

Q3 2025

Delårsrapport januari-september



+15 %

Hyresintäkterna
uppgick till 1 686 mkr

+17 %

Driftöverskottet
uppgick till 1 293 mkr

1 239 mkr

Tillträdda förvärv

+25 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
12,37 kr

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

Om NP3

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

Större händelser under tredje kvartalet

- I augusti emitterades under befintligt MTN-program seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 215 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 299 mkr av obligationer med förfall i april 2026.
- I september avyttrades kvarvarande aktieinnehav i Fastighetsbolaget Emilshus AB för 124 mkr. Före avyttringen ägde NP3 2,4 miljoner A-aktier och 0,1 miljoner B-aktier i Emilshus.
- Genom fyra transaktioner avyttrades och frånträdde fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 474 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 27 600 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 44 mkr. Av hyresvärdet avsåg 60 procent en handelsfastighet i Kiruna.
- Genom åtta transaktioner har avtal ingåtts om förvärv av 37 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 692 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 24 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 52 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 66 mkr. Av de förvärvade fastigheterna har 34 fastigheter tillträtts under kvartalet till ett underliggande fastighetsvärde om 612 mkr och ett årligt hyresvärde om 59 mkr. Övriga fastigheter tillträds under fjärde kvartalet.
- Utöver ovan har en fastighet tillträtts där avtal ingåtts under andra kvartalet till ett underliggande fastighetsvärde om 25 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 2 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 2 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 2 mkr.

Händelser efter periodens utgång

- NP3 har förtidsinlöst kvarvarande utestående obligationer om 153 mkr med förfall i april 2026. Obligationerna förtidsinlöstes den 13 oktober till ett pris om 100 procent av nominellt belopp.
- Efter utgången av perioden och fram till publiceringen av denna delårsrapport har bolaget ingått avtal om förvärv av två fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 50 mkr. En fastighet tillträds under fjärde kvartalet 2025 och en under första kvartalet 2026. Fastigheterna har en uthyrbar area om 4 400 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 2 mkr.

Prognos för 2025

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 100 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 090 mkr och kommunicerades i bolagets delårsrapport för januari-juni 2025.

NP3s årsstämma kommer att äga rum i Sundsvall den 6 maj 2026 och inte den 5 maj 2026 som tidigare pressmeddelats.

Delårsrapport januari - september 2025

Januari - september

- Hyresintäkterna ökade med 15 % till 1 686 mkr (1 469).
- Driftöverskottet ökade med 17 % till 1 293 mkr (1 105).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 % till 832 mkr (629). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 25 % till 12,37 kr (9,88).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 258 mkr (202).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 816 mkr (549) vilket motsvarar 12,04 kr/stamaktie (8,49).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 1 323 mkr (718) varav 1 239 mkr (189) avsåg förvärv av fastigheter, 528 mkr (492) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation, 1 mkr (70) investeringar i intresseföretag och joint ventures, samt -546 mkr (-33) avyttrade fastigheter. 100 mkr avsåg förvärv av minoritetspost i dotterbolag.

Juli - september

- Hyresintäkterna ökade med 17 % till 572 mkr (491).
- Driftöverskottet ökade med 16 % till 467 mkr (404).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 316 mkr (253). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 17 % till 4,68 kr (4,00).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 37 mkr (45).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 339 mkr (110) vilket motsvarar 5,05 kr/stamaktie (1,54).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 361 mkr (265) varav 615 mkr (-) avsåg förvärv av fastigheter, 216 mkr (210) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation, 0 mkr (56) investeringar i intresseföretag och joint ventures samt -470 mkr (-) avyttrade fastigheter.

Nyckeltal	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024 jan-dec
Utfall, mkr					
Hyresintäkter	1 686	1 469	572	491	1 992
Driftöverskott	1 293	1 105	467	404	1 503
Överskottsgrad, %	77	75	82	82	75
Förvaltningsresultat	832	629	316	253	879
Värdeförändringar fastigheter	258	202	37	45	323
Periodens resultat	816	549	339	110	914
Marknadsvärde fastigheter	24 863	21 127	24 863	21 127	23 384
Direktavkastning, %	7,2	7,1	7,2	7,1	7,1
Tillträdde fastigheter	1 239	189	615	-	2 087
Utfall, kr/stamaktie					
Resultat efter skatt	12,04	8,49	5,05	1,54	14,17
Förvaltningsresultat	12,37	9,88	4,68	4,00	13,57
Långsiktigt substansvärde	163,85	149,71	163,85	149,71	154,64

Finansiella mål och utdelningsmål

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

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, rullande tolv månader, ökade med 29 procent jämfört mot motsvarande period föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 13 procent.	<table><tr><th>Period</th><th>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</th><th>Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %</th><th>Mål 12 %</th></tr><tr><td>Q3-21</td><td>12</td><td>18</td><td>12</td></tr><tr><td>Q3-22</td><td>14</td><td>17</td><td>12</td></tr><tr><td>Q3-23</td><td>13</td><td>15</td><td>12</td></tr><tr><td>Q3-24</td><td>13</td><td>10</td><td>12</td></tr><tr><td>Q3-25</td><td>17</td><td>13</td><td>12</td></tr></table>	Period	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %	Mål 12 %	Q3-21	12	18	12	Q3-22	14	17	12	Q3-23	13	15	12	Q3-24	13	10	12	Q3-25	17	13	12
Period	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %	Mål 12 %																							
Q3-21	12	18	12																							
Q3-22	14	17	12																							
Q3-23	13	15	12																							
Q3-24	13	10	12																							
Q3-25	17	13	12																							
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, rullande tolv månader uppgick till 16 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 20 procent.	<table><tr><th>Period</th><th>Avkastning på eget kapital före skatt, %</th><th>Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %</th><th>Mål 15 %</th></tr><tr><td>Q3-21</td><td>35</td><td>25</td><td>15</td></tr><tr><td>Q3-22</td><td>38</td><td>28</td><td>15</td></tr><tr><td>Q3-23</td><td>5</td><td>25</td><td>15</td></tr><tr><td>Q3-24</td><td>8</td><td>22</td><td>15</td></tr><tr><td>Q3-25</td><td>16</td><td>20</td><td>15</td></tr></table>	Period	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %	Mål 15 %	Q3-21	35	25	15	Q3-22	38	28	15	Q3-23	5	25	15	Q3-24	8	22	15	Q3-25	16	20	15
Period	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %	Mål 15 %																							
Q3-21	35	25	15																							
Q3-22	38	28	15																							
Q3-23	5	25	15																							
Q3-24	8	22	15																							
Q3-25	16	20	15																							
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 30 september var 2,8 gånger.	<table><tr><th>Period</th><th>ggr</th><th>Mål 2 ggr</th></tr><tr><td>Q3-21</td><td>3,3</td><td>2</td></tr><tr><td>Q3-22</td><td>3,2</td><td>2</td></tr><tr><td>Q3-23</td><td>2,2</td><td>2</td></tr><tr><td>Q3-24</td><td>2,2</td><td>2</td></tr><tr><td>Q3-25</td><td>2,8</td><td>2</td></tr></table>	Period	ggr	Mål 2 ggr	Q3-21	3,3	2	Q3-22	3,2	2	Q3-23	2,2	2	Q3-24	2,2	2	Q3-25	2,8	2						
Period	ggr	Mål 2 ggr																								
Q3-21	3,3	2																								
Q3-22	3,2	2																								
Q3-23	2,2	2																								
Q3-24	2,2	2																								
Q3-25	2,8	2																								
Belåningsgrad Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.	Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent. Per 30 september uppgick belåningsgraden till 51 procent.	<table><tr><th>Period</th><th>%</th><th>Max 60 %</th></tr><tr><td>Q3-21</td><td>54 %</td><td>60</td></tr><tr><td>Q3-22</td><td>57 %</td><td>60</td></tr><tr><td>Q3-23</td><td>55 %</td><td>60</td></tr><tr><td>Q3-24</td><td>49 %</td><td>60</td></tr><tr><td>Q3-25</td><td>51 %</td><td>60</td></tr></table>	Period	%	Max 60 %	Q3-21	54 %	60	Q3-22	57 %	60	Q3-23	55 %	60	Q3-24	49 %	60	Q3-25	51 %	60						
Period	%	Max 60 %																								
Q3-21	54 %	60																								
Q3-22	57 %	60																								
Q3-23	55 %	60																								
Q3-24	49 %	60																								
Q3-25	51 %	60																								
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. På bolagets årsstämma i maj beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på bolagets stamaktie om 5,20 kr per aktie och en utdelning på bolagets preferensaktie om 2,00 kr per aktie. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 432 mkr ²⁾ .	<table><tr><th>År</th><th>%</th><th>Mål ca 50 %</th></tr><tr><td>2020</td><td>53 %</td><td>50</td></tr><tr><td>2021</td><td>50 %</td><td>50</td></tr><tr><td>2022</td><td>50 %</td><td>50</td></tr><tr><td>2023</td><td>59 %¹⁾</td><td>50</td></tr><tr><td>2024</td><td>54 %²⁾</td><td>50</td></tr></table>	År	%	Mål ca 50 %	2020	53 %	50	2021	50 %	50	2022	50 %	50	2023	59 % ¹⁾	50	2024	54 % ²⁾	50						
År	%	Mål ca 50 %																								
2020	53 %	50																								
2021	50 %	50																								
2022	50 %	50																								
2023	59 % ¹⁾	50																								
2024	54 % ²⁾	50																								
Preferensaktieutdelningens andel Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.	Nyckeltalet, som innebär att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter skatt, syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen. Beslutad utdelning motsvarar 14 procent.	<table><tr><th>År</th><th>%</th><th>Max 20 %</th></tr><tr><td>2020</td><td>15 %</td><td>20</td></tr><tr><td>2021</td><td>12 %</td><td>20</td></tr><tr><td>2022</td><td>10 %</td><td>20</td></tr><tr><td>2023</td><td>11 %¹⁾</td><td>20</td></tr><tr><td>2024</td><td>14 %²⁾</td><td>20</td></tr></table>	År	%	Max 20 %	2020	15 %	20	2021	12 %	20	2022	10 %	20	2023	11 % ¹⁾	20	2024	14 % ²⁾	20						
År	%	Max 20 %																								
2020	15 %	20																								
2021	12 %	20																								
2022	10 %	20																								
2023	11 % ¹⁾	20																								
2024	14 % ²⁾	20																								

1) Inkluderade en sakutdelning samt tillkommande utdelning om 8 mkr på nyemitterade stam- och preferensaktier. För mer information se tabell på sida 22.

2) Av redovisat belopp avser 27 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 316 miljoner kronor (253) och för delåret till 832 miljoner kronor (629), en ökning med 25 respektive 32 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen härleds till ett högre driftsöverskott från vårt fastighetsbestånd, engångsersättningar samt en lägre genomsnittsränta. Förvaltningsresultatet per stamaktie för delåret uppgick till 12,37 kronor (9,88), en ökning med 25 procent. För kvartalet ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 17 procent till 4,68 kronor (4,00).

NP3 står för stabilitet – även i oroliga tider

Det senaste kvartalet bekräftar att vårt fokus på att långsiktigt stärka förvaltningsresultatet till minskad risk inte bara är en målbild – min uppfattning är att vi uppnår det önskade resultatet även i praktiken.

Vår prognos för förvaltningsresultatet för helåret 2025 uppgår till 1 100 miljoner kronor, vilket kan jämföras med prognosen om 1 090 miljoner kronor från förra kvartalet.

Hysesintäkterna, vilka inkluderar 36 miljoner kronor i avflyttningssättningar, ökade under delåret med 15 procent och i jämförbart bestånd uppgick ökningen till 2 procent. Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent vilket är i paritet med hur det sett ut under de senaste åren.

Går vi tillbaka till 2018 och jämför fram till dags datum har uthyrningsgraden under samtliga 31 kvartal legat mellan 92 och 94 procent. Trots påverkan på uthyrningsgraden vid förvärv och för in- och utflyttningar har variansen med andra ord aldrig överstigit 2 procentenheter under samtliga 31 kvartal. Detta samtidigt som vi under samma period har noterat pandemi, leveransstörningar, krigsutbrott, ”inflationsschock”, snabbt stigande räntor och en lågkonjunktur. I vårt investeringsområde kan man även addera de påtagliga svängningarna runt den gröna omställningsprocess som med rätt tvära kast först hyllats och sedan ifrågasatts.

Trots den oro som har varit och som ännu dröjer sig kvar och trots de naturliga svängningarna som uppstår i ekonomin har NP3 haft en stabil uthyrningsgrad. Även om den givetvis kan röra sig något upp eller ned så förväntar jag mig samma stabila utveckling även under kommande år, då vi fortsatt ser en god efterfrågan i våra affärsområden.

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 17 miljoner kronor och för delåret till 30 miljoner kronor. Projektvolymen på rapportdagen uppgick till 1 028 miljoner kronor varav 517 miljoner kronor avsåg nyproduktion. Nyproduktionen avser primärt lastbilsverkstäder eller annan typ av verksamhet där behovet har förändrats till stor del de senaste 25 åren, då det finns väldigt få effektiva befintliga lokaler. Övrig nyproduktion sker till stor del där vi följer en prioriterad befintlig kund till ett nytt läge. Att följa våra prioriterade kunder är viktigt för att kunna fortsätta växa tillsammans över hela vår geografi. För kommande kvartal kommer vi sannolikt se en fortsatt ökad projektportfölj i form av energiprojekt och om- och nybyggnationer. Produktionspriserna fortsätter att minska något och betalningsviljan bedömer jag som fortsatt god i våra lägen.

Verksamhet och konjunktur

NP3s ambition, oavsett vad, är att göra allt lite bättre, hela tiden. Om jag skall ge en återblick på den förändring vi gjort i vår handelsportfölj så har NP3 avyttrat primärt konsumenthandel i Kiruna och förvärvat livsmedelslägen i Gävleborg och Dalarna.

Handelssegmentet uppgår fortfarande till 22 procent av vårt fastighetsvärde men inom handelskategorin har konsumenthandel minskat till förmån för dagligvaruhandeln, samtidigt som snitthyran i handelssegmentet är lägre.

Den stora skillnaden för NP3 är dock att vi till följd av genomförd avyttring och genomförda förvärv kommer betydligt närmare våra tillgångar geografiskt. Vår ambition är att vara nära våra marknader för att kunna göra goda riskjusterade investeringar. Givet de låga kvadratmeterpriserna vid förvärvet ger det oss möjligheter att få avkastning även på eventuella framtida tilläggsinvesteringar.

Framtid

Generellt ser jag för närvarande inga tecken på någon större förändring avseende någon av de grundläggande faktorer som är av relevans för vår verksamhet. Detta gäller även värderingsyielderna i våra marknader. Betalningsförmågan är fortsatt i nivå med historiska tal sett till andelen förfallna hyror.

Vi kommer fortsätta styra i den utstakade riktningen, att stärka vårt förvaltningsresultat per stamaktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk. Vi kommer fortsätta att fokusera på vårt kassaflöde på lång sikt och inte utgå från kortsiktiga vinster. Erfarenheten visar som sagt att vi med den hållningen uppnår önskade resultat inte bara i teorin utan även i praktiken.

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

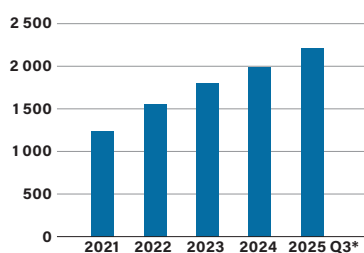
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

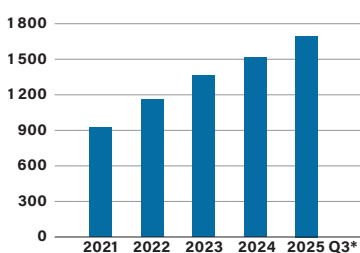
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	Rullande 12 mån
Hysesintäkter	572	491	1 686	1 469	1 992	2 210
Fastighetskostnader	-91	-74	-351	-328	-440	-464
Fastighetsskatt	-14	-12	-42	-36	-48	-54
Driftöverskott	467	404	1 293	1 105	1 503	1 691
Central administration	-18	-15	-63	-53	-78	-88
Resultat från intresseföretag och joint ventures	14	8	38	9	13	42
- varav förvaltningsresultat	12	9	32	25	37	45
- varav värdeförändringar fastigheter	6	2	17	-4	-10	11
- varav skatt	-4	-3	-11	-12	-14	-14
Finansiella intäkter	2	3	7	8	15	14
Finansiella kostnader	-147	-148	-438	-456	-599	-581
Resultat efter finansiella poster	318	252	837	613	854	1 079
- varav förvaltningsresultat	316	253	832	629	879	1 081
Värdeförändringar fastigheter	37	45	258	202	323	378
Värdeförändringar finansiella instrument	70	-158	-66	-126	13	73
Resultat före skatt	425	139	1 028	689	1 191	1 530
Aktuell skatt	-24	-20	-64	-50	-75	-89
Uppskjuten skatt	-62	-9	-148	-90	-202	-260
Periodens resultat	339	110	816	549	914	1 181
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	339	110	816	549	914	1 181
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	339	109	812	548	914	1 177
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	1	4	1	0	3
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	5,05	1,54	12,04	8,49	14,17	17,67
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 581	61 562	61 581	61 562	61 562	61 581
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 581	58 562	61 570	57 923	59 136	61 570

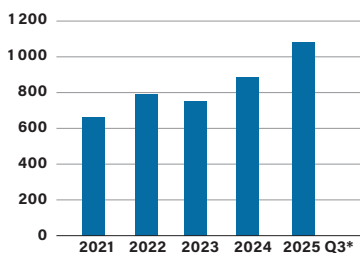
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande tolv månader

Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari - september

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent jämfört med föregående år och uppgick till 832 mkr (629). Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras av förvärv, högre hyresintäkter, färdigställda projekt samt lägre finansieringskostnader. Förvaltningsresultatet uppgick till 12,37 kr per stamaktie (9,88). Driftöverskottet för perioden uppgick till 1 293 mkr (1 105) vilket motsvarade en överskottsgrad om 77 procent (75). Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 258 mkr (202), varav 238 mkr (202) avsåg realiserade värdeförändringar och 19 mkr (1) avsåg realiserade värdeförändringar.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -66 mkr (-126). Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 812 mkr (548) vilket motsvarade 12,04 kr per stamaktie (8,49).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 1 686 mkr (1 469). Intäkterna ökade till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknings, uthyrningar och färdigställda projekt. Av ökningen utgörs 36 mkr av engångsintäkter relaterat till förtida avflyttningar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 549 mkr (1 340) och serviceintäkter om 138 mkr (128). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -351 mkr (-328). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -302 mkr (-290), reparationer och underhåll -37 mkr (-29) samt befarade och konstaterade kundförluster om -12 mkr (-9). Fastighetsskatt uppgick till -42 mkr (-36). Centrala administrationskostnader uppgick till -63 mkr (-53) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 32 mkr (25) och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 38 mkr (9). För mer information om bolagets investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 15.

Finansiella intäkter uppgick till 7 mkr (8). De finansiella kostnaderna minskade till -438 mkr (-456) huvudsakligen till följd av en lägre genomsnittsränta. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -24 mkr (-18) i periodiserade lånekostnader. För mer information om bolagets finansiering, se sidorna 16 och 17.

Säsongsvariationer

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

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -64 mkr (-50) och beräknades på periodens skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -148 mkr (-90) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Juli - september

Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 316 mkr (253). Driftöverskottet uppgick till 467 mkr (404) vilket motsvarade en överskottsgrad om 82 procent (82) och påverkades positivt av engångsintäkter om 19 mkr relaterat till förtida avflyttningar. Hyresintäkterna uppgick till 572 mkr (491). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 526 mkr (452) och serviceintäkter om 46 mkr (38). Fastighetskostnader uppgick till -91 mkr (-74), fastighetsskatt -14 mkr (-12) och central administration -18 mkr (-15). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 12 mkr (9) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 14 mkr (8).

De finansiella kostnaderna minskade till -147 mkr (-148) som en följd av en lägre genomsnittsränta under kvartalet. Resultat före skatt uppgick till 425 mkr (139). Resultatet påverkades av realiserade värdeförändringar av fastigheter om 18 mkr (45), realiserade värdeförändringar av fastigheter med 19 mkr (0) samt värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 70 mkr (-158). Av dessa var 15 mkr (-) realiserade. Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -24 mkr (-20) och uppskjuten skatt med -62 mkr (-9).

Aktuell intjäningsförmåga

Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per 30 september 2025. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

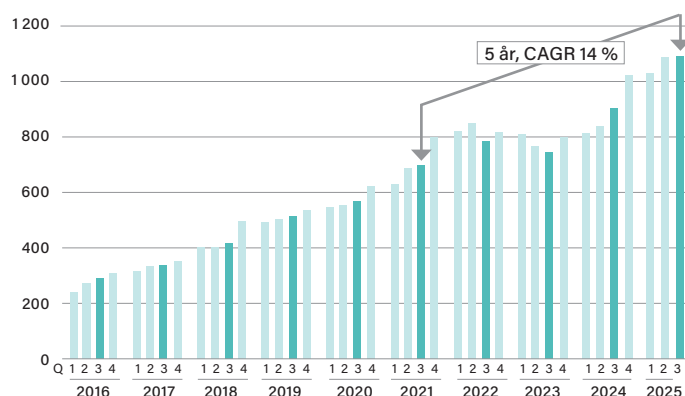
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och reparations- och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 30 september 2025 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 23 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 okt 2025	1 jan 2025	1 okt 2024	Förändring 9 mån
Justerat hyresvärde	2 430	2 314	2 095	
Vakans	-193	-172	-156	
Hyresintäkter	2 237	2 142	1 938	4 %
Fastighetskostnader	-508	-490	-436	
Fastighetsskatt	-52	-50	-47	
Driftöverskott	1 677	1 602	1 456	5 %
Central administration	-82	-71	-71	
Finansnetto	-555	-557	-531	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	42	41	44	
Förvaltningsresultat	1 082	1 016	899	7 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	970	931	823	4 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	15,76	15,12	13,36	4 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 444 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 430 mkr. Den stora justeringsposten var främst rabatter om -13 mkr. Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 5 procent till 1 677 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,7 procent (6,9) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 24 863 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan ökade med 7 respektive 4 procent vardera jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Avtalade ej tillträdde förvärv per 30 september avser fyra fastigheter med ett årligt hyresvärde om 14 mkr och förväntas bidra med ett förvaltningsresultat om 7 mkr. Inga avtalade, ej frånträdde försäljningar fanns per 30 september.

Hållbarhet

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. Trivsamma och säkra arbetsplatser är ur bolagets perspektiv lika viktigt för NP3s hyresgäster och leverantörer som för bolagets medarbetare, precis som det är självklart att alla människor behandlas lika oavsett kön och etnicitet.

Det område där NP3 som bolag kan göra störst skillnad är dock genom att integrera miljöfrågorna i det dagliga arbetet och bedriva verksamheten resurseffektivt. Det gör bolaget främst genom att kontinuerligt energieffektivera fastighetsbeståndet och begränsa utsläpp. I denna kvartalsrapport redovisas uppföljning av förbättrad energiprestanda samt tillväxt inom grönt ramverk. Övriga prioriterade hållbarhetsmål redovisas i bolagets årsredovisning.

Förbättrad energiprestanda

Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande mål och bolaget har sedan några år intensifierat detta arbete, med målsättningen att årligen höja energiklassen på minst tio av de sämst energipresterande fastigheterna. Under de tre första kvartalen 2025 har 13 byggnader erhållit förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G. Under perioden har tre fastigheter förbättrats en energiklass, sju fastigheter har förbättrats två energiklasser, två fastigheter har förbättrats tre energiklasser samt en fastighet har förbättrats fyra energiklasser. Viktat genomsnittligt primärenergital har förbättrats från 157 till 72.



Exempel på energiprojekt

Vivstamon 1:54, Timrå

Projektet omfattar konvertering till LED-belysning samt installation av tryckstyrning av ventilation och värme.

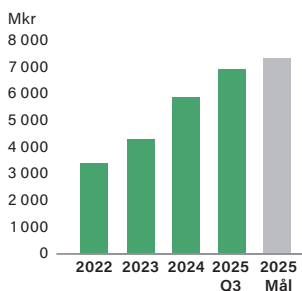
Beräknad energibesparing: 35 %

Investeringskostnad: cirka 400 000 kr

Fastighetsvärde grön portfölj

Bolagets gröna ramverk är anpassat mot EU-taxonomin och omfattar främst "topp 15" fastigheter.

NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under de tre första kvartalen 2025 har den gröna fastighetsportföljen ökat från ett fastighetsvärde om 5 862 mkr till 6 936 mkr, se tabell till höger. Det motsvarar en ökning om 18 procent. Tillgångar i bolagets gröna portfölj utgör bas för gröna obligationslån och grön bankfinansiering.



Prioriterade hållbarhetsmål

KLIMAT- PÅVERKAN

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

ENERGI

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

GRÖN PORTFÖLJ

NP3s gröna fastighetsportfölj ska växa med 25 % per år

FÖRBÄTTRAD ENERGI- PRESTANDA

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

För mer detaljer kring bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering hänvisas till hållbarhetsrapporten som inkluderas i NP3s årsredovisning 2024, sid 44-70.

*Med basår 2022. Målen är validerade av SBTi.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens slut ägde bolaget 605 (554) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 281 000 kvadratmeter (2 201 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 19 procent (19) av hyresvärdet och 18 procent (19) av marknadsvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 24 863 mkr (23 384). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt.

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

Riskdiversifiering

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

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

Detta exemplifieras av stat och kommun som sammantaget stod för 12 procent (11) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna industri, kontor och övrigt.

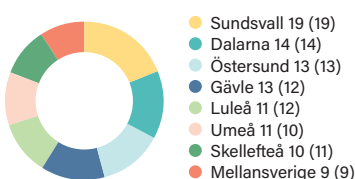
En skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 2,5 procent (1) av det totala hyresvärdet och till 5 procent (4) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin industri och logistik. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan flera branscher där tillverkning och lätt industri var den största.

Hyresavtalsstruktur

På balansdagen hade NP3 2 760 (2 700) hyresavtal. Hyresdurationen för samtliga avtal uppgick till 3,9 år (4,0). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 142 hyresavtal med en hyresduration om 4,5 år (4,1) och stod för 12 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Det största hyresavtalet motsvarar 0,7 procent av hyresvärdet.

Vid periodens slut uppgick hyresvärdet till 2 444 mkr (2 326) och den kontrakterade årshyran till 2 251 mkr (2 154). Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (93).

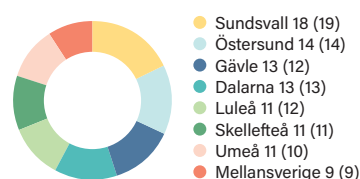
Hyresvärde per affärsområde, %



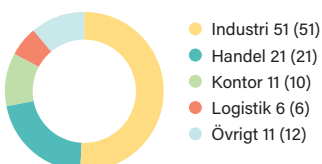
Fördelning inom handelskategorin, %



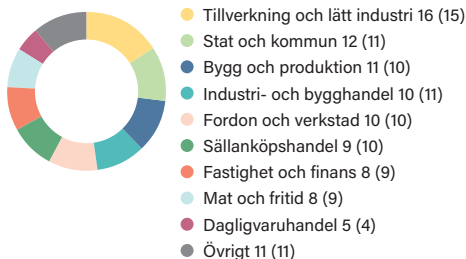
Fastighetsvärde per affärsområde, %



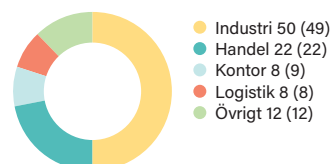
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %

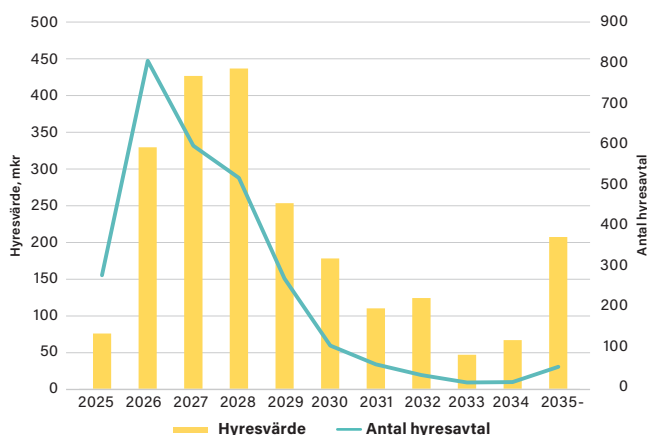


Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 sep 2025	Antal hyresavtal
Fortifikationsverket	44
Coop Mitt AB	21
Polismyndigheten	21
Postnord Sverige AB	9
Ahlberg-DollarStore AB	7
Assemblin EI AB	10
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4
Granngården AB	13
Swedol AB	9
Plantagen Sverige AB	4
Totalt	142
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	294 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,5 år
Hyresduration för totala kontraktsportföljen	3,9 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 201 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal samt befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick till -172 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen för perioden uppgick till 30 mkr (28) varav 7 mkr avsåg omförhandlingar. För tredje kvartalet uppgick nettouthyrningen till 17 mkr (14).

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettouthyrning, mkr			
Tecknade hyresavtal	201	143	195
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-172	-115	-164
Netto	30	28	30

Vakans

Vid periodens slut ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 22 mkr och vakans i förvärvade fastigheter med 5 mkr. Vakansvärdet minskade med 6 mkr till följd av att fastigheter avyttrats. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (93).

Per 30 september fanns tecknade hyresavtal, ännu ej tillträdna, med ett hyresvärde som uppgick till 123 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 120 mkr, varav 54 mkr sker under 2025.

Vakansvärdets förändring, mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	172	137	137
Nettoförändring av från-/tillträden	22	17	26
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	5	3	9
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-6	-	0
Utgående vakansvärde	193	156	172
Uthyrningsgrad, %	92	93	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	120	67	55
-varav förvärvade	-	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-123	-60	-51

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2025	77	54
2026	73	52
2027-	32	15
Totalt	182	120

Vakansvärde per affärsområde per 30 sep 2025

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	455	47	10
Dalarna	337	27	8
Gävle	319	32	10
Östersund	315	14	4
Luleå	281	13	5
Umeå	266	16	6
Skellefteå	255	22	8
Mellansverige	216	23	10
Totalt	2 444	193	8

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt. Under tredje kvartalet 2025 har 15 procent av fastighetsbeståndet externvärderats och 85 procent av fastighetsbeståndets värderingar har uppdaterats med – av externvärderare – justerade inflationsantaganden och värdetidpunkt. Resterande 1 procent av fastighetsbeståndet har internvärderats. Det vägda direktavkastningskravet uppgick vid periodens slut till 7,10 procent (7,10).

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade, framtida kassaflöden. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader och investeringsbehov utifrån en marknadsmässig bedömning. 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.

Känslighetsanalys		
	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 %	+/-1 243
Direktavkastningskrav	0,25 %	-888/+957
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-182
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+46
Vakansgrad	1 %	-/+24

Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 24 863 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 258 mkr, varav 19 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 238 mkr orealiserade värdeförändringar. Av de realiserade värdeförändringarna avsåg 21 mkr fyra fastigheter som frånträtts under tredje kvartalet vars orealiserade värdeförändring till avtalat underliggande fastighetsvärde under andra kvartalet har omklassificerats till realiserad värdeförändring under tredje kvartalet. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 238 mkr avsåg 276 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna med -38 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,50 till 9,03 procent och inflationsantagandet uppgick till 1,0 procent för 2025 och 2,0 procent för åren därefter.

Vid föregående kvartals externvärdering var inflationsantagande för 2025 1,5 procent. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,10 procent (7,10) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,13 procent (9,13).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 62 fastigheter för 1 239 mkr. Därutöver har 528 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 409 mkr investeringar i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgästanspassningar och tillbyggnationsprojekt och 120 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under perioden har åtta fastigheter avyttrats och frånträtts för 576 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 10 624 kr till 10 900 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 helår
Ingående värde	23 384	20 276	20 276
Förvärv av fastigheter	1 239	189	2 087
Investeringar i befintliga fastigheter	409	406	569
Investeringar i nybyggnation	120	86	162
Försäljningar	-546	-33	-33
Realiserade värdeförändringar	19	1	1
Orealiserade värdeförändringar	238	201	322
Utgående värde	24 863	21 127	23 384
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	139	65	65
Avyttrade ej frånträdde fastigheter	-	-	-76

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 sep 2025				
Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	137	431	455	4 550
Dalarna	79	373	337	3 221
Gävle	92	310	319	3 347
Östersund	64	259	315	3 553
Luleå	58	231	281	2 737
Umeå	56	237	266	2 626
Skellefteå	54	244	255	2 617
Mellansverige	65	195	216	2 212
Totalt	605	2 281	2 444	24 863

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Projekt

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

- Härdsmedet 1, ombyggnation av industrilokaler.
- Kungsgården 5:3, ombyggnation av industrilokaler.
- Lokomotivet 2, ombyggnation av industrilokaler.
- Skogvaktaren 3, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Vivstamon 1:53, ombyggnation av industrilokaler.
- Kedjan 6, ombyggnation av bilanläggning.
- Sköns Prästbord 1:100, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Storheden 2:10, tillbyggnation av industrilokaler.

Projektverksamheten har under senaste året gradvis ökat mot bakgrund av sjunkande byggkostnader och ökad efterfrågan på nybyggnationer, större hyresgästanpassningar och tillbyggnationsprojekt. Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 1 028 mkr (746). Återstående investering uppgick till 625 mkr (353).

- Huggsta 1:160, ombyggnation av industrilokaler.
- Mercurius 5, ombyggnation av kontorslokaler
- Brösta 14:40, nybyggnation av industrilokaler.
- Tönnebro 1:5, energieffektivisering.
- Städet 2, ombyggnation av industrilokaler.
- Högländ 7:15, nybyggnation av bilanläggning.
- Tuna 3:18, nybyggnation av industrilokaler.
- Ingarvsbacken 1, tillbyggnation av industrilokaler.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Härdsmedet 1	Västerås	Industri	Q4 -25	16	1 610
Kungsgården 5:3	Östersund	Industri	Q4 -25	13	620
Lokomotivet 2	Östersund	Industri	Q4 -25	10	2 600
Skogvaktaren 3	Östersund	Industri	Q1 -26	155	4 780
Vivstamon 1:53	Sundsvall	Industri	Q1 -26	18	6 650
Kedjan 6	Umeå	Handel	Q1 -26	13	1 360
Sköns Prästbord 1:100	Sundsvall	Industri	Q2 -26	50	2 200
Storheden 2:10	Luleå	Industri	Q2 -26	33	2 390
Huggsta 1:160	Sundsvall	Industri	Q2 -26	15	1 710
Mercurius 5	Skellefteå	Kontor	Q4 -26	110	4 100
Brösta 14:40	Örnsköldsvik	Industri	Q4 -26	29	1 300
Tönnebro 1:5	Söderhamn	Övrigt	Q4 -26	17	2 670
Städet 2	Karlstad	Industri	Q4 -26	10	5 770
Högländ 7:15	Örnsköldsvik	Handel	Q4 -27	134	6 170
Tuna 3:18	Gävle	Industri	Q4 -27	153	10 000
Ingarvsbacken 1	Falun	Industri	Q4 -27	28	1 530
Totalt				804	55 460

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 67 mkr.



Exempel på större projekt

Skogvaktaren 3, Östersund

Nybyggnation av lastbilsverkstad åt Berners Tunga Fordon AB med starkt fokus på miljö och hållbart byggande.

Projektbudget: 155 mkr

Hyresduration: 20 år

Uthyrbar area: 4 780 kvm

Färdigställandetid: Q1 2026

Fastigheter

Transaktioner

Under tredje kvartalet har bolaget genom sju transaktioner tillträtt 35 fastigheter till en investering om totalt 615 mkr. Fastigheterna är belägna i Bollnäs, Borlänge, Falun, Gävle, Hofors, Hudiksvall, Luleå, Nordanstig, Ovanåker, Sandviken, Söderhamn, Tierp, Timrå, Umeå, Älvdalen, Älvkarleby och Örnsköldsvik och har en uthyrbar area om 49 200 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 61 mkr.

Därutöver har bolaget under andra och tredje kvartalet ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 139 mkr med tillträde under fjärde kvartalet. Fastigheterna har en uthyrbar area om 12 400 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 14 mkr. En fastighet i Ljusdal förutsätter godkännande från Inspektionen för strategiska produkter.

Under tredje kvartalet har bolaget avyttrat fem fastigheter och del av en fastighet för 470 mkr. Fastigheterna är belägna i Kiruna, Sundsvall, Gävle, Nyköping och Nordanstig och har en uthyrbar area om 27 600 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 44 mkr.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdde under Q3					
Milröken 2	Sandviken	Handel	6 237	6,4	100
Skotet 2 & 6	Luleå	Industri	5 284	4,6	93
Furulund 5:6	Hudiksvall	Handel	3 460	5,9	100
Gruvbron 2	Falun	Handel	3 085	6,9	100
Hofors 36:1 & 6:81	Hofors	Handel	2 911	3,9	100
Sörby Urfjäll 39:1	Gävle	Handel	2 722	3,5	69
Siggeboda 17:22	Älvkarleby	Handel	2 529	3,7	86
Sleven 2	Umeå	Handel	2 020	2,2	100
Långtradaren 4	Borlänge	Industri	1 950	1,1	100
Älvdalens Kyrkby 59:1	Älvdalen	Handel	1 929	2,4	97
Väster 4:19	Gävle	Handel	1 585	2,9	100
Sörby 36:1	Gävle	Handel	1 516	2,6	100
Brösta 1:101 & 1:108	Örnsköldsvik	Industri	1 471	1,6	100
Särnabyn 113:1	Älvdalen	Handel	1 295	1,5	100
Norrsundet 15:2	Gävle	Handel	1 210	1,1	92
Vivsta 13:81	Timrå	Industri	1 200	1,2	100
Kilafors 4:3	Bollnäs	Handel	1 145	1,4	100
Rättvisan 7 & Storvik 12:54	Sandviken	Handel	1 043	1,2	100
Ljusne 29:5	Söderhamn	Handel	1 003	1,2	100
Idre 13:14, 13:19, 71:7 & 71:8	Älvdalen	Handel	954	0,9	100
Nöttö 51:4	Tierp	Handel	900	1,0	100
Södra Edsbyn 13:121	Ovanåker	Handel	890	1,1	100
Nordanbro 2:77 & 2:30	Nordanstig	Handel	768	0,7	100
Hagström 80:15	Gävle	Handel	764	1,0	100
Östanån 16:37	Älvkarleby	Handel	755	0,9	100
Åsen 55:2	Sandviken	Handel	555	0,5	100
Tuna 3:18	Sandviken	Mark	0	0,0	0
Totalt tillträtt under Q3			49 181	61,4	
Totalt tillträtt under Q2			43 863	44,0	
Totalt tillträtt under Q1			19 404	15,2	
Totalt			112 448	120,6	
Avyttrade och frånträdde fastigheter Q3					
Välten 8	Kiruna	Handel	16 559	26,4	97
Sköns Prästbord 1:50	Sundsvall	Handel	6 296	10,1	88
Hemsta 12:6	Gävle	Handel	3 863	6,3	100
Rösta 13:1	Nordanstig	Industri	270	0,5	100
Svärdet 5	Nyköping	Industri	600	0,7	100
Del av Plikthuggaren 1, 2, 6	Sundsvall	Mark	0	0,0	0
Totalt Q3			27 588	44,0	
Totalt Q2			-	-	
Totalt Q1			10 751	8,2	
Totalt			38 339	52,2	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q4					
Djuret 3	Luleå	Kontor	7 447	7,3	98
Tälle 11:20	Ljusdal	Handel	4 267	6,5	96
Häcklinge 5:180	Gävle	Industri	692	0,5	0
Skogsmur 4:23	Gävle	Mark	0	0,0	0
Totalt			12 406	14,4	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint ventures

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

För perioden januari till september bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 32 mkr (25) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till 38 mkr (9).

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

NP3 äger 50 procent av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande 50 procent ägs av AB Sagax. Ess-Sierras verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter som utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Den uthyrbara arean uppgår till 184 000 kvadratmeter. Drygt 40 procent av fastigheternas marknadsvärde finns på orter där NP3 redan är etablerad idag. Syftet med joint venture-samarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

För perioden uppgick hyresintäkterna till 77 mkr (74) och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 30 september till 1 496 mkr (1 484). För perioden bidrog Ess-Sierra med 18 mkr (17) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 18 mkr (16).

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB äger gemensamt en fastighet där Jämtkraft har sitt huvudkontor och driftcentral samt en kontorsfastighet. Fastigheterna ägs till 50 procent vardera via bolaget Fastighets AB Jämtjägaren och är belägna i Östersund.

Det totala hyresvärdet för de ingående fastigheterna uppgick till 26 mkr och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 30 september till 450 mkr. Per 30 september uppgick NP3s kapitalandel till 116 mkr (94). För perioden bidrog Jämtjägaren med 7 mkr (2) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 21 mkr (2).

With You Sweden AB

NP3 äger 49 procent av aktierna i With You Sweden AB. With You Sweden äger 13 fastigheter primärt för industri- och handelsändamål. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick per 30 september till 615 mkr och totala hyresvärdet för beståndet uppgick till 45 mkr. Per 30 september uppgick NP3s kapitalandel till 91 mkr (94) och för perioden bidrog With You Sweden med 6 mkr till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till -2 mkr (2).

Cibola Hospitality Group AB

NP3 ägde tidigare 68,2 procent av aktierna i Cibola Hospitality Group AB som ansvarar för driften som bedrivs i tre av de hotellanläggningar som NP3 äger. Verksamheten har tidigare redovisats som tillgång som innehas för försäljning. I slutet av juni avyttrade NP3 11,3 procent av aktierna och därmed utgör i Cibola Hospitality Group ett intresseföretag då NP3 äger 49,9 procent av aktierna. Per 30 september bidrog Cibola Hospitality Group med 1 mkr till NP3s förvaltningsresultat och kapitalandelen uppgick till 2 mkr.

	Totalt intresseföretag och joint ventures			Väsentliga innehav i joint ventures		
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr						
NP3s ägarandel, %				50	50	50
NP3s röstandel, %				50	50	50
Kapitalandel	508	537	479	291	290	284
Förvaltningsresultat	32	25	37	18	17	24
Värdeförändring fastigheter	17	-4	-10	6	6	5
Skatt	-11	-12	-14	-6	-6	-7
Summa resultatandel	38	9	13	18	16	22

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

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

Räntebärande skulder

Nedan redovisas en sammanställning över bolagets räntebärande skulder per 31 december 2024 och 30 september 2025.

Sammanställning - nettoskuld	2025 30 sep	2024 31 dec
Mkr		
Banklån	10 463	10 145
Säkerställda räntebärande skulder	10 463	10 145
Obligationslån	1 803	1 601
Certifikatslån	1 075	875
Övriga räntebärande skulder	156	9
Icke-säkerställda räntebärande skulder	3 034	2 485
Periodiserade upplåningskostnader	-48	-43
Totala räntebärande skulder	13 448	12 587
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	-476	-246
Nettoskuld	12 972	12 341

Säkerställda lån utgjorde 78 procent (80) och icke-säkerställda obligations-, certifikats- och reverslån 22 procent (20) av totala räntebärande skulder. Ökningen av bolagets räntebärande skulder för perioden uppgick till cirka 900 mkr. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till finansiering av förvärv och investeringar samt återbetalning av lån relaterat till frånträdet av bolagets handelsportfölj i början av tredje kvartalet 2025.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 12 972 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 24 863 mkr och investeringar i intresseföretag om 508 mkr, totalt 25 371 mkr, uppgick till 51,1 procent (51,8) per 30 september. Bolagets stamaktieemission i slutet av tredje kvartalet 2024 om 1 mdkr minskade belåningsgraden med cirka 5 procentenheter.

Emissionen syftade till att ge förutsättningar för tillväxt, minska riskprofilen och sårbarheten i verksamheten samt förbättra handlingsmöjligheterna vid oförutsedda förändringar i makroomgivningen. Bolagets ambition idag är att ha en belåningsgrad om 50–55 procent i relation till det reviderade målet för belåningsgraden om maximalt 60 procent som kommunicerats i samband med publiceringen av delårsrapporten för första kvartalet 2025. Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 30 september uppgick till 816 mkr. Skuldkvoten uppgick till 8,0 ggr (8,0). Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 315 mkr (1 684) bestående av banklån om 83 mkr, obligationslån om 153 mkr och övriga skulder om 79 mkr.

Det kortfristiga obligationslånet avser kvarvarande del av bolagets obligationsförfall i april 2026 efter återköp i anslutning till en emission av ett nytt obligationslån om 400 mkr med förfall i december 2028 som genomfördes i augusti. Det kortfristiga obligationslånet återbetalades via förtida återlösen i oktober före rapportdagen. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,9 år (2,3) med förfall fördelade enligt tabellen nedan. Under första halvåret genomförde bolaget refinansieringar av banklån om drygt 6 mdkr på en genomsnittlig löptid om cirka fyra år vilket förklarar ökningen i kapitalbindningen.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,12 procent (4,38). Minskningen i räntenivån förklaras av en lägre Stibor-nivå och lånemarginaler på bank-, certifikats- och obligationssidan vilket delvis motverkades av högre räntenivå för bolagets räntederivat relaterad till en ökad räntesäkring och förändringar i bolagets räntederivatsportfölj. Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatsportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,0 år (2,1) och 54 procent (49) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur upp till tio år enligt tabell nedan. För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid periodens slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 9 475 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.

Kapital- och räntebindning (Bank-, certifikats- och obligationslån) per 30 sep 2025

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning					Fast ränta, förfallointervall, %
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, mkr		Genomsnittsränta, total skuldportfölj, %			
			Lån	Derivat	Lån	Derivat ¹⁾	Total	
-12 mån	235	2	13 340	2 750	4,10	0,00	4,10	2,11
1-2 år	3 461	26		900		-0,05	-0,05	1,32
2-3 år	2 749	21		1 475		0,01	0,01	2,22
3-4 år	4 603	35		800		0,01	0,01	2,22
4-5 år	2 259	17		2 550		0,05	0,05	2,36
5-10 år	33	0,2		1 000		0,01	0,01	2,22
Summa/genomsnitt	13 340	100	13 340	9 475	4,10	0,02	4,12	2,14

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

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj

Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj	7 225	3,5	2,04	-12
Stängningsbara räntederivat ¹⁾	1 500	8,2	2,17	-30
Performance-swappar ²⁾	750	3,0	2,99	-21
Totalt derivatportfölj	9 475	4,2	2,14	-63

1) Stängningsbara swappar för motparten kvartalsvis till slutdagar under perioden 8 november 2023 till 5 mars 2034. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av swapparna.

2) Genomsnittlig barriärnivå (s.k knock-in level) uppgår till 3,5 %. I det fall barriärnivån möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen utan några flöden, d.v.s nettoeffekt är 0 kr.

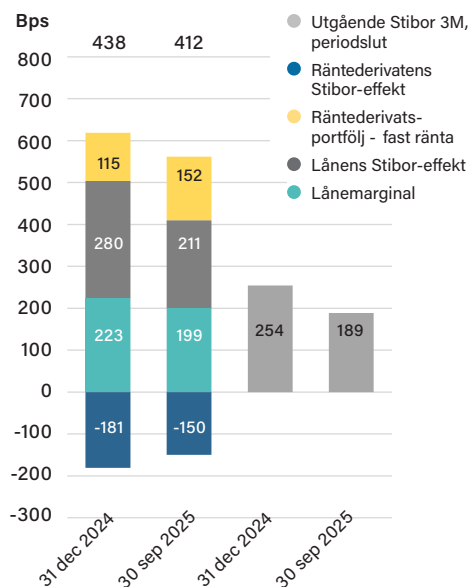
Swap-avtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -63 mkr (19) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd.

Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till -82 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 30 september 0,03 procent (-0,98). Räntebindning för räntesäkringsportföljen uppgick till 3,5 år vilket i sin tur bidrog till en genomsnittlig räntebindningstid för hela skuldportföljen om 2,0 år.

Kapitalstruktur, %



Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2025 30 sep	2024 31 dec
Banklån, mkr	10 463	10 145
Certifikatslån, mkr	1 075	875
Obligationslån, mkr	1 803	1 601
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,4
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,8	2,4
Genomsnittlig ränta, %	4,12	4,38
Likvida medel, mkr	373	97
Belåningsgrad, %	51,1	51,8
Soliditet, %	38,8	38,9
Kapitalbindningstid, år	2,9	2,3
Räntebindningstid, år	2,0	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	54,2	48,9
Skuldkvot, ggr	8,0	8,0

Börsnoterade obligationslån per 30 sep 2025

Löptid	Program ¹⁾	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2023/2026	MTN-program	153	7,62	Stibor 3M + 5,50	Nej	2026-04-12 ²⁾	Ja
2023/2026	MTN-program	400	7,36	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja
2024/2027	MTN-program	450	5,67	Stibor 3M + 3,75 ³⁾	Nej	2027-08-21	Ja
2024/2028	MTN-program	400	4,51	Stibor 3M + 2,45 ⁴⁾	Nej	2028-01-03	Ja
2025/2028	MTN-program	400	4,24	Stibor 3M + 2,15	Nej	2028-12-03	Ja

1) Rambelopp om 5 mdkr.

2) Återbetalad via förtida inlösen till par den 13 oktober 2025.

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

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

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	24 863	21 127	23 384
Nyttjanderättstillgångar	168	145	147
Andelar i intresseföretag och joint ventures	508	537	479
Derivat	-	-	19
Övriga anläggningstillgångar	115	53	84
Summa anläggningstillgångar	25 655	21 861	24 113
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	380	329	361
Likvida medel	373	287	97
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	32
Summa omsättningstillgångar	753	616	490
Totala tillgångar	26 408	22 477	24 604
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 239	8 990	9 568
Uppskjuten skatt	1 584	1 329	1 453
Långfristiga räntebärande skulder	12 965	9 244	10 676
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	168	145	147
Derivat	63	128	-
Summa långfristiga skulder och avsättningar	14 780	10 846	12 275
Kortfristiga räntebärande skulder	483	1 906	1 911
Rörelseskulder	907	736	817
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	32
Summa kortfristiga skulder	1 390	2 641	2 761
Totalt eget kapital och skulder	26 408	22 477	24 604

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	334	2 949	4 533	7 816	33	7 849
Periodens totalresultat jan-sep 2024	-	-	548	548	1	549
Utdelning	-	-	-395	-395	-	-395
Nyemission av stamaktier	14	971	-	985	-	985
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Summa transaktioner med koncernens ägare	14	974	-395	593	-	593
Utgående eget kapital 2024-09-30	348	3 923	4 686	8 956	34	8 990
Periodens totalresultat okt-dec 2024	-	-	366	366	0	366
Lämnade utdelningar	-	-	-4	-4	-1	-5
Nyemission av stam- och preferensaktier	15	113	-	128	-	128
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-6	-6	96	90
Summa transaktioner med koncernens ägare	15	113	-10	118	95	212
Utgående eget kapital 2024-12-31	363	4 036	5 042	9 440	128	9 568
Periodens totalresultat jan-sep 2025	-	-	812	812	4	816
Utdelning	-	-	-432	-432	0	-433
Nyemission av stam- och preferensaktier	49	338	-	386	-	386
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-100	-100
Summa transaktioner med koncernens ägare	49	340	-432	-44	-101	-145
Utgående eget kapital 2025-09-30	411	4 376	5 421	10 208	32	10 239

Per 30 september 2025 består NP3s aktiekapital av 61 580 794 stamaktier samt 56 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	316	253	832	629	879
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-12	-9	-32	-25	-37
Erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures	-	-	10	10	23
Lämnad sakutdelning, ej kassaflödespåverkande	-	-	-	-229	-229
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	10	10	10	-1	1
Betald skatt	-4	0	-62	-28	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	310	254	757	357	607
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-65	1	-79	25	128
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-40	2	-91	127	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205	257	588	509	864
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-502	-	-1 114	-186	-2 027
Avyttrade fastigheter	460	-	536	31	30
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-167	-147	-408	-407	-570
Investeringar i nybyggnation	-48	-64	-120	-86	-162
Investeringar i finansiella tillgångar	-60	-68	-126	-89	-152
Avyttring av finansiella tillgångar	125	1	129	298	381
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-100	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191	-278	-1 205	-440	-2 501
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	3	987	389	987	1 115
Upptagna lån	331	402	1 281	1 166	1 980
Amortering av lån	-64	-1 300	-516	-1 960	-1 337
Utbetald utdelning	-108	-48	-262	-158	-208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	162	41	892	35	1 551
Periodens kassaflöde	176	20	275	104	-86
Likvida medel vid periodens början	197	267	97	183	183
Likvida medel vid periodens slut	373	287	373	287	97

Finansiell ställning och kassaflöde

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

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 24 863 mkr (23 384) vid periodens slut vilket är en ökning med 1 479 mkr sedan ingången av året som förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar, värdeförändringar och fastighetsförsäljningar. Utgående likvida medel var 373 mkr (97).

Innehavet i Cibola Hospitality Group som vid ingången av året redovisades som tillgång som innehas till försäljning har under perioden delvis avyttrats och klassificeras nu som andelar i intresseföretag.

Eget kapital har påverkats av periodens resultat, utdelning samt nyemission och uppgick till 10 239 mkr (9 568). Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 48 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 12 965 mkr (10 676). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 483 mkr (1 911), 252 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 153 mkr obligationslån och 79 mkr återbetalning av reversskuld.

På balansdagen hade bolagets räntederivat ett undervärde om 63 mkr (+19). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 51 procent (52) och soliditeten till 39 procent (39). Bolagets skuld-kvot var på balansdagen 8,0 ggr (8,0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 588 mkr (509). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -1 114 mkr (-186) och försäljning av fastigheter bidrog med 536 mkr (31). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till -528 mkr (-493). Förändringar i finansiella tillgångar påverkade kassaflödet med 3 mkr (209) och förändring i innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -100 mkr (-). Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 892 mkr (35) och består av emission, nettoupplåning samt kontant utbetald utdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 275 mkr (104).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning - rapport i sammandrag, mkr	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	51	45	51	45	71
Rörelsekostnader	-29	-25	-89	-78	-114
Rörelseresultat	22	20	-38	-33	-43
Finansnetto	128	51	183	255	348
Resultat efter finansiella poster	149	71	144	222	305
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	58
Resultat före skatt	149	71	144	222	364
Skatt på periodens resultat	-	-4	-	-12	-
Periodens resultat	149	67	144	210	364

Balansräkning - rapport i sammandrag, mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Immateriella tillgångar	5	6	6
Andelar i koncernbolag	684	677	684
Långfristiga fordringar koncernbolag	6 806	5 139	5 948
Andra finansiella anläggningstillgångar	71	9	21
Summa anläggningstillgångar	7 566	5 831	6 659
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 969	3 247	3 964
Övriga kortfristiga fordringar	132	90	85
Likvida medel	311	243	41
Summa omsättningstillgångar	4 412	3 580	4 090
Totala tillgångar	11 978	9 411	10 749
Bundet eget kapital	412	348	363
Fritt eget kapital	2 872	2 562	2 824
Summa eget kapital	3 284	2 910	3 187
Obeskattade reserver	20	20	20
Långfristiga räntebärande skulder	8 061	5 522	6 303
Summa långfristiga skulder och avsättningar	8 081	5 542	6 323
Kortfristiga räntebärande skulder	281	760	1 122
Övriga skulder	332	199	117
Summa kortfristiga skulder	613	959	1 239
Totalt eget kapital och skulder	11 978	9 411	10 749

Kommentar till moderbolaget

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

Segmentrapportering

Överskottsgraden för bolaget var stabil och högre än föregående år främst till följd av lägre vinterrelaterade och taxebundna kostnader.

Affärsområde Sundsvall är bolagets största och har en fortsatt god efterfrågan på lokaler även om vakansvärdet för området är högt i förhållande till merparten av övriga affärsområden. Under slutet av 2024 har en stor vakans uppstått i en fastighet som förvärvades under 2022 med vetskapen om att hyresgästen skulle avflytta under 2024. Under tredje kvartalet 2025 har en ny hyresgäst tillträtt den största vakansen i affärsområdet vilket förbättrat den ekonomiska uthyrningsgraden något.

Vakansen har ökat i Gävle i jämförelse med motsvarande period föregående år. Två procentenheter av ökningen i vakansgraden förklaras av förtida avflyttning och en konkurs. Även om vakansen ökat i Gävle är det ett bra marknadsläge i affärsområdet.

I Dalarna har reservering av kundförluster under det senaste året ökat, vilket kan hänföras till en hyresgäst. Marknadsläget är dock fortsatt stabilt i området och avtal om nybyggnation har tecknats.

I Östersund tillträdde under fjärde kvartalet 2024 fastigheterna från förvärvet av Frösö Park och Cibola. Affärsområdet har låg vakansgrad och en fortsatt stark hyresmarknad.

I Umeå är hyresmarknaden stabil med god efterfrågan. Höga vinterkostnader har, likt föregående år, påverkat överskottsgraden.

Uthyrningsgraden i Skellefteå har tillfälligt minskat sedan föregående år givet pågående projekt. Nya hyresavtal med tillträde i slutet av 2026 har tecknats avseende 30 procent av den ekonomiska vakansen.

Inom affärsområde Luleå pågår stora industrisatsningar vilket har resulterat i en ökad efterfrågan på lokaler. Luleå har högst genomsnittligt hyresvärde i beståndet och låg andel vakans.

Affärsområde Mellansverige har tidigare främst omfattat fastigheter i Karlstad, Örebro och Västerås. Under slutet av 2024 utökades affärsområdet genom förvärv av sex fastigheter i Eskilstuna. Ytterligare ett förvärv i Eskilstuna genomfördes under det andra kvartalet 2025. Vakansgraden är oförändrad mot jämförelseperioden trots en förtida avflyttning som påverkat vakansgraden negativt med fyra procentenheter.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr 9 mån	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
Jan-sep	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter och övriga intäkter	337	327	228	205	239	212	234	151	194	180	191	179	218	200	183	120	-0	-3	1 823	1 571
Vakans	-38	-29	-21	-10	-19	-14	-10	-6	-12	-12	-17	-10	-8	-9	-13	-13	-	-	-136	-103
Rep. och underhåll	-7	-7	-4	-3	-5	-5	-4	-3	-7	-4	-2	-2	-4	-3	-3	-2	-0	-0	-37	-29
Fastighets-skötsel o drift	-64	-61	-27	-29	-45	-43	-41	-29	-36	-36	-32	-38	-36	-35	-24	-19	3	0	-302	-290
Fastighets-skatt	-6	-6	-6	-5	-5	-4	-5	-4	-5	-5	-5	-4	-6	-5	-4	-4	-	-	-42	-36
Kund-förluster	-0	-2	-0	-0	-9	-1	-2	-0	1	-1	-0	-2	-0	-1	-0	-1	-	-0	-12	-9
Driftöver-skott	220	221	170	158	156	146	173	109	134	122	135	124	164	147	139	82	3	-3	1 293	1 105
Överskotts-grad, %	74	74	82	81	71	73	77	75	74	73	78	73	78	77	82	76			77	75
Antal fastigheter	137	127	92	73	79	68	64	42	56	46	54	53	58	51	65	55			605	515
Uthyrbar area, tkvm	431	428	310	276	373	342	259	164	237	217	244	238	231	222	195	147			2 281	2 033
Hyresvärde	455	436	319	277	337	287	315	204	266	233	255	241	281	267	216	162			2 444	2 108
Uthyrnings-grad, ¹⁾ %	90	88	90	93	92	94	96	96	94	94	92	93	95	96	90	90			92	93
Fastighets-värde	4 550	4 395	3 347	2 917	3 221	2 729	3 553	2 064	2 626	2 232	2 617	2 542	2 737	2 565	2 212	1 683			24 863	21 127

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

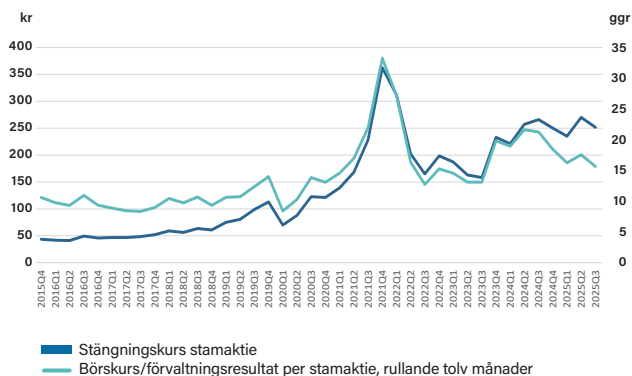
NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. I maj genomförde bolaget, med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 7 maj och som beslutades av styrelsen den 15 maj, en riktad nyemission om 13,7 miljoner preferensaktier. Därutöver har till följd av det beslut om ett treårigt incitamentsprogram som fattades på bolagets årsstämma i maj 2022 teckningsoptioner utnyttjats och 18 391 stamaktier har emitterats i juni. Totalt antal utestående aktier per 30 september efter genomförda emissioner uppgick till 117 580 794 aktier, fördelat på 61 580 794 stamaktier och 56 000 000 preferensaktier. Antalet aktieägare vid periodens slut uppgick till 12 250 aktieägare (10 674).

På bokslutsdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 251,50 kr (266,00) vilket motsvarade ett börsvärde om 15 412 mkr (16 376). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en

aktiekurs som uppgick till 30,80 kr (31,40) vilket motsvarade ett börsvärde om 1 725 mkr (1 193). Totalt börsvärde per 30 september uppgick till 17 137 mkr (17 569). Högsta betalkurs för perioden 1 oktober 2024 till den 30 september 2025 uppgick till 281,00 kr och noterades den 4 oktober 2024. Den lägsta betalkursen för perioden noterades den 9 april 2025 och uppgick till 196,40 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för perioden uppgick till 250,40 kr (234,50).

Långsiktigt substansvärde som anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 10 090 mkr (9 217) vilket motsvarar 163,85 kr per stamaktie (149,71). Aktiekursen vid periodens slut var 183 procent (211) av det egna kapitalet per stamaktie och 153 procent (178) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

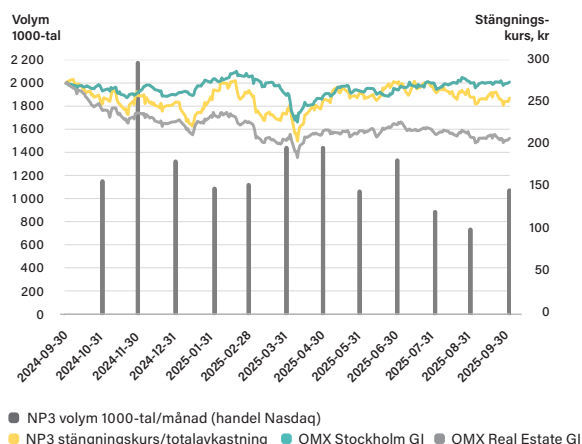
Jan-dec, mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsresultat	879	744	785	661	558
Aktuell skatt	-75	-68	-55	-44	-49
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	804	676	730	617	509
Utdelning	432 ¹⁾	399 ^{2,3)}	363	310	271
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	54 %	59 %	50 %	50 %	53 %

1) Av redovisat belopp avser 27 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.

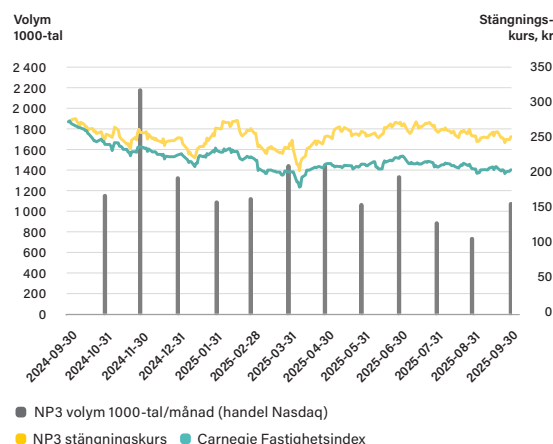
2) Inkluderade en sakutdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Utöver sakutdelningen lämnades en kontant utdelning om 1,50 kr per stamaktie och en kontant utdelning om 2,00 kr per preferensaktie.

3) Av redovisat belopp avsåg 8 mkr tillkommande utdelning på emitterade stam- och preferensaktier.

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex¹⁾



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex¹⁾



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

NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 sep 2025	30 sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024
Stamaktie	251,50	266,00	486	364	22	20	13,6	10,8
Preferensaktie	30,80	31,40	209	101	90	27	5,3	1,2

Aktieägare per 30 sep 2025 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	13 200 000	4 600 000	15,1 (15,2)	20,3 (20,5)
Bäckeret Holding AB	7 429 863	570 437	6,8 (7,7)	11,1 (11,4)
Inga Albertina Holding AB	7 474 263	26 900	6,4 (7,7)	11,1 (11,4)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	568 318	5 694 569	5,3 (3,0)	1,7 (1,0)
PPB Holding AB/Patrik Brummer	-	4 166 666	3,5 (4,0)	0,6 (0,6)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 978 546	-	3,4 (4,4)	5,9 (7,0)
Danske Invest	1 662 654	1 935 000	3,1 (3,1)	2,8 (2,3)
Lannebo Kapitalförvaltning	3 385 068	-	2,9 (2,9)	5,0 (4,6)
Atlant Fonder	-	1 767 936	1,5 (0,0)	0,3 (0,0)
Jakob Ryer	-	1 757 196	1,5 (0,0)	0,3 (0,0)
Fjärde AP-fonden	1 689 599	-	1,4 (3,7)	2,5 (2,9)
SEB Funds	1 580 422	-	1,3 (1,9)	2,4 (3,0)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	635 835	897 215	1,3 (1,4)	1,1 (1,1)
Handelsbanken Fonder	1 503 515	-	1,3 (1,4)	2,2 (2,3)
Nordnet Pensionsförsäkring	27 258	1 450 164	1,3 (0,5)	0,3 (0,2)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,2 (1,4)	1,6 (1,6)
Vanguard	1 450 978	-	1,2 (1,3)	2,2 (2,0)
Sensor Fonder	-	1 240 000	1,1 (0,0)	0,2 (0,0)
Ulf Jönsson	-	1 000 000	0,9 (1,0)	0,1 (0,2)
BlackRock	901 554	-	0,8 (0,5)	1,3 (0,8)
Summa 20 största ägare	46 529 473	25 522 723	61,3 (61,1)	73,1 (72,9)
Övriga aktieägare	15 051 321	30 477 277	38,7 (38,9)	26,9 (27,1)
Totalt antal aktier	61 580 794	56 000 000	100,0	100,0

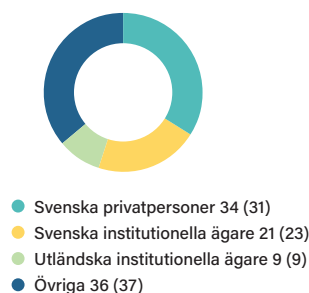
Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2025.

Aktieägarstruktur per 30 sep 2025¹⁾

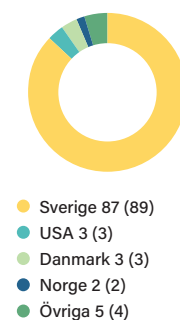
Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 – 500	8 126	0,66
501 – 1 000	1 228	0,45
1 001 – 2 000	1 006	0,61
2 001 – 5 000	909	0,96
5 001 – 10 000	434	1,00
10 001 – 50 000	413	3,43
50 001 – (inkl. okänd innehavsstorlek)	134	92,89
Totalt	12 250	100

1) Källa: Monitor av Modular Finance AB.

Ägarkategorier¹⁾, %



Landsfördelning¹⁾, %



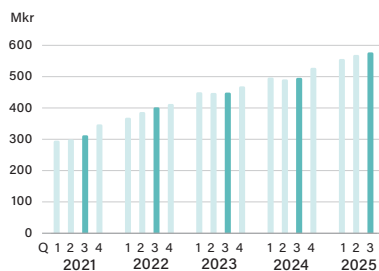
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2025 kvartal 3 jul-sep	2025 kvartal 2 apr-jun	2025 kvartal 1 jan-mar	2024 kvartal 4 okt-dec	2024 kvartal 3 jul-sep	2024 kvartal 2 apr-jun	2024 kvartal 1 jan-mar	2023 kvartal 4 okt-dec	2023 kvartal 3 jul-sep
Hysesintäkter	572	564	551	523	491	486	492	464	444
Fastighetskostnader	-91	-107	-154	-113	-74	-101	-152	-106	-68
Fastighetsskatt	-14	-14	-14	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Driftöverskott	467	443	383	398	404	373	328	346	365
Central administration	-18	-25	-20	-25	-15	-20	-18	-25	-15
Resultat från intresseföretag och joint ventures	14	16	8	5	8	-8	8	-9	10
Finansnetto	-145	-148	-139	-136	-145	-153	-151	-162	-162
Resultat efter finansiella poster	318	287	232	242	252	193	168	150	198
-varav förvaltningsresultat	316	281	235	250	253	209	168	175	206
Värdeförändringar fastigheter	37	120	101	121	45	155	2	34	-165
Värdeförändringar finansiella instrument	70	-143	7	139	-158	-100	132	-285	15
Resultat före skatt	425	264	340	502	139	248	303	-101	48
Aktuell skatt	-24	-21	-19	-25	-20	-13	-17	-28	-24
Uppskjuten skatt	-62	-40	-46	-112	-9	-36	-45	-11	14
Periodens resultat¹⁾	339	203	274	364	110	198	241	-140	39
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	339	200	272	365	109	198	241	-137	38
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	2	2	-1	1	0	0	-3	1

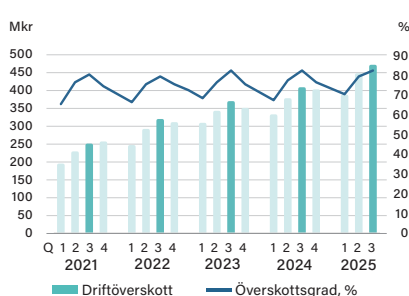
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep
Förvaltningsfastigheter	24 863	24 465	23 708	23 384	21 127	20 872	20 382	20 276	19 985
Nyttjanderättstillgångar	168	168	163	147	145	144	149	150	132
Andelar i intresseföretag och joint ventures	508	494	487	479	537	473	467	468	1 021
Derivat	-	-	27	19	-	71	131	43	390
Övriga anläggningstillgångar	115	135	106	84	53	54	54	54	79
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	380	409	419	393	329	286	773	711	102
Likvida medel	373	197	313	97	287	267	198	183	190
Totala tillgångar	26 408	25 868	25 224	24 604	22 477	22 165	22 153	21 885	21 899
Eget kapital	10 239	9 897	9 842	9 568	8 990	7 897	8 089	7 489	7 994
Uppskjuten skatt	1 584	1 539	1 499	1 453	1 329	1 320	1 284	1 240	1 229
Räntebärande skulder	13 448	13 084	12 962	12 587	11 149	12 047	11 988	11 943	11 838
Skuld nyttjanderätter	168	168	163	147	145	144	149	150	132
Derivat	63	139	-	-	128	-	-	-	-
Ej räntebärande skulder	907	1 041	757	849	736	757	642	704	706
Totalt eget kapital och skulder	26 408	25 868	25 224	24 604	22 477	22 165	22 153	21 885	21 899

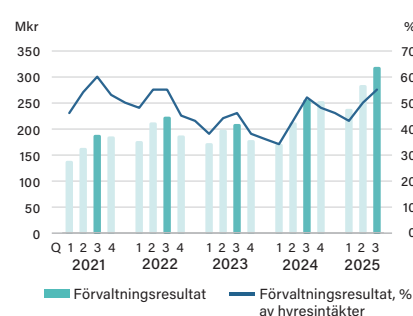
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid periodens utgång	605	515	605	515	554
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 281	2 033	2 281	2 033	2 201
Förvaltningsfastigheter, mkr	24 863	21 127	24 863	21 127	23 384
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 900	10 392	10 900	10 392	10 624
Hyresvärde, mkr	2 444	2 108	2 444	2 108	2 326
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	92	93	93
Överskottsgrad, %	82	82	77	75	75
Direktavkastning, %	7,2	7,1	7,2	7,1	7,1
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	12,8	4,8	12,8	4,8	11,7
Avkastning på eget kapital, %	12,2	5,0	12,2	5,0	10,8
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	15,8	7,2	15,8	7,2	14,0
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,1	9,9	11,1	9,9	10,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,3	1,2	1,3
Skuldkvot, ggr	8,0	7,7	8,0	7,7	8,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,6	2,9	2,3	2,4
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,8	2,2	2,8	2,2	2,4
Belåningsgrad, %	51,1	49,4	51,1	49,4	51,8
Soliditet, %	38,8	40,0	38,8	40,0	38,9
Genomsnittlig ränta, %	4,12	4,72	4,12	4,72	4,38
Kapitalbindningstid, år	2,9	2,1	2,9	2,1	2,3
Räntebindningstid, år	2,0	2,6	2,0	2,6	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	54,2	55,3	54,2	55,3	48,9
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 581	61 562	61 581	61 562	61 562
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	61 581	59 562	61 570	57 923	59 136
Eget kapital, kr	137,11	126,04	137,11	126,04	131,34
Långsiktigt substansvärde, kr	163,85	149,71	163,85	149,71	154,64
Förvaltningsresultat, kr	4,68	4,00	12,37	9,88	13,57
Resultat efter skatt, kr	5,05	1,54	12,04	8,49	14,17
Utdelning, kr	-	-	-	-	5,20
Aktiekurs vid periodens slut, kr	251,50	266,00	251,50	266,00	250,00
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	56 000	38 000	56 000	38 000	42 300
Eget kapital, kr	31,50	31,50	31,50	31,50	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,50	1,50	2,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	30,80	31,40	30,80	31,40	29,90

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

Avstämning av nyckeltal

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

Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Räntebärande skulder	13 448	11 149	12 587
Kortfristiga placeringar	-104	-155	-148
Likvida medel	-373	-287	-97
Nettoskuld	12 972	10 707	12 341
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	812	548	914
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under perioden	-70	-57	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	742	491	838
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 570	57 923	59 136
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	12,04	8,49	14,17
Hysesintäkter	1 686	1 469	1 992
Driftöverskott	1 293	1 105	1 503
Överskottsgrad, %	77	75	75
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 691	1 451	1 503
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	23 510	20 528	21 208
Direktavkastning, %	7,2	7,1	7,1
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande tolv månader	1 177	412	914
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under perioden	-89	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	8 497	6 923	7 190
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	12,8	4,8	11,7
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	1 181	410	914
Genomsnittligt totalt eget kapital	9 707	8 164	8 479
Avkastning på eget kapital, %	12,2	5,0	10,8
Resultat före skatt, rullande tolv månader	1 530	589	1 191
Genomsnittligt totalt eget kapital	9 707	8 164	8 479
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	15,8	7,2	14,0
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	1 081	804	879
Genomsnittligt totalt eget kapital	9 707	8 164	8 479
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,1	9,9	10,4
Nettoskuld	12 972	10 707	12 341
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 239	8 990	9 568
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,3

Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettoskuld	12 972	10 707	12 341
Driftöverskott, framåtriktat tolv månader enligt intjäningsförmåga	1 677	1 456	1 602
Centrala administrationskostnader, rullande tolv månader	-88	-77	-78
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande tolv mån	23	12	23
Justerat driftöverskott	1 612	1 391	1 547
Skuldkvot, ggr	8,0	7,7	8,0
Förvaltningsresultat	832	629	879
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint ventures	-32	-25	-37
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures	10	10	23
Finansiella kostnader	438	456	599
Justerat förvaltningsresultat	1 247	1 070	1 464
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,3	2,4
Nettoskuld	12 972	10 707	12 341
Marknadsvärde fastigheter	24 863	21 127	23 384
Andelar i intresseföretag och joint ventures	508	537	479
Belåningsgrad, %	51,1	49,4	51,8
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 239	8 990	9 568
Balansomslutning	26 408	22 477	24 604
Soliditet, %	38,8	40,0	38,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 239	8 900	9 568
Avdrag preferenskapital	-1 764	-1 197	-1 354
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-32	-34	-128
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 581	61 562	61 562
Eget kapital, kr/stamaktie	137,11	126,04	131,34
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 239	8 990	9 568
Avdrag preferenskapital	-1 764	-1 197	-1 354
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-32	-34	-128
Återläggning derivat	63	128	-19
Återläggning uppskjuten skatt	1 584	1 329	1 453
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 581	61 562	61 562
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	163,85	149,71	154,64
Förvaltningsresultat	832	629	879
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under perioden	-70	-57	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 570	57 923	59 136
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	12,37	9,88	13,57

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad

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

CAGR

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

Direktavkastning

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Eget kapital, kr/stamaktie

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

Eget kapital, kr/preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsfastighet

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas 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 perioden, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Genomsnittlig ränta

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

Hyresduration

Den vägd genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

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

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

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

Nettoinvesteringar

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

Nettoskuld

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

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

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

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tillträdda fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdda fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

NP3 arbetar aktivt för att identifiera och minimera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Väsentliga risker för bolaget beskrivs nedan samt på sidorna 74–78 i bolagets årsredovisning för 2024.

Fastighetsrelaterade risker

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

Finansiella risker

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

Miljörisker

Klimatförändringar kan innebära en ökad risk för skador på egendom och kan påverka fastigheterna eller fastigheternas drift. Därutöver bedöms miljörisker förenade med föroreningar i mark som en risk som kan ge en negativ påverkan på bolaget. Även miljöpolitiska beslut skulle kunna få en negativ påverkan på bolaget. NP3 har goda rutiner för att motverka och förebygga miljörisker. Samtliga investeringar och förvärv granskas ur ett klimatperspektiv. Därutöver har bolaget god kännedom om på vilka fastigheter som det bedrivs eller har bedrivits tillståndspliktig verksamhet.

Risk för intressekonflikter

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

Övriga risker

Krig, konflikter och andra osäkerhetsfaktorer i vår omvärld påverkar världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag. NP3 följer fortsatt utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Övriga upplysningar enligt IAS 34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2024. Övriga ändrade och nya IFRS redovisningsstandarder med ikraftträdande under året har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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

Medarbetare och organisation

Bolaget har åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Huvudkontoret ligger i Sundsvall där merparten av bolagets anställda är stationerade. Därutöver finns det medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 71 personer.

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

NP3s mål är att tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod. Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod. Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger och belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.

Kontaktpersoner

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

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

Styrelse

Styrelseordförande
Nils Styf
Tfn +46 73 350 60 39

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

Granskningsrapport

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Org. nr 556749-1963

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för NP3 Fastigheter AB per den 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 17 oktober 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Kalender

Delårsrapporter

Bokslutskommuniké 2025: 6 februari 2026
Q1 januari-mars 2026: 24 april 2026
Q2 januari-juni 2026: 10 juli 2026
Q3 januari-september 2026: 16 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026: 5 februari 2027

Årsstämma

6 maj 2026 (flyttad från 5 till 6 maj)

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 oktober 2025
31 januari 2026
30 april 2026

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

31 oktober 2025
31 januari 2026

Pressmeddelanden under kvartal 3

- 11/7 Delårsrapport januari - juni
- 25/8 NP3 överväger att emittera gröna SEK-obligationer och offentliggör ett frivilligt återköpserbjudande av vissa utestående obligationer
- 27/8 NP3 emitterar gröna obligationer om 400 mkr och offentliggör resultatet av det frivilliga återköpserbjudandet av vissa utestående obligationer
- 3/9 NP3 lämnar meddelande om förtida inlösen av vissa utestående obligationer 2023/2026
- 8/9 NP3 förvärvar fastigheter för 685 mkr
- 22/9 Valberedning inför årsstämma 2026

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

Huvudkontor

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

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Snäppvägen 18, 803 09 Gävle

Karlstad

Tynäsgatan 10, 652 16 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Fläktgatan 8B, 941 47 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