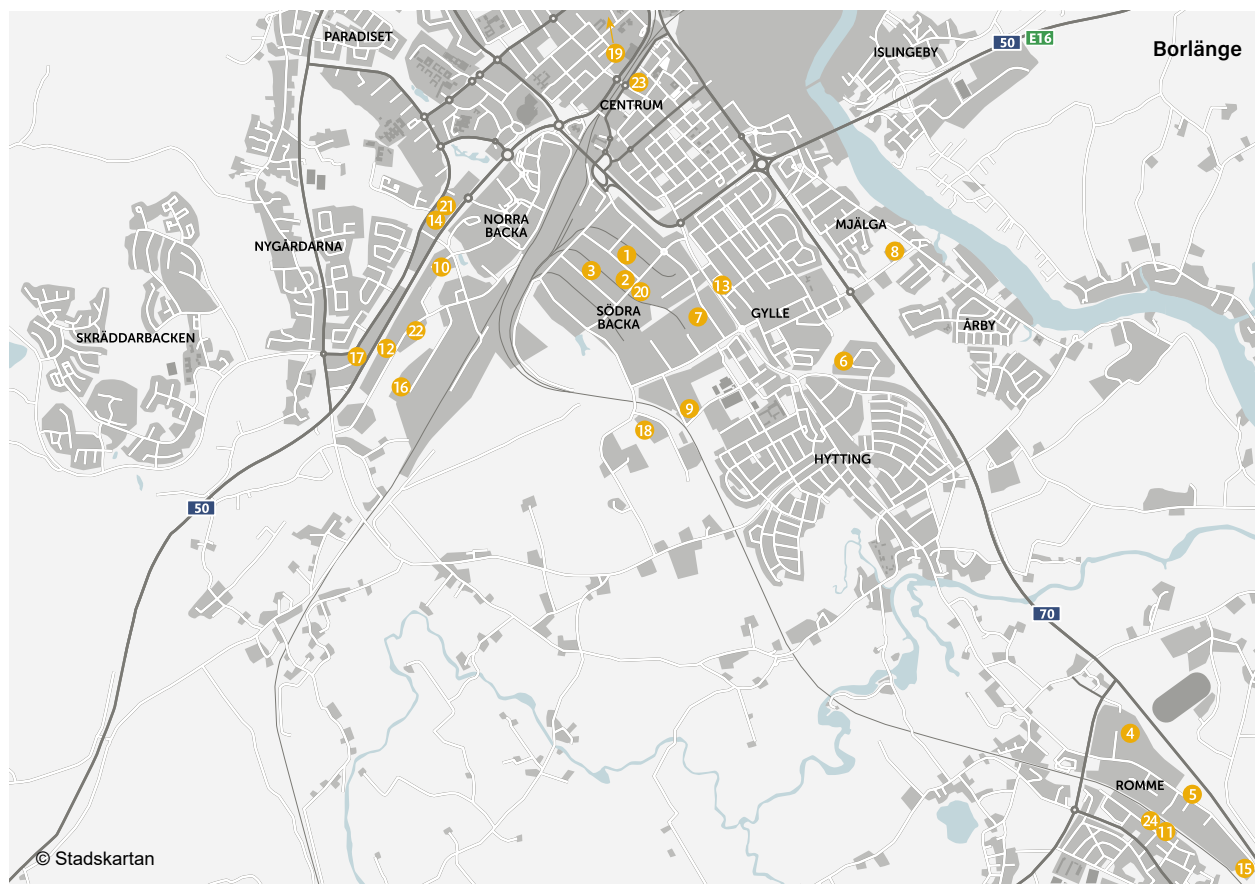
Fastighetsförteckning



Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Falun											
1	Främby 1:56	Främbyvägen 6	Falun	Industri	61 841	24	Skyfallet 18	Ryckepungsvägen 4	Falun	Industri	870
2	Hälsinggården 1:427	Lövåsvägen 26	Falun	Logistik	10 800	25	Ryckepungen 1	Ryckepungsvägen 5	Falun	Handel	855
3	Ingarvsskogen 10	Västermalmsv. 13	Falun	Industri	9 641	26	Falun 8:7	Tullkammaregatan 2	Falun	Kontor	756
4	Ingarvsmyn 3 o 4	Ingarvsvägen 6	Falun	Industri	8 540	27	Hälsinggården 1:499	Roxnåsvägen 4	Falun	Kontor	730
5	Korsnäs 3:7	Roxnåsvägen 13	Falun	Industri	8 240	28	Ingarvsskogen 7	Västermalmsv. 11A	Falun	Kontor	729
6	Riset 4	Matsarvsvägen 7	Falun	Industri	6 912	29	Lunsta 5	Matsarvsvägen 19	Falun	Kontor	450
7	Ingarvsmyn 1	Ingarvsvägen 2	Falun	Handel	6 285						
8	Hyttberget 3	Yxhammargatan 5-7	Falun	Handel	4 507						
9	Ingarvsbacken 1	Västermalmsvägen 2-4	Falun	Handel	4 223						
10	Ingarvsbacken 6	Västermalmsvägen 10	Falun	Industri	3 756						
11	Lunsta 4	Ingarvsvägen 13	Falun	Handel	3 432						
12	Skyfallet 20	Ingarvsvägen 1	Falun	Handel	3 324						
13	Främby 1:38	Främbyvägen 4	Falun	Industri	3 322						
14	Ingarvsbacken 2	Västermalmsvägen 2	Falun	Industri	3 190						
15	Ingarvsmon 4	Ingarvsvägen	Falun	Industri	3 095						
16	Ingarvsskogen 4	Västermalmsvägen 1	Falun	Industri	2 784						
17	Västra Tullen 3	Matsarvsvägen 16	Falun	Handel	2 533						
18	Vägverket 2	Zettergrens väg 14	Falun	Handel	2 415						
19	Tviksta 1	Skyfallsvägen 2	Falun	Kontor	2 122						
20	Ingarvsmon 2	Zettergrens väg 26	Falun	Industri	1 715						
21	Hyttberget 2	Yxhammargatan 3	Falun	Industri	1 256						
22	Ryckepungen 2	Ryckepungsvägen 3	Falun	Handel	1 184						
23	Hälsinggården 1:498	Roxnåsvägen 6	Falun	Kontor	990						

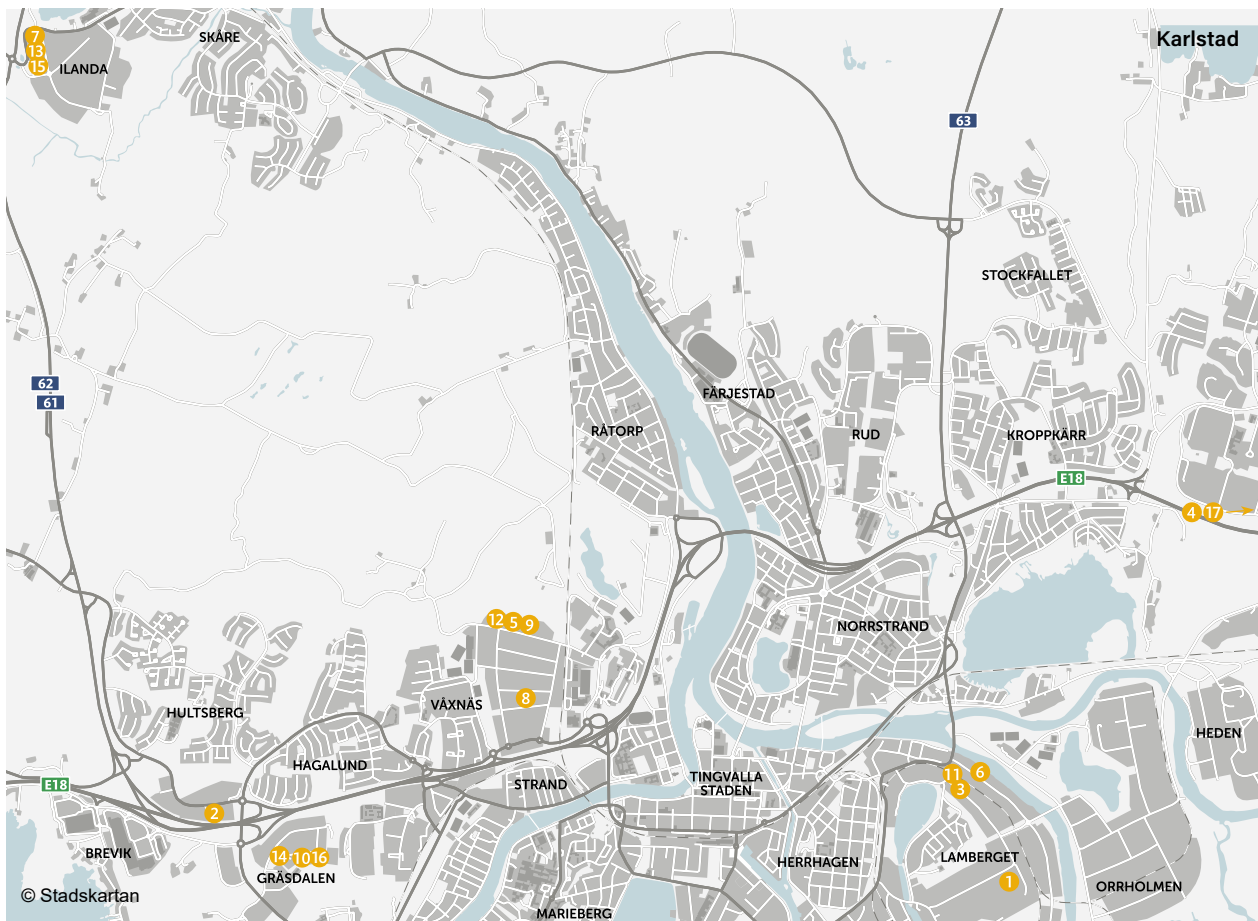
Fastighetsförteckning



Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Borlänge						Leksand					
1	Ässjan 1	Gesällgatan 3-7	Borlänge	Logistik	18 268		Tällberg 4:13 o 4:26	Tällgårdsgattu 9	Leksand	Övrigt	6 920
2	Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	Logistik	18 117		Åkerö 1:15	Gamla Siljansv. 14, 18	Leksand	Handel	5 885
3	Banvakten 1	Hejargatan 4-8	Borlänge	Industri	15 011		Noret 37:5	Lima Kersbacken 2	Leksand	Industri	1 564
4	Buskåker 4:13	Tunavägen 277B	Borlänge	Industri	11 895		Övermo 2:43	Övermo Moskovsg. 27	Leksand	Industri	1 051
5	Norr Romme 8:42	Tunavägen 284	Borlänge	Industri	7 069	Mora					
6	Kroken 3	Cirkelgatan 16-18	Borlänge	Industri	6 529		Utmeland 47:27, 47:28	Tallvägen 7	Mora	Industri	9 931
7	Hammaren 6	Hammargatan 4	Borlänge	Industri	5 791		Stranden 37:3	Hamngatan 1	Mora	Övrigt	8 779
8	Bänken 1	Gyllehemsvägen 35	Borlänge	Industri	4 962		Östnor 171:2, 167:3	Landsvägen 52	Mora	Industri	8 500
9	Grepen 1	Mejselgatan 9	Borlänge	Logistik	3 925		Öna 394:12	Brudtallsvägen 14A-F	Mora	Industri	4 933
10	Lantmätaren 3 o 4	Ritargatan 4	Borlänge	Övrigt	3 791		Östnor 107:6	Landsvägen 11A-D, 19	Mora	Industri	4 834
11	Buskåker 3:13 o 3:17	Kvarngatan 13	Borlänge	Industri	3 658		Utmeland 47:34	Örjasvägen 11	Mora	Logistik	4 820
12	Teknikern 2	Gjutaregatan 40	Borlänge	Handel	3 418		Utmeland 89:256	Mossvägen 1	Mora	Industri	4 076
13	Separatoren 2	Källstigen 1	Borlänge	Handel	3 318		Noret 52:43	Skålmyrsvägen 41-45	Mora	Handel	4 028
14	Sotaren 2	Nygårdsvägen 13	Borlänge	Handel	2 889		Stranden 55:4	Tingsnäs. 21A-B	Mora	Industri	3 456
15	Sör Romme 1:17	Tunavägen 300	Borlänge	Logistik	2 420		Noret 159:7	Tallvägen 7	Mora	Industri	1 320
16	Pinnpojken 3 o 4	Planerargatan 12-14	Borlänge	Industri	2 301	Övriga					
17	Kalkylatorn 7	Projektgatan 7	Borlänge	Handel	2 190		Daldansen 3	Skolvägen 3	Ludvika	Industri	3 356
18	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Borlänge	Handel	1 985		Bävern 13	Bäverstigen 6	Smedjebacken	Industri	1 999
19	Kolbotten 2	Kolargatan 3	Borlänge	Industri	1 561		Hulån 55:7	Hulån 56	Vansbro	Industri	1 951
20	Släggan 2	Mästargatan 7	Borlänge	Kontor	1 550						
21	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	Industri	1 493						
22	Ingenjören 1	Gjutaregatan 37	Borlänge	Industri	877						
23	Turisten 1	Sveagatan 1	Borlänge	Kontor	355						

Fastighetsförteckning



Affärsområde Mellansverige

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Karlstad					
1	Städet 2	Gjuterigatan 38A-D	Karlstad	Industri	20 286
2	Planeraren 9	Körkarlsvägen 1-3	Karlstad	Industri	8 627
3	Hammaran 2 o 23	Gjuterigatan 2, 5, 7	Karlstad	Industri	5 422
4	Bråtebäcken 1:4	Bråtetorpsv. 13AB, 15	Karlstad	Industri	4 829
5	Ratten 15	Säterivägen 20A	Karlstad	Kontor	2 429
6	Härden 7	Sågverksgatan 15	Karlstad	Industri	2 320
7	Ilanda 1:47	Fjärrviksvägen 2A	Karlstad	Industri	2 153
8	Spärren 2	Spärrgatan 7	Karlstad	Industri	1 954
9	Ratten 10	Säterivägen 18	Karlstad	Kontor	1 825
10	Gräsmattan 7	Frögatan 14	Karlstad	Industri	1 785
11	Hammaran 1	Gjuterigatan 1	Karlstad	Industri	1 654
12	Ratten 13	Säterivägen 20	Karlstad	Kontor	1 630
13	Ilanda 1:37	Fjärrviksvägen 2	Karlstad	Industri	1 326
14	Grässträet 1	Gräsdalsgatan 4	Karlstad	Kontor	1 309
15	Ilanda 1:54	Fjärrviksvägen 2B, 4A	Karlstad	Industri	1 192
16	Gräsmattan 8	Frögatan 16	Karlstad	Industri	1 000
17	Busterud 1:160	Bråtebäcksvägen 22	Karlstad	Industri	911
Eskilstuna					
	Lien 2	Saxgatan 8	Eskilstuna	Industri	4 976
	Blocket 7	Saxgatan 11 A	Eskilstuna	Industri	3 855
	Nollplanet 7	Fabriksgatan 9	Eskilstuna	Industri	2 149

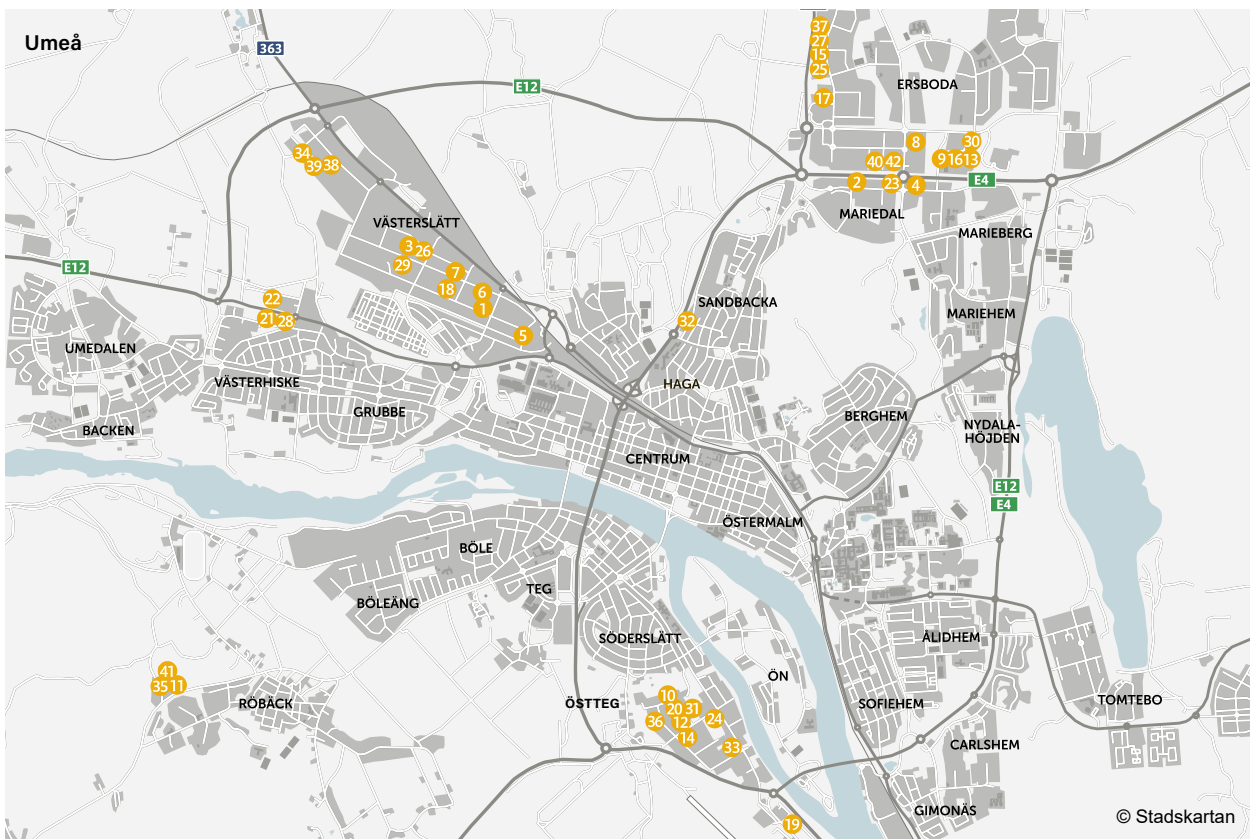
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
	Instrumentet 2	Vägmästarevägen 4	Eskilstuna		1 979
	Torshälla 6:20	Ekbacken 5	Eskilstuna	Industri	1 973
	Nollplanet 8	Fabriksgatan 7	Eskilstuna	Industri	1 251
Örebro					
	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	Industri	10 331
	Karossen 18	Karosserigatan 9	Örebro	Handel	3 382
	Neutronen 4	Argongatan 83	Örebro	Industri	1 697
Övriga					
	Vägskalet 15 o 16	Rönngatan 2-6	Katrineholm	Industri	5 636
	Hedkärr 1:24	Herrestads Torp 354	Uddevalla	Handel	4 485
	Nibble 1:140	Cementvägen 4	Hallstahammar	Industri	4 414
	Guldet 1	Södra Metallvägen 1	Skövde	Handel	3 373
	Ormbunken 8	Industrigatan 9	Mariestad	Handel	3 271
	Odonet 1	Moränvägen 2	Motala	Handel	2 479
	Generatorn 2	Turbinvägen 5	Motala	Industri	1 564
	Halla-Stenbacken 1:102	Fossumsbergsv. 1	Uddevalla	Industri	1 518
	Draken 19	Hangarvägen 11	Karlskoga	Industri	799
	Lindeshyttan 5:5	Fotbollsgatan 16	Lindesberg	Industri	789
	Silvret 2	Kromgatan 5	Kristinehamn	Industri	639
	Svärdet 5	Gasverksgatan 3A	Nyköping	Industri	600
	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	Mark	0



Affärsområde Mellansverige

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Västerås											
1	Härdsmediet 1	Ånghammargatan 6-8	Västerås	Industri	11 999	12	Viveln 8	Fältnätargatan 16	Västerås	Industri	1 428
2	Slakteriet 3	Slakterigatan 10	Västerås	Industri	11 936	13	Sjökortet 5	Navigatörgatan 11	Västerås	Industri	1 350
3	Hjulsmeden 4	Gjutjärnsgatan 4	Västerås	Handel	4 017	14	Krogen 1	Långängskrogen 7	Västerås	Industri	1 286
4	Sågklingen 9	Pilgatan 19	Västerås	Industri	3 580	15	Kraftfältet 1	Omformargatan 10	Västerås	Industri	1 278
5	Storseget 7	Saltängsvägen 10A	Västerås	Industri	2 672	16	Vårdshuset 2	Gilltunavägen 4	Västerås	Industri	1 130
6	Fanjunkaren 2	Klockartorpsgatan 16	Västerås	Övrigt	2 494	17	Munkboängen 4	Saltängsvägen 27	Västerås	Industri	1 081
7	Blästerugnen 3	Kokillgatan 9	Västerås	Industri	2 475	18	Skeppsklockan 1	Gustavsviksgatan 10	Västerås	Industri	998
8	Energien 10 o 11	Omformargatan 24	Västerås	Industri	2 266	19	Tallmätaren 11	Bastborregatan 10	Västerås	Industri	969
9	Fältnätaren 26	Fältnätargatan 17	Västerås	Industri	1 815	20	Sjökortet 18	Arnbomsgatan 14	Västerås	Industri	694
10	Ringborren 13	Tallmätargatan 7	Västerås	Industri	1 672	21	Krogen 2	Långängskrogen 9	Västerås	Industri	360
11	Magnetfältet 5	Elektrodgatan 2B	Västerås	Industri	1 586	22	Tallmätaren 16	Bastborregatan 4	Västerås	Industri	322

Fastighetsförteckning



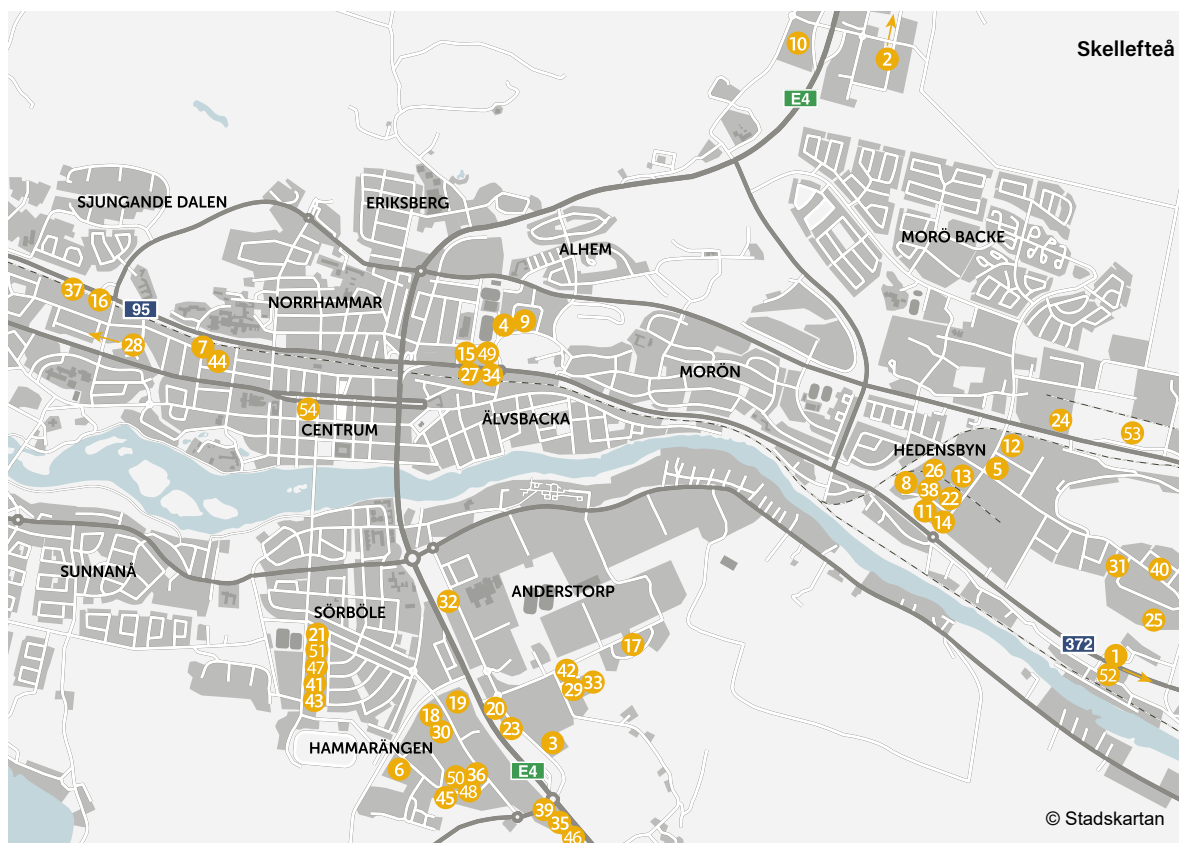
Affärsområde Umeå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Umeå					
1	Vevstaken 9	Spårvägen 10	Umeå	Handel	11 421
2	Björnjägaren 3	Björnvägen 7	Umeå	Handel	11 292
3	Ledningen 1	Strömvägen 3-5	Umeå	Övrigt	9 926
4	Huggormen 1	Björnvägen 15-17	Umeå	Kontor	8 537
5	Rälsbussen 5	Industrivägen 2	Umeå	Industri	7 671
6	Generatoren 7	Förrådevägen 11-15	Umeå	Handel	7 132
7	Rälen 3	Förrådevägen 12	Umeå	Industri	5 499
8	Laven 2	Formvägen 16	Umeå	Kontor	5 219
9	Cementgjuteriet 1	Bruksvägen 15	Umeå	Handel	5 200
10	Schablonen 6	Lärlingsgatan 10-14	Umeå	Industri	5 127
11	Röbäck 30:94	Täktvägen 4	Umeå	Industri	4 764
12	Matrisen 6	Lärlingsgatan 1	Umeå	Kontor	4 696
13	Cementgjuteriet 5	Läringsvägen 7	Umeå	Handel	4 635
14	Cisternen 26	Maskingatan 7-9	Umeå	Kontor	4 599
15	Kedjan 8	Gräddvägen 15A	Umeå	Övrigt	4 328
16	Cementgjuteriet 6	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 116
17	Länken 2 o 3	Gräddvägen 3	Umeå	Handel	3 574
18	Pumpen 2	Spårvägen 18	Umeå	Industri	3 371
19	Flygaren 1 o 3	Flygplatsvägen 19	Umeå	Kontor	3 155
20	Matrisen 2	Lärlingsgatan 9	Umeå	Handel	2 850
21	Kronoskogen 2	Kronoskogsvägen 8-10	Umeå	Industri	2 761
22	Rödbergsmysran 8	Spinnväg 15	Umeå	Handel	2 641
23	Björnjägaren 2	Björnvägen 11B	Umeå	Handel	2 461
24	Maskinen 1	Maskingatan 1	Umeå	Kontor	2 430
25	Kedjan 5	Gräddvägen 13	Umeå	Logistik	2 173

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
26	Ledningen 2	Strömvägen 1	Umeå	Industri	2 083
27	Kedjan 7	Gräddvägen 15B	Umeå	Övrigt	2 058
28	Kronoskogen 3	Kronoskogsvägen 2-6	Umeå	Industri	1 829
29	Spänningen 5	Förrådevägen 23	Umeå	Handel	1 687
30	Bruket 2	Bruksvägen 3	Umeå	Industri	1 680
31	Matrisen 5	Lärlingsgatan 3	Umeå	Industri	1 672
32	Ledet 1	Sandbackavägen 1	Umeå	Handel	1 617
33	Maskinen 7	Lärlingsgatan 41	Umeå	Industri	1 506
34	Mätaren 1	Kabelvägen 1	Umeå	Industri	1 500
35	Röbäck 30:95	Täktvägen 2	Umeå	Industri	1 450
36	Schablonen 3	Lärlingsgatan 20	Umeå	Kontor	1 409
37	Kedjan 6	Gräddvägen 11B	Umeå	Handel	1 360
38	Grubbe 9:55	Mästarvägen 11C	Umeå	Logistik	1 200
39	Grubbe 9:48	Kabelvägen 1A	Umeå	Logistik	899
40	Singeln 17	Formvägen 10	Umeå	Kontor	857
41	Röbäck 30:113	Täktvägen 6	Umeå	Industri	849
42	Singeln 18	Formvägen 10DD	Umeå	Kontor	515

Örnsköldsvik

Norrlungånger 2:144	Björnavägen 41A	Örnsköldsvik	Industri	49 973
Själlevads PB 1:131	Kavelvägen 17	Örnsköldsvik	Industri	7 974
Knorthem 15	Sjögatan 7	Örnsköldsvik	Industri	4 400
Främmerhörns 2:4	Krossvägen 10	Örnsköldsvik	Industri	2 130
Norrlungånger 2:45	Björnavägen 47-50	Örnsköldsvik	Övrigt	842
Anundsjö-Näs 5:40	Köpmangatan 3	Örnsköldsvik	Industri	784



Affärsområde Skellefteå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Skellefteå											
1	Profilen 1	Näsuddsvägen 10-14	Skellefteå	Industri	20 725	28	Charkuteriet 5	Plastvägen 6	Skellefteå	Industri	2 668
2	Morö Backe 1:3	Serviceg. 5, 6, 13 o 19	Skellefteå	Industri	20 679	29	Utköraren 1	Nålvvägen 3	Skellefteå	Industri	2 281
3	Sömmerskan 3	Gymnasievägen 24	Skellefteå	Övrigt	17 865	30	Motorn 2	Tjarnvägen 4	Skellefteå	Handel	2 272
4	Industrien 9	Mullbergsvägen 11	Skellefteå	Övrigt	15 494	31	Rikthyveln 3	Hyvelgatan 1	Skellefteå	Industri	2 232
5	Hallen 13	Svedjevägen 8	Skellefteå	Industri	13 310	32	Operatören 1	Gymnasievägen 4	Skellefteå	Handel	2 110
6	Sörböle 2:81	Verkstadsvägen 2	Skellefteå	Industri	12 270	33	Utköraren 2	Filtergränd 4	Skellefteå	Industri	2 030
7	Merkurius 5	Industrivägen 2	Skellefteå	Övrigt	11 901	34	Sture 13	N. Järnvägsgränd 64	Skellefteå	Industri	2 009
8	Lagret 10	Lagergatan 1	Skellefteå	Kontor	7 896	35	Släpvagnen 3	Tjarnvägen 38	Skellefteå	Handel	1 822
9	Förrådet 12	Maskinvägen 13	Skellefteå	Industri	7 071	36	Motorn 8	Tjarnvägen 26	Skellefteå	Industri	1 795
10	Flamman 1	Nöppelbergsvägen 16	Skellefteå	Handel	6 625	37	Nybruket 4	Industrivägen 44	Skellefteå	Industri	1 707
11	Rondellen 3	Svedjevägen 1	Skellefteå	Kontor	6 065	38	Lagret 11	Lagergatan 3B	Skellefteå	Industri	1 500
12	Hallen 7	Svedjevägen 10	Skellefteå	Industri	5 990	39	Släpvagnen 1	Tjarnvägen 36	Skellefteå	Handel	1 486
13	Kontoret 5	Svedjevägen 5	Skellefteå	Industri	5 886	40	Gradsågen 2 o 3	Risbergsgatan 81	Skellefteå	Industri	1 459
14	Borrmaskinen 5	Svedjevägen 1	Skellefteå	Industri	5 400	41	Älggräset 1	Brogatan 33	Skellefteå	Kontor	1 426
15	Bielke 6	Norrbölegatan 66	Skellefteå	Logistik	4 794	42	Filtret 2	Filtergränd 3	Skellefteå	Industri	1 300
16	Nybruket 5	Industrivägen 38-42	Skellefteå	Industri	4 734	43	Älggräset 4	Brogatan 39	Skellefteå	Industri	1 217
17	Företagaren 3	Företagsvägen 34	Skellefteå	Industri	4 722	44	Merkurius 2	Vretgatan 3	Skellefteå	Övrigt	1 134
18	Motorn 1	Tjarnvägen 2	Skellefteå	Handel	4 629	45	Muttern 3	Verkstadsvägen 14	Skellefteå	Industri	1 077
19	Karossen 1	Tjarnvägen 1B	Skellefteå	Handel	4 359	46	Släpvagnen 2	Tjarnvägen 40	Skellefteå	Handel	1 012
20	Rondellen 1	Gymnasievägen 12	Skellefteå	Övrigt	3 654	47	Älggräset 2	Brogatan 35	Skellefteå	Industri	989
21	Porsen 2	Brogatan 29	Skellefteå	Industri	3 474	48	Motorn 11	Verkstadsvägen 11	Skellefteå	Industri	850
22	Lagret 2	Svedjevägen 3	Skellefteå	Industri	3 172	49	Bielke 3	Norrbölegatan 68	Skellefteå	Övrigt	560
23	Rondellen 2	Gymnasievägen 18	Skellefteå	Industri	3 101	50	Motorn 9	Verkstadsvägen 15	Skellefteå	Kontor	545
24	Transistorn 3	Torsgatan 101	Skellefteå	Industri	2 981	51	Älggräset 3	Brogatan 37	Skellefteå	Industri	241
25	Rikthyveln 1	Hyvelgatan 15	Skellefteå	Industri	2 876	52	Sågverket 4	Brädgårdsvägen 15	Skellefteå	Industri	165
26	Lagret 7	Lagergatan 3D	Skellefteå	Industri	2 813	53	Transistorn 6	Transportgatan 7	Skellefteå	Mark	-
27	Sture 12	N. Järnvägsg. 60-62	Skellefteå	Industri	2 736	54	Gripen 46	Nygatan 39	Skellefteå	Mark	-

Fastighetsförteckning



Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Luleå					
1	Räfsan 4	Depåvägen 2	Luleå	Logistik	18 581
2	Skotet 8	Spantgatan 14	Luleå	Handel	18 238
3	Räfsan 5	Depåvägen 4C-G	Luleå	Industri	8 850
4	Skotet 1	Banvägen 11A-B	Luleå	Industri	8 129
5	Storheden 1:81	Cementvägen 8	Luleå	Logistik	6 330
6	Vattenormen 9	Ålgatan 18A-20A	Luleå	Handel	5 408
7	Ödlan 6	Ödlegatan 6	Luleå	Handel	5 202
8	Storheden 2:10	Krossvägen 4	Luleå	Industri	4 890
9	Notviken 4:48	Banvägen 13	Luleå	Handel	4 543
10	Storheden 1:26	Handelsvägen 3C	Luleå	Industri	2 994
11	Storheden 1:5	Besiktningsv. 6 o 12	Luleå	Industri	2 719
12	Storheden 1:24	Handelsvägen 7	Luleå	Logistik	2 633
13	Notviken 4:51	Banvägen 19	Luleå	Logistik	2 055
14	Mjölner 32 o 33	Föreningsgatan 5	Luleå	Industri	1 660
15	Storheden 3:2	Makadamvägen 4	Luleå	Industri	1 656
16	Storheden 1:51 o 1:57	Betongvägen 20	Luleå	Industri	1 628
17	Storheden 1:43	Betongvägen 7A	Luleå	Industri	1 500
18	Bergnåset 3:51	Upplagsvägen 3-5	Luleå	Logistik	1 495
19	Storheden 1:55	Betongvägen 10	Luleå	Handel	1 085
20	Storheden 1:33	Besiktningsvägen 9	Luleå	Industri	890

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
21	Bergnåset 3:6 o 3:7	Industrivägen 19-20	Luleå	Industri	789
22	Bergnåset 3:38 o 3:39	Fabriksvägen 4-6	Luleå	Industri	750
23	Storheden 1:25	Handelsvägen 7	Luleå	Mark	-
Gällivare					
	Gällivare 12:334	Vouskojärviv. 11-23	Gällivare	Industri	16 606
	Gällivare 15:336	Energiplan 3	Gällivare	Handel	8 023
	Gällivare 12:573	Treenighetens Väg 1	Gällivare	Handel	3 437
	Gällivare 57:22	Metallvägen 4	Gällivare	Industri	1 221
	Gällivare 12:78	Oljevägen 7	Gällivare	Industri	1 123

Fastighetsförteckning



Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Piteå					
1	Stadsön 8:50	Fläktgatan 6-14	Piteå	Handel	8 049
2	Stadsön 8:9	Fläktgatan 9	Piteå	Handel	6 883
3	Stadsön 6:23	Oktanvägen 6	Piteå	Handel	5 130
4	Öjebyn 33:222	Hammarvägen 32	Piteå	Logistik	4 718
5	Pitholm 47:59	Traversvägen 7	Piteå	Industri	4 500
6	Stadsön 8:34	Fläktgatan 24	Piteå	Handel	3 551
7	Öjebyn 3:497	Taktvägen 3B-C	Piteå	Industri	3 407
8	Stadsön 8:36	Fläktgatan 20	Piteå	Handel	3 400
9	Stadsön 8:5	Relälgatan 4	Piteå	Industri	3 379
10	Öjebyn 3:462	Turbovägen 7	Piteå	Handel	3 260
11	Stadsön 8:11	Fläktgatan 7	Piteå	Handel	3 190
12	Stadsön 8:48	Källbogatan 73	Piteå	Handel	2 251
13	Stadsön 8:38	Fabrikgatan 8-10	Piteå	Handel	2 215
14	Stadsön 8:20	Voltgatan 9	Piteå	Industri	1 977
15	Stadsön 6:25	Oktanvägen 2A-C	Piteå	Industri	1 942
16	Stadsön 8:37	Fabrikgatan 4	Piteå	Handel	1 922
17	Stadsön 8:15	Fabrikgatan 5	Piteå	Handel	800
18	Klubbgården 2:4	Servicegatan 2	Piteå	Industri	716
19	Öjebyn 11:42	Hammarvägen 11 A-B	Piteå	Industri	464

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Övriga					
	Välten 8	Österleden 4-24	Kiruna	Handel	16 559
	Björka 2	Hästskovägen 4A-D	Haparanda	Handel	8 100
	Rolfs 4:180	Stabsvägen 5 A	Kalix	Handel	2 969
	Norrmalm 6	Lillgatan 4A-C	Haparanda	Handel	2 963
	Uven 13	Ugglegatan 11	Boden	Industri	1 910
	Höken 3	Sturegatan 14	Boden	Handel	1 730
	Släpvnagen 10	Forvägen 29-31	Kiruna	Industri	1 198

Fastighetsförteckning



Affärsområde Östersund

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Östersund					
1	Kungsgården 5:3, 5:6 o Glasätt 1:7	Kungsgården 110, Stockevägen 36, 38	Östersund	Industri	66 364
2	Lokomotivet 2	Kännåsvägen 13	Östersund	Industri	23 419
3	Sprinten 4	Ställverkavägen 1	Östersund	Industri	13 112
4	Ångvälden 5	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	12 549
5	Lugnet 7	Armégränd 3-7	Östersund	Kontor	11 326
6	Hejaren 5	Hagvägen 30	Östersund	Industri	11 236
7	Kungsgården 5:9	Safirgränd 2	Östersund	Övrigt	9 769
8	Timmerlasset 1	Hägnvägen 15	Östersund	Industri	9 235
9	Ångvälden 7	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	8 167
10	Lastbilen 1	Arenavägen 4	Östersund	Industri	7 769
11	Fältjägaren 6	Infanterigatan 16	Östersund	Kontor	7 297
12	Fältjägaren 3	Kaserngatan 13	Östersund	Övrigt	5 603
13	Svarven 6	Odenskogsvägen 42	Östersund	Industri	5 527
14	Svarven 10	Odenskogsvägen 36A	Östersund	Industri	5 328
15	Fältjägaren 4	Kaserngatan 5	Östersund	Övrigt	5 182
16	Trucken 16	Chaufförvägen 25	Östersund	Logistik	4 720
17	Brunflo-Änge 3:1	Centrumvägen 55	Östersund	Industri	4 479
18	Fältjägaren 2	Kaserngatan 17	Östersund	Kontor	4 469
19	Släpvagnen 6	Chaufförvägen 28	Östersund	Handel	4 014
20	Trucken 1	Inspektörsvägen 16	Östersund	Industri	3 995
21	Motorsågen 3	Kolarevägen 8	Östersund	Industri	2 856
22	Snöslungan 8	Chaufförvägen 33	Östersund	Handel	2 492
23	Långan 7	Bangårdsgatan 30	Östersund	Industri	2 135
24	Traktorn 1	Vallvägen 6	Östersund	Handel	2 025
25	Busken 1	Splintvägen 5	Östersund	Kontor	2 012

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
26	Trucken 7	Chaufförvägen 17	Östersund	Industri	1 925
27	Hjultraktorn 1	Arenavägen 3	Östersund	Kontor	1 864
28	Nyckelpigan 3 o 4	Inspektörsvägen 19	Östersund	Kontor	1 585
29	Hjultraktorn 2	Arenavägen 9, 15	Östersund	Kontor	1 516
30	Fältjägaren 1	Kanslihusgränd 2	Östersund	Kontor	1 466
31	Bandsågen 11	Hagvägen 17	Östersund	Industri	1 305
32	Lastbilen 2	Arenavägen 2	Östersund	Handel	1 296
33	Virkesmätaren 7	Störvägen 9	Östersund	Industri	1 281
34	Lugnet 11	Infanterigatan 21	Östersund	Kontor	1 020
35	Fältjägaren 11	Kanslihusgränd 5	Östersund	Kontor	950
36	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	Östersund	Industri	941
37	Flottaren 1 o 3	Plankvägen 4	Östersund	Industri	660
38	Flottaren 4	Plankvägen 8	Östersund	Mark	-
39	Hjultraktorn 4	Arenavägen 5	Östersund	Mark	-
40	Hjultraktorn 5	Arenavägen 1	Östersund	Mark	-
41	Skogvaktaren 3	Gärdsgårdsvägen 4	Östersund	Mark	-
42	Virkesmätaren 6	Störvägen 9	Östersund	Mark	-

Berg

Klövssjö 1:55 m.fl	Värdshusvägen 2, 4	Berg	Övrigt	6 122
Klövssjö 5:647	Storhogna Torg 1	Berg	Övrigt	1 605
Namn 3:1	Myrviksvägen 22	Berg	Industri	1 042

Övriga

Kånkback 1:246	Kånkback 106	Ragunda	Industri	1 027
Så 2:91		Åre	Mark	-

Huvudkontor

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

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Snäppvägen 4, 803 09 Gävle

Karlstad

Tynäsgatan 10, 652 16 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå

Gymnasievägen 14, 931 57 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ånghammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Björnavägen 41, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Kaserngatan 3, 831 32 Östersund

Omslaget: Frösö Park området i Östersund

