

Q2 2023

Delårsrapport januari-juni

+19 %

Hyresintäkterna
uppgick till 888 mkr

+21 %

Driftöverskottet
uppgick till 642 mkr

298 mkr

Tillträdda förvärv

-9 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
5,75 kr

Om NP3

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

Större händelser under andra kvartalet

- I april emitterade bolaget under befintligt MTN-program seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 698 mkr av obligationer med förfall i januari 2024 och oktober 2024. Därutöver har NP3, under andra kvartalet, genomfört återköp om ytterligare 94 mkr. Efter genomförda återköp uppgår kvarvarande förfall i januari 2024 till 359 mkr och kvarvarande förfall i oktober 2024 till 550 mkr.
- Under april tillträdde bolaget övriga delägares aktier i bolagets joint venture Malabo Holding AB med tillhörande tolv fastigheter i Västerås. Fastighetsförvärvet uppgick till 234 mkr. Bolaget är därmed inte längre ett joint venture och innehavet har per den 30 juni konsoliderats som helägt dotterbolag i NP3 koncernen.
- Utöver ovan förvärvades och tillträdades tre fastigheter under andra kvartalet för 64 mkr. Fastigheterna är belägna i Örebro, Sundsvall och Gävle. Fastigheterna har en uthyrbar area om 4 900 kvm och ett årligt hyresvärde om 5 mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Bolaget har inga väsentliga händelser efter den 30 juni att rapportera.

Prognos för 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 740 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 750 mkr och kommunicerades i bolagets delårsrapport för januari-mars 2023.

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

Delårsrapport januari - juni 2023

Januari - juni

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 888 mkr (746).
- Driftöverskottet ökade med 21 % till 642 mkr (529).
- Förvaltningsresultatet minskade med 5 % till 363 mkr (382). Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 9 % till 5,75 kr (6,32).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -241 mkr (420).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 39 mkr (963) vilket motsvarar -0,02 kr/stamaktie (16,94).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 461 mkr (1 617) varav 298 mkr (1 207) avsåg förvärv av fastigheter och -17 mkr (159) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture.
- Periodens investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 180 mkr (328).

April - juni

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 443 mkr (382).
- Driftöverskottet ökade med 18 % till 338 mkr (287).
- Förvaltningsresultatet minskade med 7 % till 195 mkr (209). Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 12 % till 3,06 kr (3,49).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -176 mkr (291).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 36 mkr (526) vilket motsvarar 0,28 kr/stamaktie (9,27).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 356 mkr (1 191) varav 298 mkr (970) avsåg förvärv av fastigheter och -17 mkr (131) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture.
- Kvartalets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 75 mkr (162).

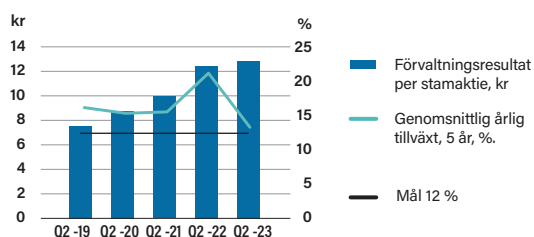
Nyckeltal	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Utfall, mkr					
Hyresintäkter	443	382	888	746	1 551
Driftöverskott	338	287	642	529	1 149
Överskottsgrad, %	76	75	72	71	74
Förvaltningsresultat	195	209	363	382	785
Värdeförändringar fastigheter	-176	291	-241	420	341
Resultat efter skatt	36	526	39	963	1 244
Marknadsvärde fastighetsportfölj	20 041	19 213	20 041	19 213	19 805
Tillträdde fastigheter	298	970	298	1 207	1 662
Utfall, kr/stamaktie					
Resultat efter skatt	0,28	9,27	-0,02	16,94	21,04
Förvaltningsresultat	3,06	3,49	5,75	6,32	13,00
Långsiktigt substansvärde	132,69	128,74	132,69	128,74	133,17

Finansiella mål och utdelningsmål

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

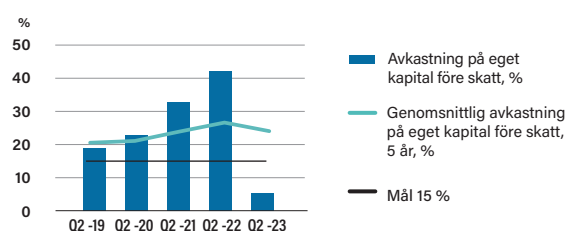
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

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



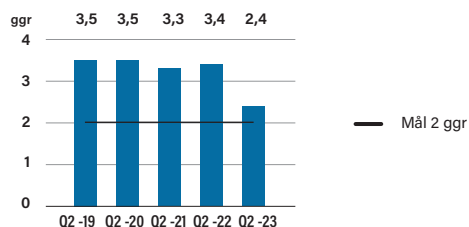
Avkastning på eget kapital före skatt

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



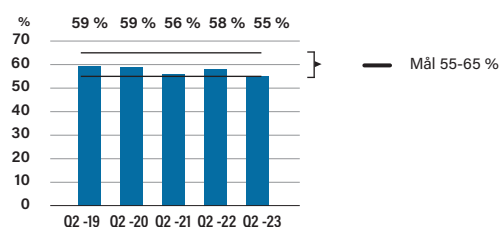
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



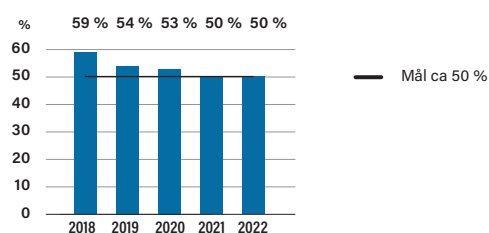
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



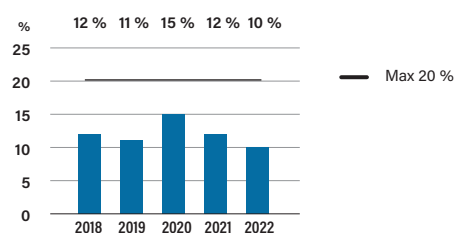
Utdelning

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



Preferensaktieutdelningens andel

Preferensaktieutdelningen ska understiga 20 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.



VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 195 miljoner kronor (209) och för halvåret till 363 miljoner kronor (382). Resultatet är en minskning med 7 respektive 5 procent i jämförelse med föregående år. Minskningen härleds till högre räntekostnader. Förvaltningsresultatet per stamaktie för halvåret uppgick till 5,75 (6,32) kronor, en minskning med 9 procent. Trots en fortsatt osäker och svårbedömd framtida konjunkturutveckling ser vi fortfarande en god efterfrågan på lokaler i alla våra affärsområden.

Vår prognos för förvaltningsresultatet 2023 visar på en minskning i jämförelse med föregående år med 6 procent till 740 miljoner kronor, till följd av en allt högre räntekurva. Det högre ränteläget syns även i periodens resultat där driftöverskottet, som för kvartalet och perioden är det historiskt högsta, ökade med 21 procent för halvåret men detta kompenserar inte fullt ut de ökade räntekostnaderna.

Liksom tidigare är vår långsiktiga och främsta prioritet att stärka förvaltningsresultatet per aktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk, vilket även är den riktning vi kommer att fortsätta styra bolaget i.

Vi har idag lägre skuldkvot och belåningsgrad i jämförelse med samtliga tidigare halvårsrapporter. Refinansieringsrisk i obligationsmarknaden täcks av vårt årliga kassaflöde om så krävs. Räntetäckningsgraden uppgår till 2,4 gånger och vårt mål är att den skall överstiga 2 gånger på rullande tolv månader. Ser vi på NP3 idag skulle det krävas en tre månaders Stibor på cirka 5 procent under ett helår för att vi skall understiga vårt mål. Ser vi ett år framåt finns återigen goda möjligheter till ökat förvaltningsresultat givet att intäkterna är kopplade till inflationen och att ränteuppgången stabiliseras.

Värdering

Värderingsyielden för vårt fastighetsbestånd gick under kvartalet upp med 17 bps till 6,95 procent, vilket delvis motverkades värdemässigt av att inflationsantagandet för 2023 justerades upp från 5 till 6 procent. Sammantaget har detta resulterat i att fastigheternas värdeförändring under kvartalet summeras till minus 176 miljoner kronor. Vår värderingsyield gör att vi har en fortsatt positiv yield spread (skillnad mellan värderingsyield och snittränta) jämfört med vår genomsnittliga räntenivå. Detta visar att NP3 har en långsiktig affärsmodell som är hållbar i dessa tider, även om lönsamheten inte är lika hög som föregående år.

Under kvartalet har vi genomfört fyra förvärv på 298 miljoner kronor med fortsatt positiv yield spread. Det största förvärvet avser resterande andelar i det tidigare joint venture bolaget Malabo i Västerås. Bakgrunden till förvärvet är att NP3 etablerat en egen organisation i Västerås, vilket minskat incitamentet till samarbetet. Segmentet Mellansverige har därför ökat, vilket är något vi eftersträvar för att vara en relevant lokal aktör.

En annan dimension relaterad till vår marknad och affärsmodell är skillnaden i kronor mellan nyproducerade lokaler och vårt marknadsvärde på 10 000 kronor per kvadratmeter. Denna skillnad är större än någonsin och ökar ytterligare, då byggpriserna står fortsatt stilla på höga nivåer och fastighetsvärdet, med stigande avkastningskrav, går ned. Som en del av detta ser jag stor potential i vår befintliga vakans och i våra förvärvade kommande vakanser under 2024/2025. Sammantaget ser jag vårt val att köpa vakans och kommande vakanser som en bra positionering, då vi fortsatt ser en långsiktigt positiv utveckling av industrin och industriomställningen i norra Sverige.

Konjunkturen

Hyresmarknaden är fortsatt god men det tar generellt sett längre tid att nå färdiga överenskommelser. Hyresnivåerna är fortsatt stabila och svagt uppåtgående i våra tecknade avtal. Nettouthyrningen, som kan ses som en indikator på efterfrågan, uppgick för kvartalet till plus 19 miljoner kronor. Nettouthyrningen är primärt driven av investeringar och uthyrningar med tillträde under 2024.

Vad en förändrad konjunktur innebär får vi se men den norrländska marknaden har historiskt varit stabil i såväl hög- som lågkonjunktur. Som jag skrivit i tidigare VD-ord tillkommer nya industriella satsningar i vår region varje kvartal, nu senast 13 miljarder kronor i en anodtillverkning i Torsboda, Timrå. Vår bedömning är att en tillräckligt stor del av planerade satsningar kommer att realiseras för att hyresmarknaden skall fortsätta utvecklas i positiv riktning.

Vi ser visserligen en fortsatt svårprognostiserad framtid, men jag ser NP3s förutsättningar som goda givet vår lokala närvaro och storlek. Vi är väl rustade för att på bästa möjliga sätt utnyttja den styrkan mot fortsatt långsiktig tillväxt och lönsamhet.

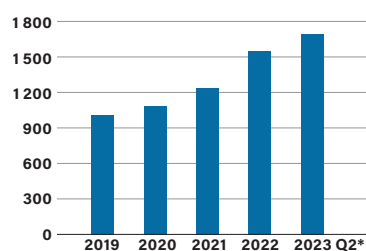
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

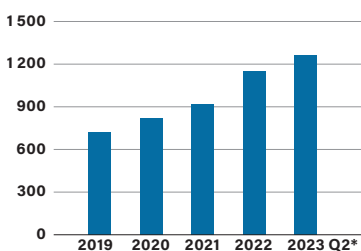
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	Jun 2023 R12M
Hysesintäkter	443	382	888	746	1 551	1 693
Fastighetskostnader	-93	-86	-223	-198	-362	-387
Fastighetsskatt	-12	-9	-23	-19	-41	-44
Driftöverskott	338	287	642	529	1 149	1 262
Central administration	-17	-15	-34	-32	-68	-70
Resultat från intresseföretag och joint venture	-11	42	-21	102	151	28
- varav förvaltningsresultat	22	21	42	42	81	81
- varav värdeförändringar fastigheter	-27	32	-60	72	84	-48
- varav värdeförändringar finansiella instrument	-5	-	-5	12	24	7
- varav skatt	-1	-11	2	-24	-38	-12
Finansiella intäkter	0	2	3	3	9	9
Finansiella kostnader	-149	-85	-289	-159	-385	-515
Resultat efter finansiella poster	161	231	300	442	855	713
- varav Förvaltningsresultat	195	209	363	382	785	767
Värdeförändringar fastigheter	-176	291	-241	420	341	-320
Värdeförändringar finansiella instrument	60	136	-9	333	378	37
Resultat före skatt	46	658	50	1 195	1 575	430
Aktuell skatt	-5	-11	-16	-21	-55	-50
Uppskjuten skatt	-4	-121	6	-211	-276	-59
Periodens resultat	36	526	39	963	1 244	320
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	36	526	39	963	1 244	320
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	35	524	37	961	1 224	300
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	1	2	2	20	20
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,28	9,27	-0,02	16,94	21,04	4,02
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	57 358	54 608	57 358	54 608	54 608	57 358
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	57 358	54 524	56 572	54 468	54 543	55 708

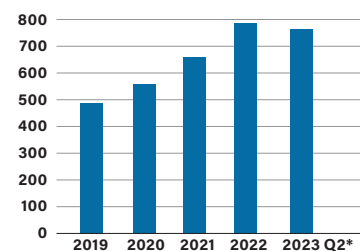
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader

Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari - juni

Resultat

Förvaltningsresultatet minskade med 5 procent jämfört med föregående år och uppgick till 363 mkr (382). Minskningen av förvaltningsresultatet berodde framför allt på ökade finansieringskostnader som till viss del motverkades av ett ökat driftöverskott till följd av förvärv under 2022 och ökade hyresintäkter via indexuppräknning samt uthyrningar. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 5,75 kr (6,32) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 41 procent (51). Driftöverskottet för perioden uppgick till 642 mkr (529) vilket motsvarade en överskottsgrad om 72 procent (71).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -241 mkr (420), varav -241 mkr (417) avsåg orealiserade värdeförändringar och 0 mkr (3) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -9 mkr (333).

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 37 mkr (961) vilket motsvarade -0,02 kr per stamaktie (16,94). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 38 mkr (38).

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 19 procent till 888 mkr (746). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknningar samt genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 12 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 815 mkr (683) och serviceintäkter om 73 mkr (63). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -223 mkr (-198). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -197 mkr (-173), reparationer och underhåll -23 mkr (-21) samt befarade och konstaterade kundförluster om -4 mkr (-4). Fastighetsskatt uppgick till -23 mkr (-19).

Centrala administrationskostnader uppgick till -34 mkr (-32) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 42 mkr (42). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till -21 mkr (102), den negativa totala resultatandelen förklaras av negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Finansiella intäkter uppgick till 3 mkr (3). De finansiella kostnaderna ökade till -289 mkr (-159) som en följd av ökade räntebärande låneskulder samt en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -12 mkr (-15) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 4,94 procent (4,18). Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 2,2 ggr (3,2). 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 -16 mkr (-21) 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 6 mkr (-211) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

April - juni

Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 195 mkr (209). Driftöverskottet uppgick till 338 mkr (287) vilket motsvarade en överskottsgrad om 76 procent (75). Hysesintäkterna uppgick till 443 mkr (382). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 408 mkr (350) och serviceintäkter om 35 mkr (31). Fastighetskostnader uppgick till -93 mkr (-86), fastighetsskatt -12 mkr (-9), central administration -17 mkr (-15). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 22 mkr (21) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till -11 mkr (42). De finansiella kostnaderna uppgick till -149 mkr (-85).

Resultat före skatt uppgick till 46 mkr (658) och påverkades av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om -176 mkr (289), realiserade värdeförändringar av fastigheter om 0 mkr (2) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 60 mkr (136). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -5 mkr (-11) och uppskjuten skatt med -4 mkr (-121).

Aktuell intjäningsförmåga

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt, bokslutsdagen. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 juni 2023. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

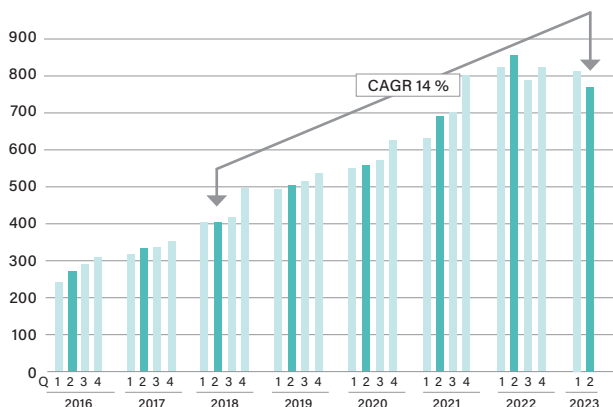
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

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

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jul 2023	1 jan 2023	1 jul 2022	Förändring 6 mån
Justerat hyresvärde	1 916	1 862	1 638	
Vakans	-132	-122	-106	
Hyresintäkter	1 784	1 740	1 532	
Fastighetskostnader	-401	-397	-364	
Fastighetsskatt	-46	-45	-45	
Driftöverskott	1 337	1 298	1 123	3 %
Central administration	-65	-61	-55	
Finansnetto	-591	-508	-310	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	77	81	84	
Förvaltningsresultat	758	810	842	-6 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	682	734	766	-7 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	11,89	13,44	14,33	-12 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

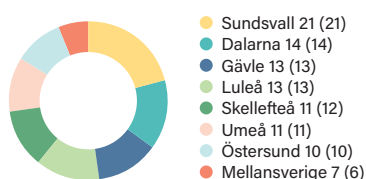
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 924 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 916 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -19 mkr samt kommande in- och utflyttningar om 2 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 3 procent till 1 337 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,7 procent (6,6) på fastighetsvärdet 20 041 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan minskade med 6 procent jämfört med ingången av året och förvaltningsresultatet per stamaktie har minskat med 7 procent sedan ingången av året.

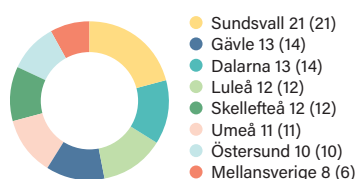
Förvärv och försäljningar

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

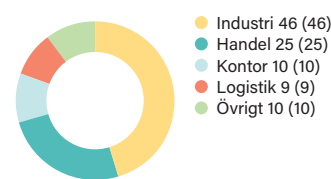
Hyresvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Tönnebro 1:5 i Söderhamn



Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång ägde NP3 503 (488) fastigheter med en total uthyrbar area om 1 978 000 kvadratmeter (1 950 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 21 procent (21) av marknadsvärdet och hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 20 041 mkr (19 805). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Vid periodens utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 51 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 23 procent (23) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 62 procent (62), B2B för 25 procent (26), bilhallar och besiktningsanläggningar för 8 procent (7), och dagligvaruhandel för 5 procent (5). Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgick till 3 procent (3) av hyresvärdet av handelskategorin. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en lägre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin var 4,1 år (4,2) vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet.

Riskdiversifiering

NP3 arbetar kontinuerligt med riskdiversifiering av fastighetsbeståndet. Primärt sker detta via två dimensioner, hyresvärde per fastighetskategori och hyresvärdets exponering mot bransch. Det samlade beståndet visar en väl diversifierad portfölj avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch bolagets hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 10 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri.

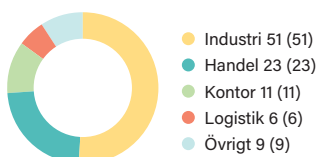
En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,1 procent (1,3) av det totala hyresvärdet och till 5 procent (5) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri.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

Hyresavtalsstruktur

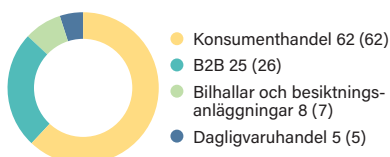
På balansdagen hade NP3 drygt 2 450 (2 400) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år (4,0). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 82 avtal med en återstående löptid om 5,7 år (6,1) och stod för 11 procent (11) av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

Hyresvärdet uppgick till 1 924 mkr (1 880) och den kontrakterade årshyran till 1 792 mkr (1 758) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (94).

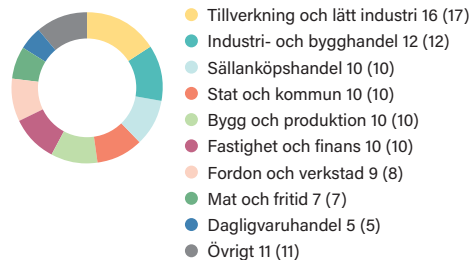
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Fördelning inom handelskategorin, %

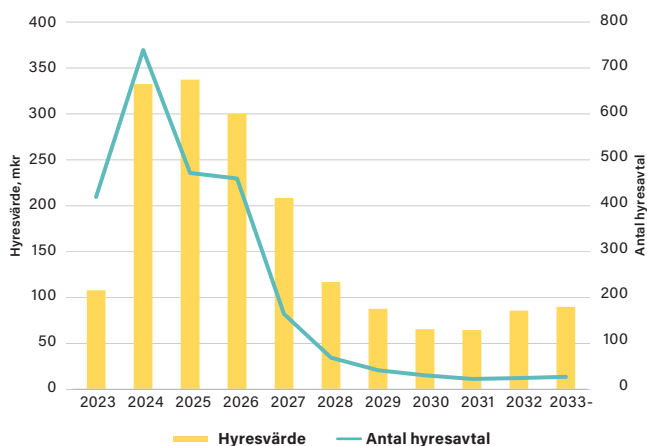


Branschexponering, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

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

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 123 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -94 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under året, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen för perioden uppgick till 29 mkr (22) varav 9 mkr avsåg omförhandlingar.

Nettouthyrning, mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Tecknade hyresavtal	123	73	188
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-94	-51	-146
Netto	29	22	42

Vakans

Vid andra kvartalets utgång ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 8 mkr och förvärvad vakans om 2 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (94).

Per den 30 juni fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, som uppgick till 67 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 73 mkr, varav 46 mkr sker under 2023.

Vakansvärdets förändring, mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	122	102	102
Nettoförändring av från-/tillträden	8	3	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2	3	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-1	-1
Vakansvärde	132	106	114
Justering vakanshyror	-	-	8
Utgående vakansvärde	132	106	122
Uthyrningsgrad, %	93	94	94

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	73	72	66
-varav förvärvade	2	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-67	-62	-50

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2023	104	46
2024	35	24
2025	5	2
2026	5	1
2027	5	0
Totalt	154	73

Vakansvärde per affärsområde per 30 jun 2023

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	402	33	8
Dalarna	265	16	6
Gävle	249	15	6
Luleå	245	15	6
Skellefteå	217	18	8
Umeå	213	12	6
Östersund	191	7	3
Mellansverige	142	17	12
Totalt	1 924	132	7

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena huvudsakligen genom internvärderingar. Mot bakgrund av den senaste tidens geopolitiska osäkerhet, tilltagande inflation och det nya ränteläget har externvärderarna under andra kvartalet justerat upp det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,95 procent (6,71) samt justerat inflationsantagandet för 2023 till 6 procent (4). Under andra kvartalet 2023 har 98 procent av fastighetsbeståndet externvärderats.

Metod

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

Känslighetsanalys

Per 30 jun 2023	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-1 002
Direktavkastningskrav	0,25 %	-724/+780
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-158
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+40
Vakansgrad	1 %	-/+19

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 20 041 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till -241 mkr och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar. Av dessa avsåg 420 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -661 mkr. Värdeförändringen relaterat till ett justerat inflationsantagande för 2023 har hänförs till kassaflödesrelaterade förändringar. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,40 till 9,10 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,95 procent (6,71).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 15 fastigheter för 298 mkr där förändringen framför allt är hänförlig till förvärvet av övriga delägares andel i bolagets tidigare joint venture Malabo Holding AB i Västerås som omfattade tolv fastigheter. Dessutom har 180 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 129 mkr investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästanspassningar och 51 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under perioden har inga fastigheter avyttrats och frånträtts. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början minskat från 10 156 kr till 10 132 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 helår
Ingående värde	19 805	17 335	17 335
Förvärv av fastigheter	298	1 207	1 662
Investeringar i befintliga fastigheter	129	203	377
Investeringar i nybyggnation	51	125	265
Försäljningar	-	-77	-176
Realiserade värdeförändringar	-	3	25
Orealiserade värdeförändringar	-241	417	316
Utgående värde	20 041	19 213	19 805
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	-	462	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 jun 2023

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	122	408	402	4 182
Dalarna	67	339	265	2 598
Gävle	72	265	249	2 719
Luleå	50	220	245	2 431
Skellefteå	53	235	217	2 442
Umeå	45	212	213	2 163
Östersund	41	159	191	1 958
Mellansverige	53	139	142	1 548
Totalt	503	1 978	1 924	20 041

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 miljöförbättrande åtgärder. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa tillväxt genom minskad vakans, högre hyresnivåer, effektivisering av fastighetskostnader och tillskapandet av uthyrbara ytor. Risker avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts. Omfattningen i bolagets projektverksamhet har gradvis ökat de senaste åren. Dock har bolaget sedan halvårsskiftet 2022 valt att mot bakgrund av en tilltagande inflation och volatilitet på kapitalmarknaden dra ned takten på projektverksamheten avseende nybyggnationer till förmån för hyresgästanpassningar i syfte att stärka relationer till befintliga hyresgäster.

Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 361 mkr (506). Återstående investering uppgick till 207 mkr (108).

- Hågesta 3:115, nybyggnation av padelhall, gym och handelslokaler.
- Hedkärr 1:24, nybyggnation av handelslokaler.
- Ledningen 1, ombyggnation och utbyggnad av bussdepå.
- Skotet 1, ombyggnation av kontor inklusive energibesparande åtgärder.
- Slagan 4, ombyggnation av industri- och kontorslokaler till en vårdcentral.
- Sköns Prästbord 1:47, ombyggnation och tillbyggnad av industrilokaler till nytt bilskadecenter.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Q3-23	33	2 200
Hedkärr 1:24	Uddevalla	Handel	Q3-23	30	1 900
Ledningen 1	Umeå	Industri	Q3-23	29	9 900
Skotet 1	Luleå	Industri	Q2-24	20	4 500
Slagan 4	Sundsvall	Industri	Q3-24	30	1 700
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	Industri	Q3-24	38	350
Totalt				179	20 550

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 14 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Mot bakgrund av en tilltagande inflation och volatilitet på kapitalmarknaden har bolaget sedan halvårsskiftet 2022 valt att dra ned förvärvstakten och avvakta en stabilisering av nämnda omvärldsfaktorer. NP3 har därför endast genomfört ett begränsat antal förvärv under första halvåret.

Under andra kvartalet har NP3 tillträtt övriga delägares aktier i bolagets joint venture Malabo Holding AB med tillhörande tolv fastigheter i Västerås. Förvärvet av fastighetsportföljen uppgick till 234 mkr. Bolaget är därmed inte längre ett joint venture och innehavet har per den 30 juni konsoliderats som helägt dotterbolag i NP3 koncernen. Fastigheterna årliga hyresvärde uppgår till 20 mkr och har en uthyrbar area om 15 500 kvadratmeter.

Utöver ovan har bolaget under andra kvartalet förvärvat och tillträtt tre fastigheter för 64 mkr. Fastigheterna är belägna i Örebro, Sundsvall och Gävle. Fastigheterna har en uthyrbar area om 4 900 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 5 mkr.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Förvärvade fastigheter med tillträde Q2 2023					
Karossen 18	Örebro	Handel	3 382	3,7	100
Storseglet 7	Västerås	Industri	2 672	3,4	91
Energien 10 & 11	Västerås	Industri	2 266	3,9	100
Fältmätaren 26	Västerås	Industri	1 815	1,6	100
Ringborren 13	Västerås	Kontor	1 672	1,8	82
Magnetfältet 5	Västerås	Industri	1 586	1,8	100
Sjökortet 5	Västerås	Industri	1 350	1,9	100
Krafftältet 1	Västerås	Industri	1 278	1,3	100
Skeppsklockan 1	Västerås	Kontor	998	1,7	100
Tallmätaren 11	Västerås	Industri	969	1,1	100
Fåret 1	Sundsvall	Industri	840	0,6	100
Sörby Urfjäll 30:9	Gävle	Industri	683	0,5	100
Sjökortet 18	Västerås	Industri	605	0,8	100
Tallmätaren 16	Västerås	Industri	322	0,3	100
Totalt			20 438	24,5	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint venture

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultatandelen från intresseföretag och joint venture avseende perioden januari till juni uppgick till -21 mkr (102) varav 42 mkr (42) utgjorde förvaltningsresultat. För Fastighetsbolaget Emilshus AB har NP3s resultatandel för andra kvartalet baserats på Emilshus senast rapporterade intjäningsförmåga. För Cibola Holding AB redovisas NP3s resultatandel med ett kvartals fördröjning.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

NP3s ägarandel i intressebolaget Emilshus uppgick per den 30 juni till 17,5 procent och röstvärdet uppgick till 19,2 procent. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och intilliggande tillväxtregioner. Emilshus B-aktie och preferensaktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

För perioden januari till juni 2023 bidrog Emilshus med 20 mkr (18) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till -8 mkr (40).

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

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 48 mkr (46) och fastighetsvärdet uppgick per den 30 juni till 1 540 mkr (1 617). För perioden januari till juni bidrog Ess-Sierra med 15 mkr (16) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till -16 mkr (55).

Cibola Holding AB

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

Per den 30 juni uppgick NP3s kapitalandel till 102 mkr (77) och för perioden bidrog Cibola med 7 mkr (7) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen uppgick till 3 mkr (6).

Fastighets AB Jämtjägaren

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

Projektet pågår och etapp ett beräknas vara färdigställt under första halvåret 2024 med en investering om cirka 400 mkr. Kvarvarande investering för etapp ett uppgår till 150 mkr. Etapp två avser en ounyttjad byggrätt om 5 000 kvadratmeter. Per den 30 juni uppgick NP3s kapitalandel till 73 mkr (37).

NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	Större innehav i intresseföretag och joint venture								
	Totalt intresseföretag och Joint venture			Fastighetsbolaget Emilshus AB			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2023 jan-jun ¹⁾	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
NP3s ägarandel, %				17,5	18,2	17,8	50,0	50,0	50,0
NP3s röstandel, %				19,2	19,6	19,3	50,0	50,0	50,0
Kapitalandel	1 015	978	1 064	534	525	557	298	324	321
Förvaltningsresultat	42	42	81	20	18	35	15	16	32
Värdeförändring fastigheter	-60	73	83	-22	20	33	-35	53	49
Värdeförändring finansiella instrument	-5	11	25	-5	11	25	-	-	-
Skatt	2	-24	-38	-2	-9	-19	4	-14	-16
Summa resultatandel	-21	102	151	-8	40	75	-16	55	65

1) Då Emilshus ännu inte publicerat sin delårsrapport för januari-juni 2023 har resultatandelen för andra kvartalet baserats på den intjäningsförmåga som presenterades i bolagets kvartalsrapport för januari-mars 2023. Beräknad skattekostnad för andra kvartalet har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Värdeförändringar har för andra kvartalet lämnats oförändrade i jämförelse med första kvartalet 2022. Jämförelseperioden januari-juni 2022 har beräknats på samma sätt.

Finansiering Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets finansiering består av en kombination av skulder till kreditinstitut, övriga skulder och uppskjuten skatteskuld samt eget kapital. NP3s kreditgivare utgörs huvudsakligen av de stora nordiska bankerna genom bank- och certifikatslån samt revolverande faciliteter. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och är ett komplement till ovanstående finansiering. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,4 år (2,3) med förfall fördelade enligt tabellen nedan. NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med negativa utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet.

Räntebärande skulder

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

Sammanställning - räntebärande låneskuld/nettoskuld		
Mkr	2023 30 jun	2022 31 dec
Banklån	10 082	9 769
Säkerställda räntebärande låneskulder	10 082	9 769
Obligationslån	1 809	2 319
Certifikatslån	30	144
Övriga räntebärande låneskulder	14	44
Icke-säkerställda räntebärande låneskulder	1 853	2 507
Periodiserade upplåningskostnader	-41	-42
Totala räntebärande låneskulder	11 894	12 234
Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	-260	-212
Nettoskuld	11 634	12 022

Säkerställda lån utgjorde 85 procent (80) och icke säkerställda obligations- och reverslån 15 procent (20) av totala räntebärande låneskulder. Minskningen i säkerställda räntebärande låneskulder

mellan 31 december 2022 och 30 juni 2023 beror huvudsakligen på återköp av obligationslån dels vid den senaste obligationsemissionen i april 2023, dels i andrahandsmarknaden. Ovan finansierades genom del av det kapital som genererades från bolagets stamaktieemission i början av februari som inbringade drygt 630 mkr före emissionskostnader.

Bolaget har sedan i juni 2022 ett MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilken NP3 har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor eller euro med en löptid om lägst ett år med möjlighet att även ge ut gröna eller hållbarhetslänkade obligationer. Per bokslutsdagen hade bolaget emitterat 900 mkr under detta program i tillägg till kvarvarande förfall om 909 mkr i grön finansiering som emitterats under individuella ramar år 2020 och 2021. Under kvartalet emitterade bolaget gröna obligationer under MTN-programmet om 500 mkr med förfall i april 2026 och en ränta om 3 månaders Stibor + 550 baspunkter. Ovan finansiering kombinerades med ett återköpserbjudande där 258 mkr återköptes relaterat till förfall i januari 2024 och 440 mkr till förfall i oktober 2024.

Belåningsgrad och likviditet

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balans av bank-, certifikats- och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 11 634 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 20 041 mkr och investeringar i intresseföretag om 1 015 mkr totalt 21 056 mkr, uppgick till 55,2 procent (57,6) per den 30 juni. Tillgängliga likvida medel inklusive kreditfaciliteter per den 30 juni uppgick till 511 mkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 8,9 ggr (9,4) på balansdagen.

Räntebärande låneskulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 2 255 mkr (1 403) bestående av bankfinansiering om 1 855 mkr, certifikatslån om 30 mkr, obligationsfinansiering om 359 mkr samt övriga skulder om 12 mkr. Av förfall relaterat till bankfinansiering avsåg 175 mkr förfall i slutet 2023 för vilka bolaget hade påbörjat förlängningsprocesser vid datum för denna rapport

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 jun 2023	Bank- och certifikatslån ¹⁾		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 885	5,51	359	7,19	2 244	19
1-2 år	2 380	5,51	550	6,79	2 930	25
2-3 år	3 146	5,59	900	9,56	4 046	34
3-4 år	2 159	5,55	-	-	2 159	18
4-5 år	495	5,85	-	-	495	0
5-10 år	48	5,65	-	-	48	0,4
Summa/genomsnitt	10 112	5,56	1 809	8,25	11 920	96

1) Certifikat om 30 mkr ingår i förfall inom 12 månader.

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 jun 2023	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-4 725	7 195	7,48	60
1-2 år	1 000	1 000	-0,25	8
2-3 år	700	700	0,49	6
3-4 år	300	300	0,47	3
4-5 år	100	100	0,25	1
5-10 år	2 625	2 625	1,84	22
Summa/genomsnitt	0	11 920	4,94	100

Finansiering Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

och 1 661 mkr förfall under senare delen av första halvåret 2024 där bolaget till övervägande del hade påbörjat diskussioner om förlängning med sina långgivare. Obligationsförfall under 2024 uppgick till 359 mkr i januari och 550 mkr i oktober.

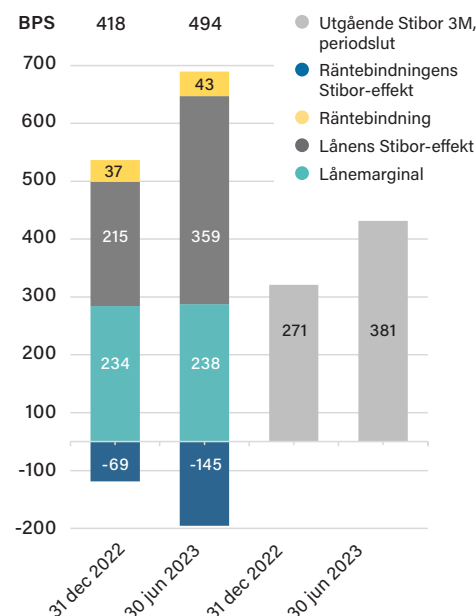
Genomsnittsränta och räntesäkring

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 4,94 procent (4,18). Den huvudsakliga förklaringen till ökningen av den genomsnittliga räntan är den allmänt ökade räntenivån på marknaden orsakad av högre inflation samt genomförda och förväntade höjningar av styrräntan. Den genomsnittliga räntan före räntesäkringar uppgick för bank- och certifikatslån till 5,56 procent (4,06) och för obligationslån till 8,25 procent (6,33). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,9 år (1,9) och 40 procent (31) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 16. För ytterligare information avseenden bolagets genomsnittliga ränta se grafen till höger. Denna visar även förändringen i bolagets utgående genomsnittsränta mellan 31 december 2022 och 30 juni 2023 som var en ökning om 0,76 procent, från 4,18 till 4,94 procent, vilket i sin tur huvudsakligen förklaras av nettoeffekten av en högre Stibor-nivå och bolagets räntesäkring.

Den genomsnittliga räntan, inklusive räntebindningens Stiboreffekt, för bolagets räntesäkringsportfölj per den 30 juni var -2,59 procent (-1,01). Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolaget använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Swapavtalen (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. NP3s räntederivatportfölj uppgick till netto 4 725 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 362 mkr (376) på balansdagen.

Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för kvartalet uppgick till -14 mkr. I slutet av kvartal ett förtidsstängdes swappar om 500 mkr i befintlig säkringsportfölj samtidigt som dess övervärden överfördes till nya ränteswapsavtal om totalt 1 mdkr med en löptid om två år och fast ränta om -0,25 procent. Som en del av ovan transaktion ingick även bolaget avtal om forwardstartade swappar om 1 mdkr med löptid 17 mars 2025 till 2030 till en fast ränta om 2,99 procent.

Genomsnittlig räntenivå



Kapitalstruktur, %



Finansiering	2023 30 jun	2022 31 dec
Banklån, mkr	10 082	9 769
Certifikat, mkr	30	145
Obligationslån, mkr	1 809	2 319
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,9
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,4	2,9
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	4,94	4,18
Likvida medel, mkr	254	204
Belåningsgrad, %	55,2	57,6
Soliditet, %	36,2	35,1
Kapitalbindningstid, år	2,4	2,3
Räntebindningstid, år	1,9	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	39,6	31,3
Skuldkvot, ggr	8,9	9,4

Börsnoterade obligationslån 30 jun 2023

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2020/2024	800	359	7,19 ¹⁾	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05	Ja
2021/2024	1 000	550	6,79 ²⁾	Stibor 3M + 3,50	Nej	2024-10-03	Ja
2022/2025	MTN-program	400	10,32 ³⁾	Stibor 3M + 6,50	Nej	2025-09-23	Ja
2023/2026	MTN-program	500	8,95 ³⁾	Stibor 3M + 5,50	Nej	2026-04-12	Ja

1) Avser kvarvarande lån under grönt ramverk upptagna i september 2020 och februari 2021 efter återlösen i april 2023.

2) Avser kvarvarande lån under grönt ramverk upptaget i juni och september 2021 efter återlösen i april 2023.

3) Avser emission under bolagets MTN-program med en total ram om 5 mdkr.

Aktien och ägarna

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

NP3s stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade per den 31 maj 11 259 aktieägare (11 702). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 162,90 kr (202,00) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 9 344 mkr (11 031). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 948 mkr (880) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs för stamaktien var 255,00 kr och noterades den 2 februari. Periodens lägsta kurs noterades den 22 juni och var 152,90 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 204,79 kr (287,14).

Aktiekursen har under de senaste tolv månaderna sjunkit med -19 procent (20) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som under samma period sjunkit med -9 procent (-36) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som har sjunkit med -10 procent (-35). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en negativ avkastning på -18 procent (23) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som hade en negativ avkastning på -6 procent (-35). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 19 procent (-17).

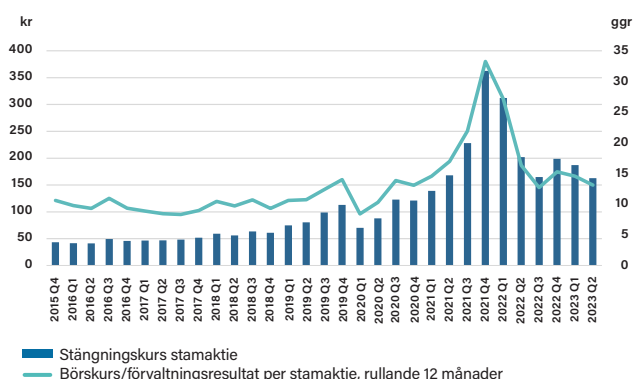
Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 7 954 mkr (7 663) varav preferenskapital 1 178 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 47 mkr (46).

I februari 2023 har NP3s styrelse med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 4 maj 2022, beslutat om och genomfört en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier och bolaget tillfördes därigenom 633 mkr före transaktionskostnader. Nyemissionen innebar att antalet aktier i bolaget ökade från 92 607 856 aktier till 95 357 856 aktier vilket resulterade i att det fanns totalt 57 357 856 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier vid rapportperiodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 117,33 kr per stamaktie (117,21). Soliditeten i bolaget uppgick till 36 procent (35).

Långsiktigt substansvärde (långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande) uppgick till 7 611 mkr (7 272) vilket motsvarar 132,69 kr per stamaktie (133,17). Aktiekursen vid periodens slut var 139 procent (169) av det egna kapitalet per stamaktie och 123 procent (149) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie

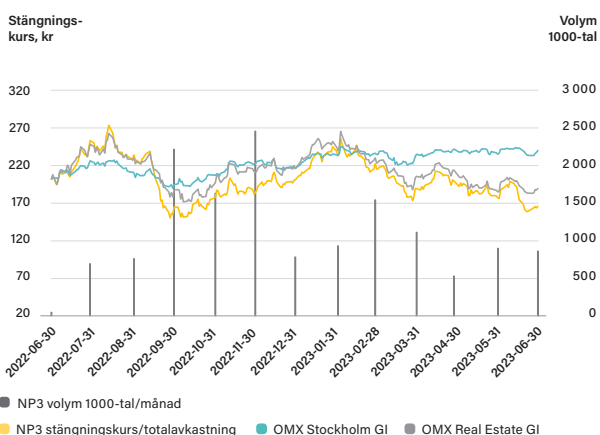


Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

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

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

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm								
	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 jun 2023	30 jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022
Stamaktie	162,90	202,00	417	906	22	49	9,8	29,8
Preferensaktie	24,95	23,15	90	136	17	37	0,7	1,8

Aktieägare per den 31 maj 2023	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Poularde AB	14 179 726	1 140 873	16,1 % (16,5)	23,4 % (24,5)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 783 806	2 293 672	15,8 % (16,0)	21,3 % (21,9)
Fjärde AP-fonden	3 267 479	2 446 766	6,0 % (6,7)	5,7 % (6,7)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 354 445	-	4,6 % (4,4)	7,1 % (7,0)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	309 141	2 899 212	3,4 % (3,1)	1,0 % (0,7)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	3 000 000	3,1 % (3,2)	0,5 % (0,5)
RBCB LUX Ucits Ex-Mig	1 284 768	1 480 000	2,9 % (2,9)	2,3 % (2,4)
Lannebo Fonder	2 586 397	-	2,7 % (2,6)	4,2 % (4,2)
SEB Investment Management	2 273 328	-	2,4 % (2,3)	3,7 % (3,7)
PPB Holding AB	-	2 166 666	2,3 % (2,3)	0,4 % (0,4)
State Street Bank and Trust Co, W9	1 655 834	-	1,7 % (1,2)	2,7 % (2,0)
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	664 599	845 835	1,6 % (1,6)	1,2 % (1,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,5 % (1,6)	1,8 % (1,9)
JP Morgan Chase Bank NA, W9	1 052 454	-	1,1 % (1,0)	1,7 % (1,6)
Jönsson, Ulf	-	1 000 000	1,0 % (1,0)	0,2 % (0,2)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	169 751	772 760	1,0 % (0,9)	0,4 % (0,2)
Swedbank Försäkring AB	34 070	894 972	1,0 % (1,0)	0,2 % (0,2)
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	200 803	704 190	0,9 % (0,8)	0,4 % (0,2)
Verdipapirfond Odin Ejendom	748 586	-	0,8 % (0,9)	1,2 % (1,4)
Erik Selin Fastigheter Aktiebolag	-	640 000	0,7 % (0,7)	0,1 % (0,1)
Summa 20 största ägare	46 606 787	20 701 586	70,6 % (71,2)	79,5 % (81,1)
Övriga aktieägare	10 751 069	17 298 414	29,4 % (28,8)	20,5 % (18,9)
Totalt antal aktier	57 357 856	38 000 000	100,0 %	100,0 %

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

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 - 500	8 080	424 908	435 346	0,9 %	0,8 %
501 - 1 000	995	253 021	510 208	0,8 %	0,5 %
1 001 - 2 000	749	355 757	759 586	1,2 %	0,7 %
2 001 - 5 000	674	502 670	1 707 356	2,3 %	1,1 %
5 001 - 10 000	330	460 215	1 946 472	2,5 %	1,1 %
10 001 - 50 000	326	2 302 951	4 880 789	7,5 %	4,6 %
50 001 -	105	53 058 334	27 760 243	84,8 %	91,3 %
Antal aktieägare totalt 2023-05-31	11 259	57 357 856	38 000 000	100,0 %	100,0 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	20 041	19 213	19 805
Nyttjanderättstillgångar	130	106	118
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 015	978	1 064
Derivat	362	322	376
Övriga anläggningstillgångar	36	192	131
Summa anläggningstillgångar	21 584	20 811	21 495
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	127	196	156
Likvida medel	254	155	204
Summa omsättningstillgångar	382	352	359
Totala tillgångar	21 966	21 162	21 854
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 954	7 378	7 663
Uppskjuten skatt	1 243	1 180	1 248
Långfristiga räntebärande låneskulder	9 639	10 819	11 640
Långfristig räntebärande skuld, nyttjanderätter	130	106	118
Summa långfristiga skulder och avsättningar	11 012	12 105	13 007
Kortfristiga räntebärande låneskulder	2 255	997	595
Rörelseskulder	744	682	590
Summa kortfristiga skulder	2 999	1 679	1 185
Totalt eget kapital och skulder	21 966	21 162	21 854

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	324	2 334	4 041	6 698	46	6 743
Utdelning	-	-	-310	-310	-	-310
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	1	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-20	-20
Periodens totalresultat jan-jun 2022	-	-	961	961	2	963
Eget kapital 2022-06-30	324	2 337	4 691	7 352	27	7 378
Incitamentsprogram	-	3	-	3	-	3
Periodens totalresultat jul-dec 2022	-	-	263	263	18	281
Eget kapital 2022-12-31	324	2 339	4 954	7 617	46	7 663
Utdelning	-	-	-363	-363	-2	-364
Nyemission av stamaktier	10	623	-	633	-	633
Emissionskostnader	-	-16	-	-16	-	-16
Periodens totalresultat jan-jun 2023	-	-	37	37	2	39
Eget kapital 2023-06-30	334	2 946	4 628	7 908	46	7 954

NP3s aktiekapital består av 57 357 856 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2023 3 mån apr-jun	2022 3 mån apr-jun	2023 6 mån jan-jun	2022 6 mån jan-jun	2022 12 mån helår
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	195	209	363	382	785
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-22	-21	-42	-42	-81
Utdelning från intresseföretag och joint venture	9	25	11	27	45
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	5	-3	4	-5	-13
Betald skatt	1	0	-29	-43	-65
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	188	212	307	319	671
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	29	24	31	-46	13
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-85	-52	-91	4	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132	184	247	277	723
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-285	-952	-285	-1 186	-1 609
Avyttrade fastigheter	-	19	-	25	125
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-59	-96	-129	-203	-377
Investeringar i nybyggnation	-16	-66	-51	-125	-265
Investeringar i finansiella tillgångar	-7	-171	-7	-210	-222
Avyttring av finansiella tillgångar	116	-	116	6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-252	-1 265	-357	-1 694	-2 348
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-1	3	617	3	3
Upptagna lån	1 902	2 625	2 019	4 420	6 982
Amortering av låneskulder	-1 546	-1 850	-2 363	-2 965	-5 114
Utbetald utdelning	-91	-136	-111	-155	-310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	264	643	161	1 304	1 561
Periodens kassaflöde	144	-438	50	-113	-64
Likvida medel vid periodens början	110	594	204	269	269
Likvida medel vid periodens slut	254	155	254	155	204

Finansiell ställning och kassaflöde

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

Fastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 20 041 mkr (19 805) vilket är en ökning med 236 mkr sedan ingången av året som förklaras av värdeförändringar, fastighetsförvärv och projektinvesteringar. Utgående likvida medel var 254 mkr (204). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission av stamaktier samt utdelning och uppgick till 7 954 mkr (7 663).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 41 mkr. Långfristiga räntebärande låneskulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 9 639 mkr (11 640). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 2 255 mkr (595) varav 1 855 mkr avsåg banklån med förfall inom tolv månader, 359 mkr avsåg obligationslån, 30 avsåg certifikatslån och 12 mkr återbetalning av reversskuld. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 362 mkr (376).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 55 procent (58) och soliditeten till 36 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 8,9 ggr (9,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 247 mkr (277). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -285 mkr (-1 186), försäljningar av fastigheter bidrog med 0 mkr (25). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -129 mkr (-203) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -51 mkr (-125). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -7 mkr (-210). Avyttringar i finansiella tillgångar uppgick till 116 mkr (6).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 161 mkr (1 304) och förklaras till största delen av nyemission som möts av något negativ nettoupplåning. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 50 mkr (-113).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning – rapport i sammandrag, mkr	2023 3 mån apr-jun	2022 3 mån apr-jun	2023 6 mån jan-jun	2022 6 mån jan-jun	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0	62
Rörelsekostnader	-25	-22	-49	-44	-96
Rörelseresultat	-25	-22	-49	-44	-34
Finansnetto	27	-16	50	-11	8
Resultat efter finansiella poster	2	-38	1	-55	-26
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	113
Resultat före skatt	2	-38	1	-55	87
Skatt på periodens resultat	-	-2	-	-4	-10
Periodens resultat	2	-40	1	-59	77

Balansräkning – rapport i sammandrag, mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Immateriella tillgångar	6	5	7
Andelar i koncernbolag	667	656	667
Långfristiga fordringar koncernbolag	5 351	5 077	5 259
Andelar i intresseföretag och joint venture	335	344	344
Andra finansiella anläggningstillgångar	1	40	1
Summa anläggningstillgångar	6 360	6 122	6 278
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 632	3 123	2 694
Övriga kortfristiga fordringar	9	6	15
Likvida medel	226	68	136
Summa omsättningstillgångar	2 867	3 197	2 845
Totala tillgångar	9 227	9 319	9 123
Bundet eget kapital	334	324	324
Fritt eget kapital	1 550	1 169	1 305
Summa eget kapital	1 884	1 493	1 629
Obeskattade reserver	20	2	20
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 315	6 945	6 891
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 335	6 947	6 911
Kortfristiga räntebärande låneskulder	700	649	474
Övriga skulder	308	230	110
Summa kortfristiga skulder	1 008	879	584
Totalt eget kapital och skulder	9 227	9 319	9 123

Kommentar till moderbolaget

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

Segmentrapportering

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

I affärsområde Sundsvall är efterfrågan på lokaler fortfarande god. Jämfört med andra kvartalet 2022 har bolaget förvärvat tre fastigheter som ökat hyresvärdet med 7 mkr före indexering. Under samma period har en försäljning genomförts vilket minskat hyresvärdet med knappt 1 mkr.

Uthyrningstrenden har varit positiv i både affärsområde Gävle och Dalarna. Dalarna har sedan jämförelseperioden tillträtt fastigheter som ökat hyresvärdet före indexering med 5 mkr.

Östersund har en stark hyresmarknad. En tillträdd fastighet bidrar med ett årligt hyresvärde på 12 mkr före indexering. Affärsområdet har den lägsta vakansgraden i bolaget.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan även om uthyrningsgraden minskat sedan kvartal ett föregående år. Överskottsgraden har minskat jämfört med föregående år till följd av höga vinterrelaterade kostnader.

Näringslivets investeringar i Skellefteå har resulterat i en stark hyresmarknad framför allt för industrilokaler. Sedan andra kvartalet 2022 har två fastigheter till ett hyresvärde om 12 mkr innan indexering tillträtts i Skellefteå. Överskottsgraden är på liknande nivå som föregående år.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler. De två största vakanserna står för nästan hälften av vakansvärdet i affärsområdet.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i dessa städer står för 80 procent av både hyresvärdet och fastighetsvärdet i affärsområdet. Den ekonomiska uthyrningsgraden är i nivå med jämförelseperioden och efterfrågan på lokaler i affärsområdet är fortfarande god. Avtal har tecknats för den näst största vakansen om drygt 3 mkr i affärsområdet med tillträde under tredje kvartalet. Jämfört med andra kvartalet 2022 har NP3 tillträtt 14 fastigheter i Västerås och en fastighet i Örebro. Förvärvade fastigheter har totalt ökat hyresvärdet med 29 mkr. Överskottsgraden har minskat jämfört med föregående år på grund av högre vinterrelaterade kostnader och kundförluster.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Hyresintäkter och övriga intäkter	199	164	127	106	133	113	94	77	107	96	107	83	122	110	64	49	-1	-1	953	797
Vakans	-16	-15	-7	-4	-8	-8	-3	-4	-6	-4	-9	-5	-7	-5	-8	-5	-	-	-64	-51
Rep. och underhåll	-8	-7	-3	-3	-3	-3	-1	-1	-2	-2	-2	-1	-2	-2	-2	-2	-	-	-23	-21
Fastighetskostnader	-40	-37	-21	-20	-30	-27	-19	-16	-29	-24	-23	-18	-26	-25	-9	-7	2	2	-197	-173
Fastighets-skatt	-4	-3	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-2	-3	-2	-3	-3	-2	-2	-	-	-23	-19
Kundförluster	-1	-1	0	0	-1	-1	0	0	0	-1	-1	0	0	0	-1	0	1	-1	-4	-4
Driftöverskott	129	100	93	76	88	72	69	54	67	63	70	56	83	74	42	34	2	0	642	529
Överskottsgrad, %	71	67	77	75	70	69	75	73	66	68	71	72	73	71	75	78			72	71
Antal fastigheter	122	120	72	71	67	63	41	40	45	45	53	51	50	51	53	39			503	480
Uthyrbar area, tkvm	408	400	265	263	339	325	159	135	212	211	235	225	220	220	139	114			1978	1893
Hyresvärde	402	350	249	224	265	233	191	156	213	190	217	178	245	225	142	99			1924	1655
Uthyrningsgrad, ¹⁾ %	92	91	94	96	94	94	97	97	94	95	92	94	94	94	88	88			93	94
Fastighetsvärde	4 182	4 067	2 719	2 717	2 598	2 564	1 958	1 901	2 163	2 089	2 442	2 208	2 431	2 479	1 548	1 189			20 041	19 213

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

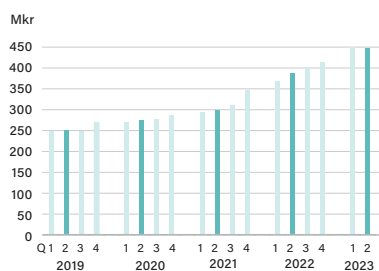
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2023 kvartal 2 apr-jun	2023 kvartal 1 jan-mar	2022 kvartal 4 okt-dec	2022 kvartal 3 jul-sep	2022 kvartal 2 apr-jun	2022 kvartal 1 jan-mar	2021 kvartal 4 okt-dec	2021 kvartal 3 jul-sep	2021 kvartal 2 apr-jun
Hysesintäkter	443	445	408	397	382	364	343	308	295
Fastighetskostnader	-93	-130	-91	-73	-86	-113	-81	-52	-62
Fastighetsskatt	-12	-11	-12	-10	-9	-10	-10	-11	-9
Driftöverskott	338	304	306	315	287	242	252	246	224
Central administration	-17	-17	-21	-15	-15	-17	-18	-11	-15
Resultat från intresseföretag och joint venture	-11	-10	14	35	42	59	54	50	38
Finansnetto	-149	-138	-119	-101	-83	-73	-69	-67	-63
Resultat efter finansiella poster	161	139	180	234	231	211	219	218	184
-varav Förvaltningsresultat	195	169	184	220	209	173	182	185	160
Värdeförändringar fastigheter	-176	-66	-84	5	291	129	910	123	307
Värdeförändringar finansiella instrument	60	-69	-8	53	136	197	20	13	7
Resultat före skatt	46	4	88	293	658	537	1 148	355	499
Aktuell skatt	-5	-11	-8	-26	-11	-10	-2	-16	-16
Uppskjuten skatt	-4	10	-27	-38	-121	-90	-214	-47	-60
Periodens resultat¹⁾	36	3	53	228	526	437	933	292	423
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	35	2	44	219	524	436	932	291	422
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	1	9	9	1	1	1	1	1

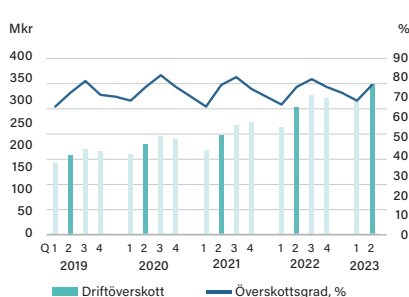
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun
Fastigheter	20 041	19 844	19 805	19 651	19 213	17 862	17 335	14 413	14 065
Nyttjanderättstillgångar	130	118	118	106	106	106	106	104	105
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 015	1 052	1 064	1 020	978	810	724	674	583
Derivat	362	310	376	383	322	189	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	36	131	131	171	192	161	158	91	58
Övriga tillgångar	127	153	156	198	196	199	127	98	135
Likvida medel	254	110	204	143	155	594	269	523	189
Totala tillgångar	21 966	21 719	21 854	21 673	21 162	19 921	18 718	15 903	15 136
Eget kapital	7 954	8 282	7 663	7 610	7 378	7 181	6 743	5 714	5 409
Uppskjuten skatt	1 243	1 238	1 248	1 221	1 180	1 059	969	756	708
Räntebärande låneskulder	11 894	11 535	12 235	12 000	11 816	11 040	10 361	8 569	8 349
Skuld nyttjanderätter	130	118	118	106	106	106	106	104	105
Derivat	-	-	-	-	-	-	9	28	42
Ej räntebärande skulder	744	545	590	736	682	534	530	733	523
Totalt eget kapital och skulder	21 966	21 719	21 854	21 673	21 162	19 921	18 718	15 903	15 136

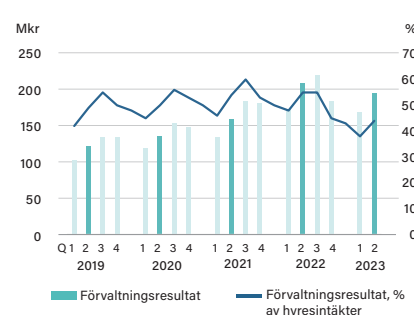
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2023 3 mån apr-jun	2022 3 mån apr-jun	2023 6 mån jan-jun	2022 6 mån jan-jun	2022 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid periodens utgång	503	480	503	480	488
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 978	1 893	1 978	1 893	1 950
Fastighetsvärde, mkr	20 041	19 213	20 041	19 213	19 805
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 132	10 150	10 132	10 150	10 156
Hyresvärde, mkr	1 924	1 655	1 924	1 655	1 880
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	94	94
Överskottsgrad, %	76	75	72	71	74
Direktavkastning, %	6,4	6,2	6,4	6,2	6,1
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	3,4	39,9	3,4	39,9	18,9
Avkastning på eget kapital, %	4,1	33,7	4,1	33,7	17,0
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	5,5	41,6	5,5	41,6	21,5
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,9	11,5	9,9	11,5	10,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6
Skuldkvot, ggr ¹⁾	8,9	10,5	8,9	10,5	9,4
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,2	3,2	2,2	3,3	2,9
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,4	3,4	2,4	3,4	2,9
Belåningsgrad, %	55,2	57,7	55,2	57,7	57,6
Soliditet, %	36,2	34,9	36,2	34,9	35,1
Genomsnittlig ränta, %	4,94	2,72	4,94	2,72	4,18
Kapitalbindningstid, år	2,4	2,6	2,4	2,6	2,3
Räntebindningstid, år	1,9	1,7	1,9	1,7	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	39,6	32,2	39,6	32,2	31,3
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 358	54 608	57 358	54 608	54 608
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	57 358	54 524	56 572	54 468	54 543
Eget kapital, kr	117,33	113,03	117,33	113,03	117,21
Långsiktigt substansvärde, kr	132,69	128,74	132,69	128,74	133,17
Förvaltningsresultat, kr	3,06	3,49	5,75	6,32	13,00
Resultat efter skatt, kr	0,28	9,27	-0,02	16,94	21,04
Utdelning, kr	-	-	-	-	5,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr	162,90	202,00	162,90	202,00	198,60
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	24,95	23,15	24,95	23,15	24,80

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

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

Avstämning av nyckeltal

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

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Räntebärande låneskulder	11 894	11 816	12 235
Kortfristiga placeringar	-6	-17	-9
Likvida medel	-254	-155	-204
Nettoskuld	11 634	11 644	12 022
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	37	961	1 224
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-38	-38	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	-1	923	1 148
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	56 572	54 468	54 543
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	-0,02	16,94	21,04
Hysesintäkter	888	746	1 551
Driftöverskott	642	529	1 149
Överskottsgrad, %	72	71	74
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 262	1 027	1 149
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	19 711	16 578	18 773
Direktavkastning, %	6,4	6,2	6,1
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	320	2 188	1 244
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 777	6 485	7 315
Avkastning på eget kapital, %	4,1	33,7	17,0
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	300	2 183	1 224
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-75	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	6 547	5 282	6 066
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	3,4	39,9	18,9
Resultat före skatt, rullande 12 mån	430	2 698	1 575
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 777	6 485	7 315
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	5,5	41,6	21,5
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	766	749	785
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 777	6 485	7 315
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,9	11,5	10,7
Nettoskuld	11 634	11 644	12 022
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 954	7 378	7 663
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,6

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Nettoskuld	11 634	11 644	12 022
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 337	1 123	1 298
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-65	-55	-61
Utdelningar från intresseföretag och joint venture, rullande 12 mån	29	39	45
Justerat driftöverskott	1 301	1 107	1 282
Skuldkvot, ggr¹⁾	8,9	10,5	9,4
Förvaltningsresultat	363	382	785
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint venture	-42	-42	-81
Utdelningar från intresseföretag och joint venture	11	27	45
Finansiella kostnader	289	159	385
Justerat förvaltningsresultat	622	526	1 134
Räntetäckningsgrad, ggr¹⁾	2,2	3,3	2,9
Nettoskuld	11 634	11 644	12 022
Marknadsvärde fastighetsportfölj	20 041	19 213	19 805
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 015	978	1 064
Belåningsgrad, %	55,2	57,7	57,6
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 954	7 378	7 663
Balansomslutning	21 966	21 162	21 854
Soliditet, %	36,2	34,9	35,1
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 954	7 378	7 663
Avdrag preferenskapital	-1 178	-1 178	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-47	-28	-46
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 358	54 608	54 608
Eget kapital, kr/stamaktie	117,33	113,03	117,21
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 954	7 378	7 663
Avdrag preferenskapital	-1 178	-1 178	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-47	-28	-46
Återläggning derivat	-362	-322	-376
Återläggning uppskjuten skatt	1 243	1 180	1 248
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 358	54 608	54 608
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	132,69	128,74	133,17
Förvaltningsresultat	363	382	785
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-38	-38	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	56 572	54 468	54 543
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	5,75	6,32	13,00

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

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad

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

CAGR

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

Direktavkastning

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Eget kapital, kr/stamaktie

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

Eget kapital, kr/preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Genomsnittlig ränta

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

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

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

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

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

Nettoinvesteringar

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

Nettoskuld

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

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

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

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tillträdna fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdna fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

NP3 arbetar aktivt för att identifiera och minimera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Väsentliga risker för bolaget utgörs bland annat av fastighetsrelaterade risker, finansiella risker och risker som uppstår till följd av händelser och förändringar i vår omvärld. För en utförlig beskrivning av bolagets strukturerade riskarbete, se sidorna 68–72 i bolagets årsredovisning för 2022.

Fastighetsrelaterade risker

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

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

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

Finansiella risker

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

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

Intressekonfliktsrisker

Risk för intressekonflikter skulle kunna uppstå då styrelseledamöter, personer i strategisk- och operativ ledning samt övriga anställda inom bolaget åtar sig vissa styrelseuppdrag, investerar i bolag där NP3 investerat, investerar i bolag som är konkurrent till NP3, belånar sitt aktieinnehav i NP3 eller förvärvat eller avyttrar aktier i NP3. För att hantera intressekonfliktsrisker har bolaget väl utvecklade rutiner och policys. Bland väsentliga policys kan nämnas bolagets uppförandekod samt insiderpolicy. Frågor rörande intressekonflikter diskuteras löpande på bolagets styrelsemöten och i bolagets ledningsgrupp. För anställda har bolaget en rutin för dokumentation och godkännande av bisysslor.

Övriga risker

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

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

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

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

Medarbetare och organisation

Bolaget har åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Huvudkontoret ligger i Sundsvall där merparten av bolagets anställda är stationerade. Därutöver finns det medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 60 personer.

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Ledning

Andreas Wahlén, VD

Tfn +46 60 777 03 01

andreas@np3fastigheter.se

Håkan Wallin, CFO

Tfn +46 60 777 03 07

hakan.wallin@np3fastigheter.se

Mattias Lyxell, COO

Tfn +46 60 777 03 17

mattias.lyxell@np3fastigheter.se

Styrelse

Styrelseordförande

Nils Styf

Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter

Anders Nilsson

Hans-Olov Blom

Mia Bäckvall Juhlin

Åsa Bergström

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

Sundsvall den 7 juli 2023

Nils Styf
Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Anders Nilsson
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Hans-Olov Blom
Styrelseledamot

Andreas Wahlén
Vd

Kalender

Delårsrapporter

Q3 januari-september: 20 oktober 2023

Bokslutskommuniké: 9 februari 2024

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2023

31 oktober 2023

31 januari 2024

30 april 2024

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

31 juli 2023

31 oktober 2023

31 januari 2024

Pressmeddelanden under kvartal 2

- | | |
|-----|---|
| 3/4 | NP3 emitterar gröna obligationer om 500 mkr |
| 4/4 | NP3 offentliggör resultatet av ett frivilligt återköps-erbjudande under utestående seniora icke säkerställda obligationslån |
| 6/4 | Årsredovisning publiceras |
| 4/5 | Delårsrapport januari - mars |
| 4/5 | Beslut fattade vid årsstämman |

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

Huvudkontor

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

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Strömsbrovägen 18, 803 09 Gävle

Karlstad

Gjuterigatan 38A, 652 21 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Fläktgatan 10G, 941 47 Piteå

Skellefteå

Lagergatan 1A, 931 36 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ånghammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Örnsköldsvik 41A, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 21, 831 32 Östersund

www.np3fastigheter.se

