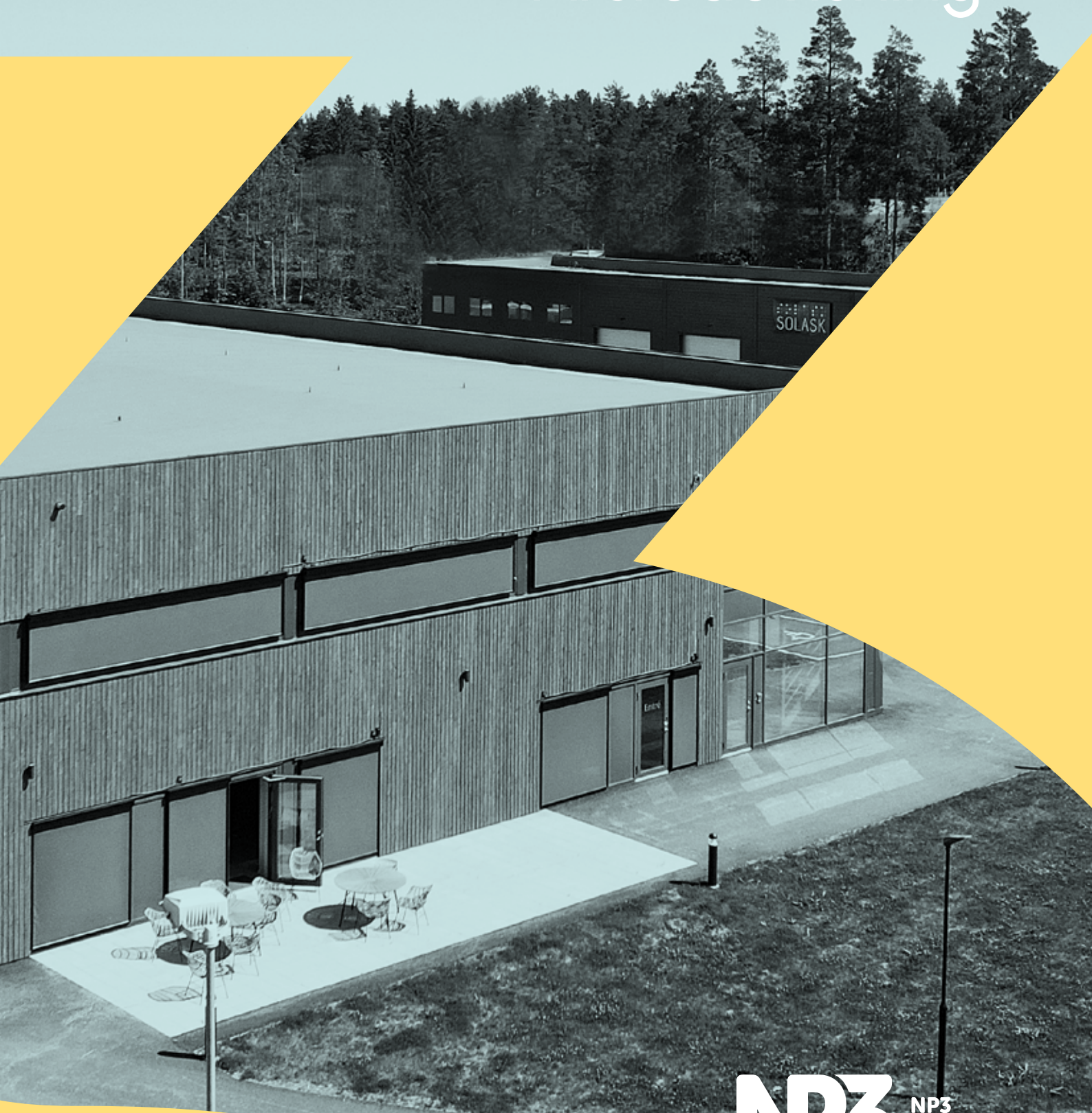


2025

Årsredovisning



Innehåll

Inledning

Året i korthet	2
Vd har ordet	4
Finansiella mål och utdelningsmål	6
Intjäningsförmåga	7
Affärsmodell	8

Verksamheten

Vår marknad	10
Våra affärsområden	15
Fastighetsbestånd	20
Förvaltning	26
Transaktioner	27
Projekt	30
Finansiering	33
Intresseföretag och joint ventures	37

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsåret	39
Vårt hållbarhetsarbete	40
Våra väsentliga frågor	43
Ansvarsfulla affärer	46
Framtidsansvar	50
Hälsa och välbefinnande	56
Taxonomi	61
GRI-index	63

Förvaltningsberättelse

Inledning	67
Flerårsöversikt	68
Kvartalsöversikt	69
Strukturerat riskarbete	70
Aktien och ägarna	76
Bolagsstyrningsrapport	79
Styrelse	86
Ledning	88

Finansiella rapporter

Finansiella rapporter	91
Noter och redovisningsprinciper	101
Förslag till vinstdisposition	118
Årsredovisningens undertecknande	120
Revisionsberättelse	121

Övrigt

Avstämmning nyckeltal	126
Definitioner	127
Fastighetsförteckning	128

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 33-36 och 67-120.

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

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Kalender

Delårsrapporter

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

Avstämningsdag för utdelning på preferensaktier

30 april 2026

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2026
30 oktober 2026
29 januari 2027
30 april 2027

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

8 maj 2026
31 juli 2026
30 oktober 2026
29 januari 2027

Årsstämma:

Sundsvall den 6 maj 2026

Distributionspolicy

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

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

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

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

Året i korthet

1 942 mkr

Årets tillträdde förvärv

+14 %

Hyresintäkterna uppgick till 2 274 mkr

+15 %

Driftöverskottet uppgick till 1 725 mkr

+12 %

Fastighetsvärdet uppgick till 26,1 mdkr

+20 %

Förvaltningsresultat per stamaktie 16,33 kr

509 mkr

Föreslagen utdelning på stam- och preferensaktier

Q1

- Sex fastigheter tillträdde till ett underliggande fastighetsvärde om 155 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 6 mkr. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 15 mkr.
- Tre fastigheter frånträdde till ett underliggande fastighetsvärde om 76 mkr. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 8 mkr.
- NP3s finansiella mål avseende belåningsgrad uppdaterades, från ett intervall om 55–65 procent, till att belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.

Q2

- 21 fastigheter tillträdde till ett underliggande fastighetsvärde om 488 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 13 mkr. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 44 mkr.
- I maj genomfördes en riktad nyemission av 13,7 miljoner preferensaktier vilket tillförde bolaget 394 mkr före transaktionskostnader.
- I juni förvärvades resterande 38,8 procent av aktierna i Cibola Holding AB som äger fem hotellanläggningar. Bolaget blev därmed ett helägt dotterbolag till NP3.

Q3

- 35 fastigheter tillträdde till ett underliggande fastighetsvärde om 637 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 22 mkr. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 61 mkr.
- Fem fastigheter frånträdde till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 474 mkr. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 44 mkr. Av hyresvärdet avsåg 60 procent en handelsfastighet i Kiruna.

- Bolaget emitterade icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr samt återköpte nominellt 299 mkr av obligationer med förfall i april 2026.
- I september avyttrades kvarvarande aktieinnehav i Fastighetsbolaget Emilshus AB för 124 mkr.

Q4

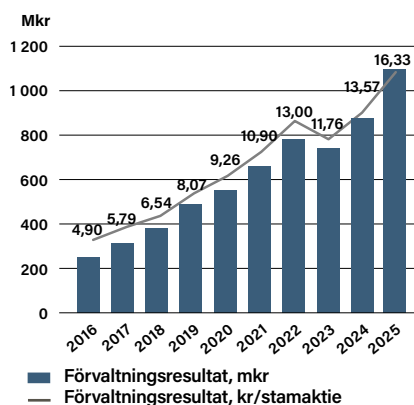
- 27 fastigheter tillträdde till ett underliggande fastighetsvärde om 718 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 14 mkr. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 80 mkr.

Väsentliga händelser efter årets utgång

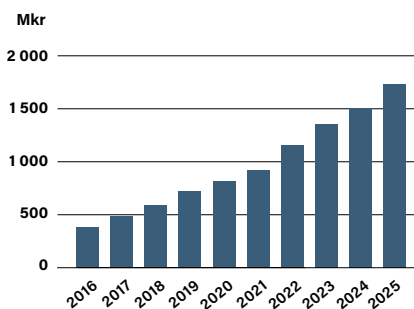
- Fram till undertecknandet av denna årsredovisning har bolaget tillträtt elva fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 192 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 5 mkr. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 18 mkr.
- Utöver ovan har bolaget ingått avtal om förvärv av en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 26 mkr med tillträde under andra kvartalet. Fastighetens hyresvärde uppgår till 2 mkr.
- Före undertecknandet av denna årsredovisning har bolaget frånträtt en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 72 mkr. Fastighetens hyresvärde uppgick till 8 mkr.
- I februari emitterades icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr. Obligationerna har en löptid om 4,5 år och löper med en ränta om 3 månaders Stibor + 215 baspunkter.
- I mars genomfördes, med stöd av det bemyndigande som erhöles på årsstämman den 7 maj 2025, en riktad nyemission av 1 250 000 preferensaktier till två fordringshavare till följd av ett aktieförvärv. Teckningskursen om 31,00 kr per preferensaktie betalades genom kvittning av fordringar på NP3.

NP3 är ett kassaflydesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Per den 31 december uppgick fastighetsbeståndet till 2 362 000 kvadratmeter uthyrbar area fördelat på 633 fastigheter inom kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Vid årets slut uppgick fastighetsvärdet till 26,1 mdkr. NP3-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. NP3 grundades 2010 och har sitt huvudkontor och säte i Sundsvall.

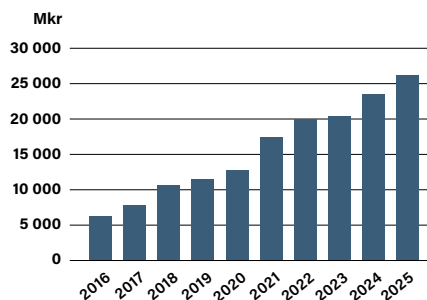
Förvaltningsresultatet ökade med 26 % till 1 104 mkr. Per stamaktie uppgick förvaltningsresultatet till 16,33 kr, en ökning med 20 %.



Driftöverskottet ökade med 15 % till 1 725 mkr.



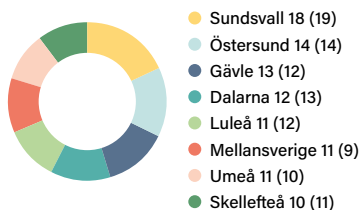
Fastighetsvärdet ökade med 12 % till 26,1 mdkr.



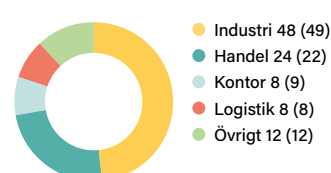
Nyckeltal	2025	2024
Utfall		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	26 087	23 384
Hysesintäkter, mkr	2 274	1 992
Driftöverskott, mkr	1 725	1 503
Förvaltningsresultat, mkr	1 104	879
Aktierelaterade		
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	19,12	14,17
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	16,33	13,57
Eget kapital, kr/stamaktie	144,18	131,34
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	171,81	154,64
Fastighetsrelaterade		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93
Överskottsgrad, %	76	75
Finansiella		
Belåningsgrad, %	51,2	51,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,4
Skuldkvot, ggr	8,1	8,0

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 126-127.

Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Vd har ordet

2025 års förvaltningsresultat är det högsta som NP3 hittills har redovisat, både totalt och per stamaktie. Förvaltningsresultatet för året uppgick till 1 104 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning om 26 procent respektive 20 procent per stamaktie. Resultatförbättringen drivs framför allt av högre hyresintäkter, som ökade med 14 procent under året. Hyresintäkterna har ökat främst genom ett större fastighetsbestånd då NP3 nettoinvesterade 2,3 miljarder kronor under 2025. Utöver investeringarna har förvaltningsresultatet även påverkats positivt av inflationsskyddade hyresavtal samt en lägre snittränta drivet av lägre kreditmarginaler.

Totalt investerade NP3 2,7 miljarder kronor under 2025 varav 800 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet och 1,9 miljarder kronor i förvärv. Förvärven genomfördes genom 30 separata transaktioner, vilket motsvarar ett genomsnittligt transaktionsvärde om cirka 60 miljoner kronor.

Eftersom några av de affärer som genomförts under året var värdemässigt stora, innebär detta att den typiska transaktionen för NP3 ligger väsentligt under årets genomsnitt. Det innebär i sin tur att vår främsta konkurrens ofta finns på lokala marknaden snarare än bland andra nationella fastighetsbolag. I dessa affärer kan vi kombinera vår finansiella styrka med lokal närvaro och därigenom genomföra förvärv till avkastningsnivåer som överstiger vår värderingsyield. Även om NP3 ibland genomför större transaktioner utgör de mindre, mer högavkastande affärerna en central del av NP3s tillväxtstrategi – en inriktning som vi avser att fortsätta med även framöver.

NP3 i korthet

Trots den osäkerhet som präglar omvärlden kan NP3 återigen summera ett stabilt år. Stabiliteten har sin grund i den norrländska marknaden och vårt tydligt avgränsade fastighetssegment. NP3 har en enkel affärsidé: att äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter, primärt i norra Sverige. Vi verkar inom ett stabilt och väldefinierat marknadssegment med fokus på långsiktigt kassaflöde och vår affärsidé är densamma idag som vid bolagets start. Detta ger en robust grund, med generellt lägre hyresnivåer och volatilitet jämfört med vissa större marknader och segment. Hyresnivån ger en potential som över tid skall generera en fortsatt stabil lönsamhetsutveckling. Stabiliteten är också ett resultat av diversifiering – i antal fastigheter, orter, hyresgäster och fastighetstyper. Därtill har våra lokala kontor en central roll genom att ge oss god insyn i varje ords specifika förutsättningar och möjligheter.

Den kanske största risken i investeringsverksamheten är inte marknadscykeln i sig, utan frestelsen att avvika från den egna strategin i tider av stark konjunktur. I en högkonjunktur kan lockelsen att jaga snabbare tillväxt och högre resultat leda till beslut som på kort sikt framstår som attraktiva men som inte fullt ut är rationella i ett långsiktigt perspektiv. NP3 ska dock inte gå i den fällan.

De fundamentala riskerna i vår verksamhet är desamma oavsett om marknaden befinner sig i hög- eller lågkonjunktur. Tillfälliga trender förändrar emellertid inte de underliggande förutsättningarna. Vårt fokus är inte maximal tillväxt ett enskilt år, utan rätt tillväxt varje år. Annorlunda uttryckt: Maximal tillväxt i ett långsiktigt perspektiv.

Varje investering utvärderas utifrån lokalens alternativa användning, kostnaden för att genomföra ett alternativ och den avkastning som därmed kan uppnås. I den analysen vägs även den lokala marknadens strukturella förutsättningar och efterfrågan in. Genom konsekvent och disciplinerat agerande i detta avseende säkerställer vi att besluten är långsiktigt hållbara och att riskerna minimeras, oberoende av konjunkturläge.

Finansiering

Tillväxten under 2025 finansierades genom ökad upplåning, starkt kassaflöde samt en emission av preferensaktier vilket tillförde bolaget 400 miljoner kronor. Emissionen har skapat utrymme för fortsatta investeringar samtidigt som belåningsgraden har hållits på en stabil nivå, i linje med vårt mål att öka resultatet utan att öka den operationella eller finansiella risken.

NP3 har under 2025 refinansierat 8 miljarder kronor i bankfinansiering. Huvuddelen av refinansieringen genomfördes i början av året och till successivt förbättrade villkor. Under året har marknadsvillkoren fortsatt att utvecklas positivt, vilket ger ytterligare potential till förbättrade finansieringsvillkor framöver. NP3 avser samtidigt att prioritera längre kapitalbindning i finansieringen för att ytterligare minska refinansieringsrisken.

Prioriteringen av längre kapitalbindning låg även bakom den obligation som emitterades i februari 2026. Då priset på duration, även på high-yield-marknaden, bedömdes som attraktivt valde vi att emittera en obligation med en löptid om 4,5 år. Marginalen uppgick till 215 baspunkter, vilket i höstas motsvarade nivån för en treårig löptid.

NP3 kommer fortsatt ha ett tydligt fokus på skuldförfall och kapitalstruktur, då refinansieringsrisk är den enskilt största finansiella risken i bolaget. Vår bedömning inför 2026 är att vi kan fortsätta prioritera längre duration samtidigt som marginalerna successivt förbättras.



”Vårt fokus är inte maximal tillväxt ett enskilt år, utan rätt tillväxt varje år. Annorlunda uttryckt: Maximal tillväxt i ett långsiktigt perspektiv.”

Hållbarhet

NP3 har som ambition att kontinuerligt utveckla och förbättra verksamheten. Under 2025 har vi stärkt vårt hållbarhetsarbete genom att rekrytera en hållbarhetschef samt anta nya hållbarhetsmål inför 2026. En dedikerad resurs med tydligt ansvar för området stärker vår förmåga att arbeta strukturerat med såväl miljömässiga som ekonomiska frågor. För oss finns ingen motsättning mellan miljömässig och ekonomisk hållbarhet – tvärtom. Detta illustreras bland annat av våra pågående energiprojekt som vid årsskiftet hade en prognostiserad avkastning om 12 procent. Detta har bidragit till bättre underhållna fastigheter, förbättrat inomhusklimat och lägre energikostnader för våra hyresgästen samtidigt som projekten ger en avkastning som väl motsvarar NP3s krav. Till detta skall vi då också addera en lägre belastning på vår miljö, vilket ytterligare stärker värdet över tid.

Framtid

Det är tyvärr med återkommande ord från tidigare vd-ord som jag även denna gång konstaterar att omvärlden är turbulent och präglas av oro. Vi kan dock endast förhålla oss till detta och fokusera på det vi faktiskt kan påverka. Det innebär att identifiera nya risker, analysera dem och därefter rikta vårt fokus mot det vi själva kan göra. Under 2025 har vi exempelvis genomlyst våra hyresgästers verksamheter för att bedöma risken kopplad till tullar. Vår bedömning är att exporten utanför EU är mycket begränsad bland våra hyresgäster, vilket minskar den direkta exponeringen.

Prognosen för 2026 uppgår till 1 180 miljoner kronor i förvaltningsresultat, motsvarande 17,30 kronor per stamaktie, vilket innebär en ökning om 6 procent jämfört med utfallet

2025. Vårt mål är att uppnå en årlig tillväxt om 12 procent per stamaktie över en femårsperiod, och per årsskiftet uppgick resultatet till just 12 procent. Jag ser goda förutsättningar att även nå detta mål under kommande femårsperiod.

Avslutningsvis vill jag säga att ni kommer känna igen er även framgent. NP3 kommer fortsatt rikta sina resurser mot att långsiktigt öka vårt förvaltningsresultat per stamaktie, med bibehållen eller minskad operationell och finansiell risk. Tillväxten ska ske genom rätt förvärv, till hyror och kvadratmeterpriser som vi känner oss trygga med även vid en alternativuthyrning. Sammantaget är det min uppfattning att NP3 idag står finansiellt väl rustat för ytterligare tillväxt.

Jag vill också, som vanligt, rikta ett stort tack till NP3s medarbetare, aktieägare och övriga intressenter för ert engagemang, det har betytt och betyder mycket för NP3s fortsatta utveckling.

Andreas Wahlén

Finansiella mål och utdelningsmål

Mål

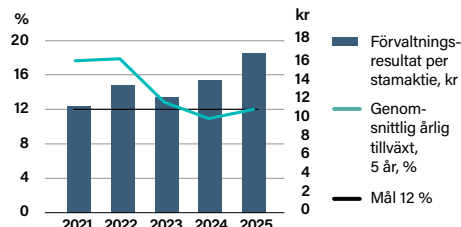
Förklaring och resultat

Utfall

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

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

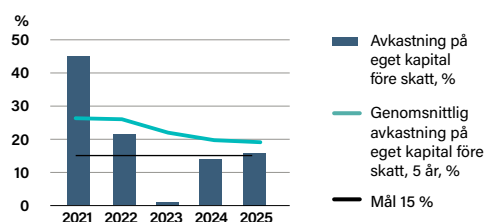
Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 20 procent jämfört med föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 12 procent.



Avkastning på eget kapital

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

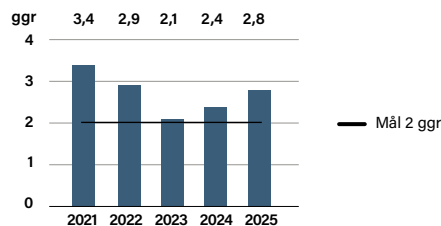
Målet visar förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet. Avkastning på eget kapital före skatt för året uppgick till 16 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 19 procent.



Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.

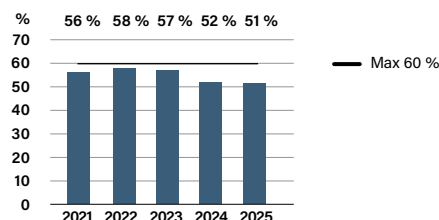
Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden per 31 december var 2,8 gånger.



Belåningsgrad

Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.

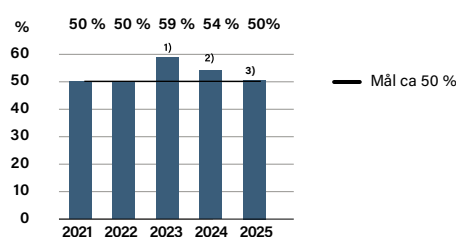
Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent. Per 31 december uppgick belåningsgraden till 51 procent.



Utdelning

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

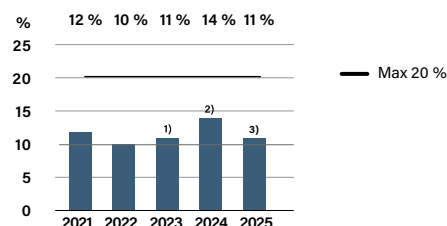
Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och finansiella position. Styrelsen föreslår en utdelning för 2025 om 6,40 kr per stamaktie samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 509 mkr³⁾ vilket motsvarar 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, en ökning om 18 procent jämfört med föregående år.



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 aktuell skatt, syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen. Beslutad utdelning motsvarar 11 procent.



1) Inkluderade en sakutdelning samt tillkommande utdelning om 8 mkr på nyemitterade stam- och preferensaktier. För mer information se tabell på sida 77.

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

3) Av styrelsen föreslagen utdelning. Efter bokslutsdagen har bolaget emitterat 1 250 000 preferensaktier, vilket resulterar i tillkommande utdelning om 2,5 mkr vilket inkluderats i utdelningsbeloppet ovan.

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 31 december 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.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

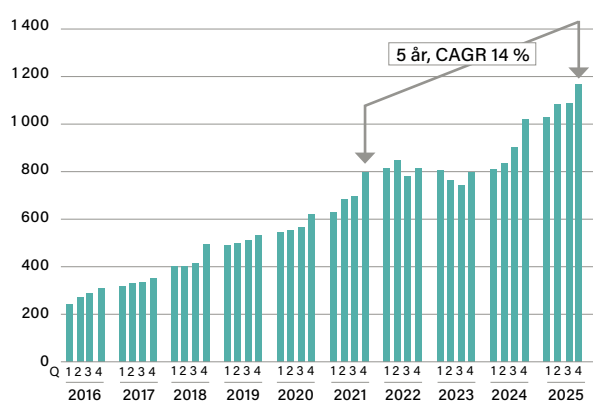
1 jan, mkr	2026	2025	2024	2023	2022
Justerat hyresvärde	2 545	2 314	2 043	1 862	1 525
Vakans	-202	-172	-137	-122	-102
Hyresintäkter	2 343	2 142	1 906	1 740	1 423
Fastighetskostnader	-520	-490	-433	-397	-346
Fastighetsskatt	-68	-50	-46	-45	-43
Driftöverskott	1 756	1 602	1 426	1 298	1 034
Central administration	-85	-71	-68	-61	-55
Finansnetto	-557	-557	-608	-508	-260
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	47	41	42	81	72
Förvaltningsresultat	1 161	1 016	792	810	791
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	1 049	931	716	734	715
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	17,03	15,12	12,48	13,44	13,13

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och efter beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per 1 januari 2026 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.

- Kostnader för central administration beräknas utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per 1 januari 2026 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Kommentar intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 578 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 545 mkr. Den stora justeringsposten var främst rabatter om -32 mkr. Från ingången av året har NP3s driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 10 procent till 1 756 mkr.

Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,7 procent (6,9) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 26 087 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan ökade med 14 respektive 13 procent vardera jämfört med ingången av året.

Förvärv och avyttringar

Avtalade ej tillträdde förvärv per 31 december avser fem fastigheter med ett årligt hyresvärde om 11 mkr och förväntas bidra med ett förvaltningsresultat om 4 mkr. Inga avtalade, ej frånträdde försäljningar fanns per 31 december.

Våra resurser



Fastigheter

- 633 fastigheter
- 2 362 000 kvadratmeter uthyrbar area
- 300 000 kvadratmeter byggrätter



NP3s medarbetare

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



Tillgång till kapital

Kassaflöde, eget kapital samt extern finansiering i form av räntebärande lån och krediter.



Goda relationer

- Samverkan och dialog med kommuner, näringsliv och intressentgrupper.
- Långsiktiga samarbeten med våra leverantörer, banker och övriga intressenter.
- Ett stort antal hyresgäster som aggregerat står för nästan 2 800 hyresavtal.
- Relationen med kapitalmarknadens aktörer och våra aktieägare.

Värdeskapande affärsmodell

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

Vad vi gör

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

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

Förvaltning och uthyrning

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

Nettouthyrning: Uppgick under året till 52 mkr
Vakansgrad: Uppgick vid årsskiftet till 8 procent
Överskottsgrad: Uppgick till 76 procent

Vad vi skapar



Ägare

- Förvaltningsresultat per stamaktie: 16,33 kr
- Avkastning på eget kapital: 12,8 procent
- Resultat efter skatt: 1 287 mkr
- Föreslagen utdelning till aktieägare: 509 mkr varav 394 mkr till stamaktieägarna och 115 mkr till preferensaktieägarna



Kunder

- Utveckling av lokaler/fastigheter enligt kundernas behov för att skapa värde och tillväxt i hyresgästernas verksamhet
- En återköpsgrad om 81 procent, det vill säga antal hyresavtal som förlängs i relation till andel uppsägningbara kontrakt



Medarbetare

- Arbetstillfällena hos en trygg och stabil arbetsgivare
- Utveckling och förmåner
- Löner till medarbetare: 45 mkr



Leverantörer, samarbetspartners och långgivare

- Bidrar direkt och indirekt till att skapa arbetstillfällena
- Inköpta varor och tjänster från leverantörer: 1,3 mdkr
- Ränta och övriga finansiella kostnader till långgivare: 580 mkr



Samhället

- Värdeskapande utveckling på orterna där vi verkar tillsammans med kommuner och näringsliv
- Skatteintäkter och arbetstillfällen
- Aktuell skatt och fastighets-skatt: 148 mkr



Miljö

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

Transaktioner

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

Förvärv: 1 942 mkr
Avyttringar: -549 mkr

Utveckling av fastighetsbeståndet

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

Uthyrningsgrad nybyggnationer: 100 procent
Investering i befintliga fastigheter och nybyggnationer: 781 mkr



Vår marknad

NP3 grundades 2010 i Sundsvall. Tidigt expanderade bolaget till Gävle och Östersund och därefter till flera andra städer i Norrland och Dalarna. År 2019 tog bolaget ett strategiskt beslut att för första gången göra större förvärv utanför norra Sverige. Ett bestånd byggdes upp i Karlstad, Örebro och Västerås, som idag utgör affärsområdet Mellansverige. NP3 vill och fortsätter att växa i Mellansverige och har förvärvat fastigheter på fler orter där, men norra Sverige är och förblir bolagets bas.

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

Tillväxt i Norrland – hållbarhet i fokus

Norrland har historiskt sett varit känd för sin rika natur, sina skogar och sina resurser inom gruvarbete och skogsbruk men under de senaste åren har Norrland även genomgått stora förändringar och anpassningar för att möta de moderna samhällsutmaningarna och därigenom dra nytta av nya möjligheter. Den gröna omställningen i norra Sverige är en av de största samhällsförändringarna i modern tid. Norrland har blivit centrum för en väg av industriutveckling med ökad fokus på hållbarhet och miljövänlig teknik.

Drivkraften bakom omställningen är både klimatkrisen och Europas behov av att minska beroendet av fossila bränslen. Med rika naturresurser och grön energi, har Norrland blivit en europeisk tillväxtregion inom hållbar produktion där minskat beroende av fossila bränslen bidrar till Sveriges och Europas gröna omställning.

Trots oro och konflikter i vår omvärld som påverkar världsekonomin så finns det en stark framtidstro i Norrland och hos norrländska företagare. Under de kommande decennierna planeras investeringar på över 1 000 mdkr i norra Sverige inom bland annat förnybar energi, fossilfritt stål och elektrifiering. Investeringar som i flertalet fall backas upp av traditionella större industribolag och investerare. Planerade och pågående projekt som står i centrum för några av Sveriges största industriinvesteringar på många decennier gynnar stora delar av det regionala näringslivet, inklusive fastighetsmarknaden och då också NP3.

Utöver det som beskrivits ovan planeras stora investeringar i infrastruktur där man bland annat kan nämna Norrbottenbanan där det ska investeras 43 mdkr i en kustnära järnväg mellan Umeå och Luleå. Svenska kraftnät genomför också en historisk satsning på att modernisera och bygga ut stamnätet i Norrbotten och Västerbotten där den totala investeringen uppgår till uppemot 20 mdkr.

NP3 en etablerad fastighetsägare i Norrland

NP3 är en etablerad fastighetsägare i Norrland och är verksam på flera orter där betydande miljardinvesteringar nu genomförs. Intresset för kommersiella fastigheter, bostäder och samhällsfastigheter ökar längs hela Norrlandskusten och även i Norrlands inland. För en lokal aktör som NP3 innebär utvecklingen en rad spännande möjligheter som bedöms kunna ha en ytterligare positiv påverkan på efterfrågan av den typ av lokaler som bolaget kan erbjuda via sitt diversifierade fastighetsbestånd. Med en strategi som bygger på lokalt engagemang, stabil förvaltning och långsiktiga hyresrelationer är NP3 en betydande aktör på den norrländska fastighetsmarknaden, vilket ger företaget i regionen en möjlighet att växa och etablera sig i NP3s lokaler.

Rådande oro och konflikter i vår omvärld påverkar världsekonomin, Sverige och den svenska fastighetsmarknaden och då också NP3 som bolag. Trots detta sker det mycket positivt i NP3s prioriterade orter, även vid sidan av de stora industriinvesteringar som sker. Försvarsinvesteringarna i norra Sverige är också omfattande där norra Sverige genomgår en historisk utbyggnad av försvaret. Denna uppbyggnad är starkt kopplad till Sveriges Nato-medlemskap och det försämrade säkerhetsläget i Sveriges närområde och i världen. För att klara den ökade verksamheten satsas stora resurser på infrastruktur och logistik i norra Sverige.

Sysselsättning och inkomstutveckling

Under 2025 minskade arbetslösheten i Sverige med 0,4 procentenheter, vilket framgår av tabellen nedan. För riket exklusive storstäderna var arbetslösheten oförändrad mellan åren. När det gäller de orter där NP3 är verksam så har arbetslösheten minskat på samtliga orter med undantag av Skellefteå där arbetslösheten ökade med 1,5 procentenheter jämfört med 2024, huvudsakligen förklarad av Northvolts konkurs i Skellefteå. Dock är det värt att nämna att arbetslösheten i Skellefteå ändå är lägre än riket som helhet och uppgick för 2025 till 6,3 procent, motsvarande siffra för riket uppgick till 6,7 procent och exkluderar storstadsområden uppgick arbetslösheten till 7,0 procent. Arbetslösheten är lägre än i riket som helhet på samtliga av NP3s prioriterade orter förutom i Gävle och de tre städerna som utgör affärsområde Mellansverige (Karlstad, Örebro och Västerås) där arbetslösheten är högre än riksgenomsnittet.

Sett över en femårsperiod mellan 2020 och 2025 så har arbetslösheten minskat i Sverige med 1,7 procentenheter. Det samma gäller för NP3s huvudorter i norra Sverige där arbetslösheten minskat på samtliga orter förutom Skellefteå där vi har en marginell ökning på 0,3 procentenheter. De orter som utmärker sig och där arbetslösheten minskat mest är Luleå och Sundsvall med en reducerad arbetslöshet på 3,2 respektive 2,9 procentenheter för femårsperioden. Därefter är minskningen som störst i Umeå med 2,3 procentenheter tätt följt av Östersund, Dalarna och Gävle med en minskad arbetslöshet på runt 2 procentenheter. Sett över femårsperioden har arbetslösheten även sjunkit i Mellansverige med 2,0 procentenheter.

De senaste 20 åren har hushållens disponibla inkomst utvecklats starkt i Sverige. Mellan åren 2023 och 2024 steg hushållens disponibla inkomst på samtliga orter där NP3 har verksamhet (när detta trycks finns ingen färskare statistik). För de orter där NP3 är verksam ökade den disponibla inkomsten mellan åren med i snitt med 5,3 procent, vilket är i nivå med riket som helhet.

I Sverige uppgick den disponibla inkomsten för ett genomsnittligt hushåll vid slutet av 2024 till 612 200 kr per år. På NP3s orter är motsvarande siffra 546 700 kr vilket är lägre än Sverigesnittet men marginellt högre än snittsiffran för riket om man exkluderar storstadsregioner.

	Arbetslöshet 2025	Utveckling arbetslöshet 2025 ¹⁾	Disponibel inkomst för hushåll, 2024 ²⁾	Utveckling disponibel inkomst, 2024
Sundsvall	5,6 %	-0,6	541	4,7 %
Gävle	8,8 %	-0,9	531	5,1 %
Dalarna ³⁾	5,6 %	-0,5	538	4,4 %
Östersund	4,8 %	0,0	548	5,8 %
Umeå	4,1 %	-0,1	577	8,7 %
Skellefteå	6,3 %	1,5	527	5,7 %
Luleå	4,0 %	-0,4	554	6,3 %
Mellansverige ⁴⁾	7,5 %	-0,6	553	4,4 %
Samtliga NP3s affärsområden⁵⁾	5,8 %	-0,2	547	5,3 %
Riket exkl. storstadsområden	7,0 %	0,0	546	7,0 %
Riket	6,7 %	-0,4	612	5,3 %

1) Anges i procentenheter.

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

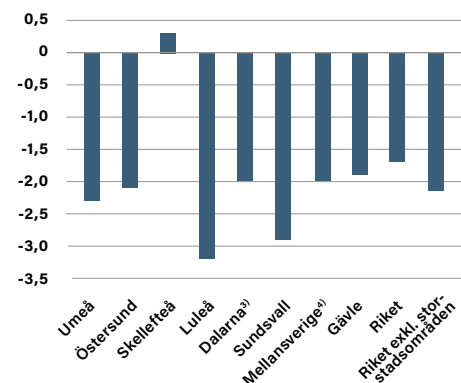
3) Med Dalarna avses i den här tabellsammansättningen NP3s huvudorter Falun och Borlänge. Siffran är öviktad per antal invånare per kommun.

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

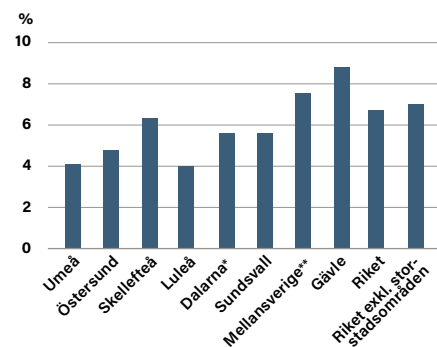
5) Öviktat per antal invånare per kommun.

Källa: Arbetsförmedlingen, bearbetat av Newsec

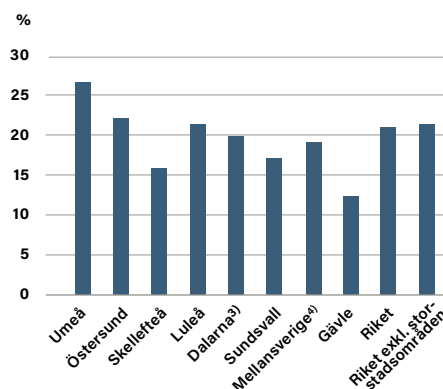
Arbetslöshetsutveckling inom NP3s regioner och orter, 2020-2025 (procentenheter)



Arbetslöshet 2025



Utveckling av disponibel inkomst, 2019-2024





Befolkningsutveckling

I riket som helhet uppgick befolkningsökningen till 0,2 procent mellan 2024 och 2025 och ökade även på NP3s huvudorter med 0,1 procent. Befolkningen ökade i alla NP3s huvudorter med undantag för Skellefteå och Dalarna där befolkningen minskade med 3,2 procent respektive 0,2 procent. Den relativt stora befolkningsminskningen i Skellefteå förklaras sannolikt till stor del av Northvolts konkurs. Då NP3 redan hade en etablerad ställning i Skellefteå innan de betydande investeringarna i Northvolt påbörjades har konkursen inte haft någon direkt negativ påverkan på bolagets verksamhet på orten.

Befolkningsutveckling och en ökad befolkning är en viktig drivkraft för fastighetssektorn i NP3s geografiska områden. Den största befolkningsökningen mellan åren 2024 och 2025 i Norrland hade vi i Umeå och Luleå där ökningen uppgick till 0,8 procent på båda dessa orter. Befolkningen ökade

också i affärsområde Mellansverige (orterna Karlstad, Örebro och Västerås) och uppgick till 0,6 procent. Därutöver ökade befolkningen i Gävle och uppgick till 0,4 procent. I Sundsvall och Östersund var befolkningsmängden oförändrad och på de orter där NP3 är verksam bodde vid utgången av 2025 cirka 1,3 miljoner invånare.

En analys av befolkningsökningen över en tioårsperiod visar att det skett en ökning på NP3s samtliga huvudorter. Detta till följd av ett positivt flyttnetto, det vill säga fler flyttar till än ifrån orterna. Befolkningsökningen på NP3s huvudorter uppgick till 6,8 procent över tioårsperioden. Ökningen över en tioårsperiod, för riket som helhet uppgick till 7,7 procent vilket är högre än för NP3s huvudorter men om samma jämförelse görs för riket som helhet och storstadsområden exkluderas är befolkningsökningen i riket ungefär den samma som för NP3s huvudorter.

	Befolkning 2025 antal invånare ¹⁾	Befolkningsutveckling 2015-2025	Befolkningsutveckling 2024-2025
Sundsvall	99 087	1,5 %	0,0 %
Gävle	104 223	5,4 %	0,4 %
Dalarna ²⁾	286 105	1,8 %	-0,2 %
Östersund	64 995	6,4 %	0,0 %
Umeå	135 377	12,1 %	0,8 %
Skellefteå	75 669	5,1 %	-3,2 %
Luleå	80 312	5,6 %	0,8 %
Mellansverige ³⁾	421 249	11,2 %	0,6 %
Samtliga NP3s affärsområden	1 267 017	6,8 %	0,1 %
Riket exkl. storstadsområden	6 621 123	6,9 %	0,4 %
Riket	10 611 894	7,7 %	0,2 %

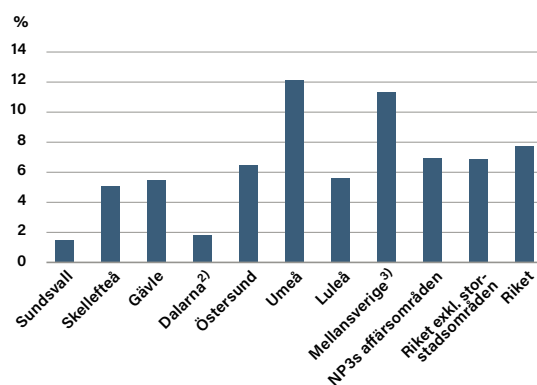
1) Siffrorna för 2025 är baserad på statistik från oktober och Newsec har gjort en bedömning för helåret.

2) Avser hela Dalarnas län.

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

Källa: SCB, bearbetat av Newsec

Befolkningsutveckling NP3s huvudorter 2015-2025



Transaktionsmarknaden

Under 2023 påverkades transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden negativt till följd av oro i vår omvärld, höga räntor och hög inflation. För 2023 uppgick transaktionsvolymen på den svenska marknaden till 104 mdkr vilket var mer än en halvering i jämförelse med 2022 då volymen uppgick till 220 mdkr.

Trots en lägre inflationstakt och fallande räntor under andra halvan av 2024 förblev transaktionsvolymen relativt låg på den svenska fastighetsmarknaden även under 2024, volymen för året uppgick till 140 mdkr. Transaktionsvolymen har dock ökat under 2024 jämfört med 2023 och har ökat ytterligare under 2025 till 164 mdkr för riket som helhet.

För Norrland och Dalarna ökade transaktionsvolymen från 4,6 mdkr 2024, till 12,1 mdkr för 2025, en ökning med 7,4 mdkr eller hela 160 procent. Detta kan jämföras med riket som helhet där ökningen uppgick till 18 procent. Av totalt genomförda transaktioner i Norrland och Dalarna genomfördes största andelen affärer, 3,2 mdkr i Västerbotten. Därefter kommer Dalarna med en transaktionsvolym på 3,0 mdkr och därefter Norrbotten där det under 2025 genomfördes affärer för 2,4 mdkr. Resterade affärer i Norrland och Dalarna uppgick till 3,4 mdkr och genomfördes i Jämtland, Västernorrland och Gävleborg.

I Norrland och Dalarna utgjorde kontors- och handelsfastigheter 19 procent vardera av transaktionsvolymen under 2025. Industri, lager och logistik utgjorde 18 procent och bostäder och samhällsfastigheter 15 procent vardera. Resterande affärer avsåg hotellfastigheter och övriga fastigheter. Detta kan jämföras med riket som helhet där bostäder stod för 27 procent, industri, lager och logistik för 22 procent, samhällsfastigheter för 16 procent och kontor för 15 procent av genomförda affärer. Resterande 20 procent av transaktionsvolymen avsåg handel, hotell och övrigt.

Utanför Norrland och Dalarna på orterna Västerås, Örebro och Karlstad bytte fastigheter ägare till ett värde om 8,1 mdkr under 2025 där genomförda affärer i Västerås uppgick till 3,3 mdkr, i Örebro 2,6 mdkr och Karlstad 2,1 mdkr. Transaktionsvolymen har ökat kraftigt för dessa tre orter, jämfört med motsvarande siffra för 2024 som då uppgick till 2,6 mdkr.

Fastighetsägande i norra Sverige

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

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

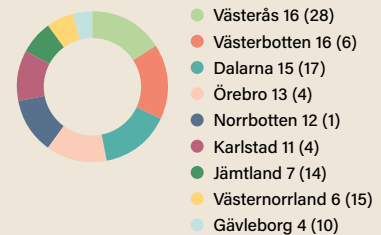
Under första halvan av 2024 var NP3s förvärvstakt relativt begränsad till följd av ett osäkert marknadsläge, en osäker omvärld och en volatil kapitalmarknad. Under andra halvan av 2024 började dock transaktionsmarknaden att komma i gång och NP3 började återigen att förvärva fastigheter vilket resulterade i att NP3, under 2024, genomfört förvärv för drygt 2 mdkr, förvärv som bidra till att skapa ytterligare värdetillväxt för NP3.

Under 2025 har bolaget fortsatt att genomföra fastighetsförvärv. Under första halvan av året förvärvades fastigheter för 0,6 mdkr och under andra halvan av 2025 genomfördes förvärv för 1,4 mdkr, vilket resulterade i att NP3 genomförde förvärv för nästan 2 mdkr även under 2025.

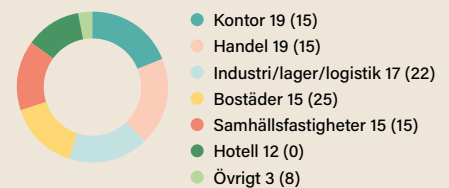
Transaktionsvolym per region, %*



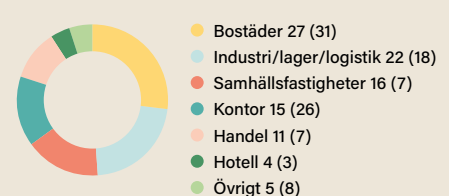
Transaktionsvolym på NP3s marknader per län/stad, %*



Transaktionsvolym i Norrland inklusive Dalarna per kategori, %*



Transaktionsvolym i Sverige per kategori, %*



*Avser 2025. Volym för strukturaffärer och portföljaffärer har fördelats per region där denna är publik, annars bedömts baserad på tillgänglig information.

Källa: Newsec



Största affärerna i norra Sverige

Under 2025 genomfördes ett antal större fastighetstransaktioner i norra Sverige. Flera av årets största affärer genomfördes av större fastighetsbolag där den största affären utgjordes av en portfölj med centralt belägna fastigheter i Umeå där försäljningspriset uppgick till 1,6 mdkr. Köpare var Diös och säljare var Lersteningen som genom affären fick ett ägande i Diös.

Under året avyttrade NP3 tre handelsfastigheter till ett fastighetsvärde om 463 mkr där den största fastigheten är belägen i Kiruna. Av hyresvärdet var 62 procent hänförligt till fastigheten i Kiruna och i och med försäljningen renodlade NP3 sin fastighetsportfölj och avyttrade primärt fastigheter inom handelssegmentet i Kiruna. Därutöver kan man nämna Pandox som under året förvärvat en hotellfastighet i Kiruna där säljaren var Kiruna kommun där förvärvspriset uppgick till 347 mkr.

Transaktionsmarknaden i norra Sverige var mer begränsad till volym jämfört mot övriga riket men präglades av ett stabilt intresse för kommersiella fastigheter i tillväxtorter. Affärer som genomfördes under året bestod till stor del av mindre portföljer och enskilda fastigheter inom handel, kontor, industri och logistik. Sammantaget visar transaktionerna under året att investeringsaktiviteten i norra Sverige i hög grad drivs av långsiktiga tillväxtförutsättningar och regionala etableringar.

Börsnoterade fastighetsbolag med störst ägande i Norrland inklusive Dalarna

		Fastighetsvärde, mkr*
1	Diös	31 412
2	NP3	21 294
3	SBB inkl. intressebolag	15 936
4	Nyfosa	4 331
5	Neobo	3 584
6	Fastighets AB Balder	3 458
7	Fastpartner	3 375
8	Klarabo	3 232
9	Intea	2 477
10	Castellum	1 452

*Där exakt volym inte är publik har denna bedömts baserad på tillgänglig information. Avser värden 31 december 2024

Källa: Newsec

Tio största fastighetsaffärerna i Norrland 2025

Säljare	Köpare	Area, kvm	Värde, mkr	Fastighetsbeteckning/objekt
Lersteningen	Diös	73 000	1 600	Umeå företagspark samt två kontorsfastigheter i Umeå
Diös	Tagehus	21 100	660	Six fastigheter i Åre
NP3 Fastigheter	Prisma Properties	26 700	463	Tre fastigheter i Kiruna, Sundsvall och Gävle
Kiruna kommun	Pandox	N/A	347	En hotellfastighet i Kiruna
Peritas	Diös	7 850	245	Tre fastigheter i Sundsvall
Smedjan Samhällsfastigheter	Intea	4 130	223	Bromsen 1 i Härnösand
Rikshem	Pionären Fastighets AB	12 000	200	Sundsgården 4 i Luleå
Smedjan Samhällsfastigheter	Kåpan Fastigheter	3 000	120-140	Smedjan 5 i Hudiksvall
Diös	Lärkstaden	11 000	90	Bergnåset 2:671 i Luleå
Diös	Peritas	4 630	82	Balder 3 i Sundsvall

Källa: Newsec

Våra affärsområden

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

● Affärsområde Luleå	
Antal fastigheter totalt	60
Uthyrbar area, tusen kvm	240
Hyresvärde, mkr	295
Antal medarbetare	5

● Affärsområde Östersund	
Antal fastigheter totalt	65
Uthyrbar area, tusen kvm	264
Hyresvärde, mkr	331
Antal medarbetare	5

● Affärsområde Dalarna	
Antal fastigheter totalt	79
Uthyrbar area, tusen kvm	373
Hyresvärde, mkr	343
Antal medarbetare	3

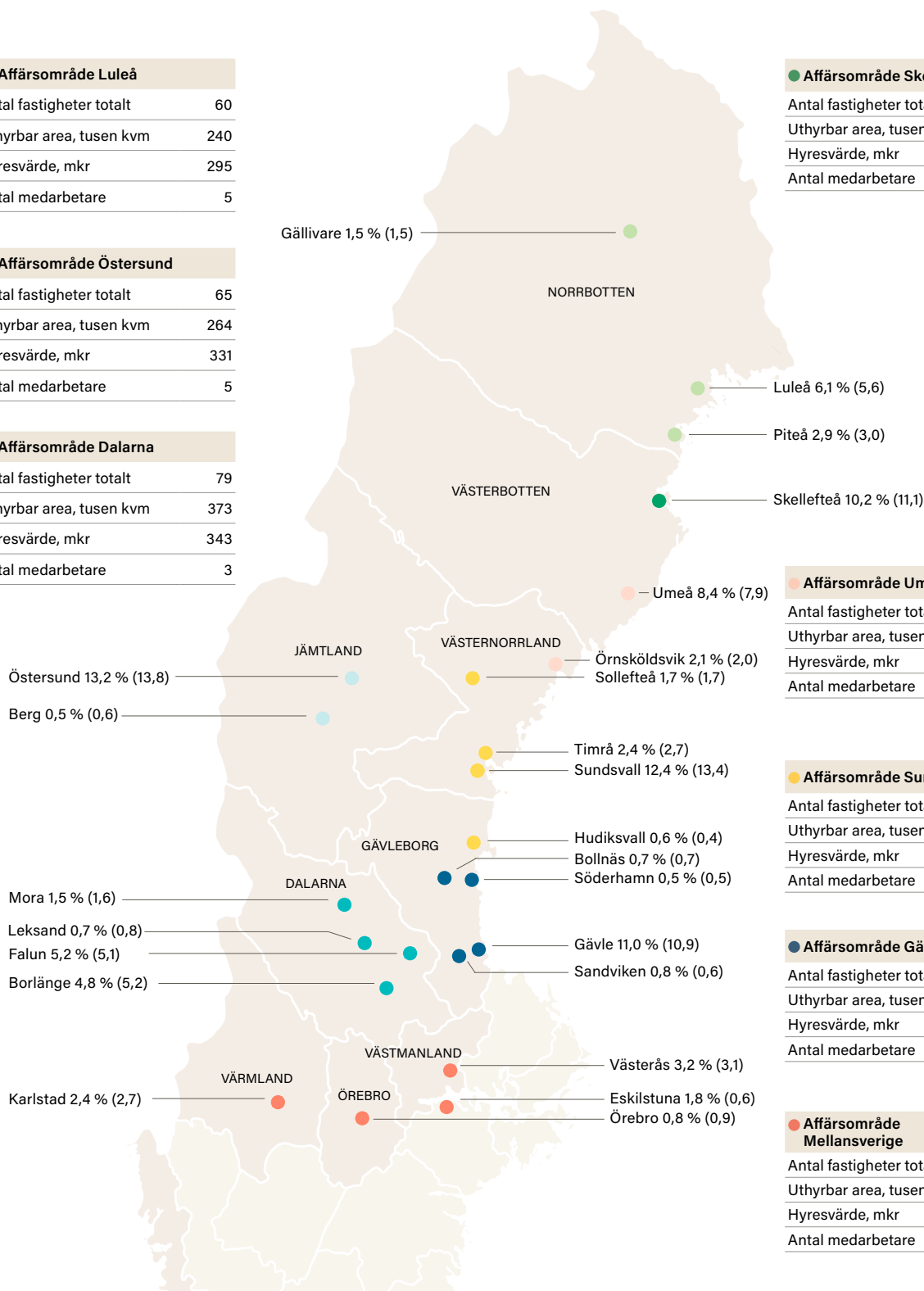
● Affärsområde Skellefteå	
Antal fastigheter totalt	54
Uthyrbar area, tusen kvm	244
Hyresvärde, mkr	259
Antal medarbetare	4

● Affärsområde Umeå	
Antal fastigheter totalt	57
Uthyrbar area, tusen kvm	238
Hyresvärde, mkr	272
Antal medarbetare	6

● Affärsområde Sundsvall	
Antal fastigheter totalt	139
Uthyrbar area, tusen kvm	436
Hyresvärde, mkr	471
Antal medarbetare	7

● Affärsområde Gävle	
Antal fastigheter totalt	94
Uthyrbar area, tusen kvm	310
Hyresvärde, mkr	332
Antal medarbetare	4

● Affärsområde Mellansverige	
Antal fastigheter totalt	85
Uthyrbar area, tusen kvm	256
Hyresvärde, mkr	276
Antal medarbetare	4



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

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

Affärsområde Sundsvall

Sundsvall är NP3s största affärsområde, sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Den största kommunen inom affärsområdet är Sundsvall där också det största antalet fastigheter är belägna. Timrå som angränsar till Sundsvall är den kommun i affärsområdet där näst flest fastigheter finns. Sundsvall och Timrå står tillsammans för 78 procent av affärsområdets hyresvärde. Utöver Sundsvall och Timrå äger bolaget i affärsområdet fastigheter i bland annat Sollefteå, Hudiksvall och Härnösand. I Sollefteå består fastighetsbeståndet huvudsakligen av tidigare regementet I21 som i princip är fullt uthyrt, till stor del som en följd av Försvarsmaktens återetablering i kommunen. I Sollefteå är Fortifikationsverket därigenom NP3s största hyresgäst.

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

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

Hyresvärde per fastighetskategori



Industri 47 % (46)
Handel 20 % (20)
Kontor 11 % (12)
Logistik 9 % (9)
Övrigt 13 % (13)

Area per fastighetskategori



Industri 54 % (55)
Handel 17 % (17)
Kontor 10 % (10)
Logistik 8 % (8)
Övrigt 11 % (10)

Antal fastigheter per ort



Sundsvall 99 (92)
Timrå 17 (17)
Sollefteå 8 (7)
Härnösand 6 (6)
Hudiksvall 4 (3)
Övrigt 5 (6)

AO Sundsvall 31 dec	2025	2024
Antal fastigheter totalt	139	128
Uthyrbar area, tusen kvm	436	430
Hyresvärde, mkr	471	443
Ekonomisk vakans, %	10	12
Fastighetsvärde, mkr	4 666	4 398

Nettouthyrning, mkr	2025	2024
Tecknade hyresavtal	56	23
Uppsaidga hyresavtal inkl. konkurser	-38	-29
Nettouthyrning	18	-6

Vakansförändring, mkr	2025	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	53	43
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	5	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-13	7
Utgående vakansvärde	45	53

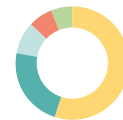
Affärsområde Gävle

Största delen av fastighetsbeståndet i affärsområdet är beläget i Gävle och utgör 81 procent av affärsområdets hyresvärde. Därutöver har affärsområdet främst fastigheter i Bollnäs, Söderhamn och Sandviken. I Gävle har efterfrågan på lokaler länge varit god. På senare år har den bland annat drivits av statliga satsningar och en efterfrågan på logistiklokaler, ofta kopplat till e-handel. I Gävle har NP3 valt att fokusera fastighetsbeståndet främst inom områdena Näringen, Sörby Urfjäll, Hemsta och Ersbo. Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 förutom industrifastigheter även äger många business-to-business-handelsfastigheter. På Sörby Urfjäll är NP3 en dominerande fastighetsägare med hyresgäster inom bland annat industri, verkstad och lager. Fastighetsbeståndet i övrigt innefattar även samhällsfastigheter, livsmedels-handel och lätt industri.

De tre största hyresgästerna i affärsområdet utgörs av Coop Mitt, Polismyndigheten och BGA Group.

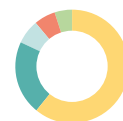
I Gävle pågår ett större ombyggnadsprojekt där lokaler på 14 000 kvadratmeter iordningställs på fastigheten Fredriksskans 15:16. Det pågår även ett nybyggnadsprojekt på 1 500 kvadratmeter för verkstadsändamål på fastigheten Skogsmur 4:23. I Sandviken nyproduceras nära 14 000 kvadratmeter produktionsanläggning för bulttillverkning till bland annat rymd-, vind- och ubåtsindustrin.

Hyresvärde per fastighetskategori



Industri 55 % (57)
Handel 23 % (17)
Kontor 9 % (8)
Logistik 7 % (8)
Övrigt 6 % (8)

Area per fastighetskategori



Industri 61 % (62)
Handel 21 % (16)
Kontor 7 % (8)
Logistik 6 % (7)
Övrigt 5 % (7)

Antal fastigheter per ort



Gävle 66 (57)
Sandviken 11 (7)
Bollnäs 7 (6)
Söderhamn 4 (3)
Övriga 6 (0)

AO Gävle 31 dec	2025	2024
Antal fastigheter totalt	94	73
Uthyrbar area, tusen kvm	310	276
Hyresvärde, mkr	332	282
Ekonomisk vakans, %	7	7
Fastighetsvärde, mkr	3 476	2 946

Nettouthyrning, mkr	2025	2024
Tecknade hyresavtal	64	23
Uppsaidga hyresavtal inkl. konkurser	-34	-29
Nettouthyrning	30	-6

Vakansförändring, mkr	2025	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	21	16
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	0	5
Utgående vakansvärde	23	21

Affärsområde Dalarna

Huvudorterna i affärsområdet utgörs av Falun och Borlänge, fastighetsbeståndet på dessa två orter utgör 79 procent av affärsområdets hyresvärde. Affärsområdet är NP3s näst största sett till hyresvärde och till andel av totalt hyrd area. Utöver Falun och Borlänge ägs fastigheter i bland annat Mora, Leksand och Älvdalen.

Dalarna med NP3s huvudorter Falun och Borlänge utgör en sammanhängande arbetsmarknadsregion som tillsammans fungerar som en motor för södra Dalarna med en stor daglig pendling mellan orterna. Regionen präglas av ett varierat näringsliv med både stora industri- och transportföretag, offentlig sektor och många småföretag, vilket ger en stabil och diversifierad arbetsmarknad. I Falun ligger även en av NP3s största fastigheter, till area och fastighetsvärde, Främby 1:56. Ursprungligen producerades axlar till lastbilar och bussar på fastigheten. Fastigheten har idag utvecklats till en blandning av verksamheter såsom industri, idrott, utbildning, handel med mera.

Större hyresgäster i affärsområdet är LEAX Falun, Svenska Krämfabriken och Dalecarlia Hotel & Spa.

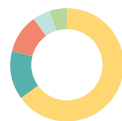
I Falun pågår två nybyggnadsprojekt om vardera cirka 1 500 kvadratmeter till verkstad och yrkesbutik på fastigheterna Ingarvsskogen 4 och Ingarvsbacken 1.

Hyresvärde per fastighetskategori



- Industri 59 % (61)
- Handel 15 % (12)
- Logistik 11 % (11)
- Kontor 6 % (7)
- Övrigt 9 % (9)

Area per fastighetskategori



- Industri 65 % (66)
- Handel 14 % (12)
- Logistik 11 % (12)
- Kontor 5 % (5)
- Övrigt 5 % (5)

Antal fastigheter per ort



- Falun 30 (29)
- Borlänge 25 (24)
- Mora 10 (10)
- Älvdalen 6 (0)
- Leksand 5 (5)
- Övriga 3 (3)

AO Dalarna 31 dec	2025	2024
Antal fastigheter totalt	79	71
Uthyrbar area, tusen kvm	373	360
Hyresvärde, mkr	343	319
Ekonomisk vakans, %	8	8
Fastighetsvärde, mkr	3 252	2 994

Nettouthyrning, mkr	2025	2024
Tecknade hyresavtal	31	26
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-30	-21
Nettouthyrning	1	5

Vakansförändring, mkr	2025	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	25	18
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	4	7
Utgående vakansvärde	29	25

Affärsområde Östersund

Majoriteten av fastigheterna i affärsområdet ligger i Östersunds kommun som står för 98 procent av hyresvärdet. Arbetsmarknaden är stabil vilket till stor del förklaras av en stark offentlig sektor där kommunen och region Jämtland Härjedalen utgör stora arbetsgivarna. Efter förvärvet av Frösö Park Fastighets AB och Cibola Holding AB i början av november 2024 är Fortifikationsverket och Frösö Park Hotel AB de största hyresgästerna inom området. Arbetsförmedlingen är den tredje största hyresgästen.

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

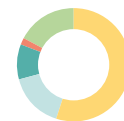
I Östersund pågår ett nybyggnadsprojekt för en matgrossist på cirka 2 700 kvadratmeter på fastigheten Ångvälden 8, projektet beräknas stå klart i mitten av 2027.

Hyresvärde per fastighetskategori



- Industri 44 % (42)
- Kontor 18 % (19)
- Handel 14 % (14)
- Logistik 2 % (2)
- Övrigt 22 % (23)

Area per fastighetskategori



- Industri 55 % (55)
- Kontor 16 % (16)
- Handel 10 % (10)
- Logistik 2 % (2)
- Övrigt 17 % (17)

Antal fastigheter per ort



- Östersund 46 (45)
- Berg 17 (17)
- Övriga 2 (2)

AO Östersund 31 dec	2025	2024
Antal fastigheter totalt	65	64
Uthyrbar area, tusen kvm	264	262
Hyresvärde, mkr	331	308
Ekonomisk vakans, %	6	4
Fastighetsvärde, mkr	3 582	3 367

Nettouthyrning, mkr	2025	2024
Tecknade hyresavtal	30	32
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-35	-10
Nettouthyrning	-4	22

Vakansförändring, mkr	2025	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	13	9
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	8	-1
Utgående vakansvärde	21	13

Affärsområde Umeå

Fastighetsbeståndet i affärsområdet är koncentrerat till norra Sveriges största kommun, Umeå men även Örnsköldsvik ingår i affärsområdet. Fastigheterna i Umeå står för 76 procent av hyresvärdet, resterande del av hyresvärdet kommer från fastigheter i Örnsköldsvik där man också finner affärsområdets största hyresgäst, BAE Systems Hägglunds som är hyresgäst i fastigheten Norrlungånger 2:144, en av NP3s största fastigheter sett till både lokalyta och fastighetsvärde.

I Umeå är fastigheterna främst koncentrerade kring Ersboda, Östteg och Väster-slätt. NP3s största fastighetsbestånd i området ligger på Ersboda som är Umeås största handelsområde. På Ersboda finns bland annat MIO möbler som är en av NP3s största hyresgäster i Umeå. Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till handelsområdet Söderslätt, där IKEA är etablerat. På Östteg innehar NP3 business-to-business-, handels-, industri- och kontorsfastigheter. Västerslätt utgörs av Umeås äldsta och största industriområde där NP3 innehar business-to-business- och industrifastigheter och där Länsstrafiken i Västerbotten utgör en av affärsområdets största hyresgäster.

På fastigheten Teglet 6 i Umeå pågår ett nybyggnationsprojekt för bilprovning på cirka 500 kvadratmeter. I Örnsköldsvik pågår två nybyggnationer, 1 400 kvadratmeter byggs för maskinuthyrning på fastigheten Brösta 14:4 och en bilanläggning på cirka 6 200 kvadratmeter byggs på fastigheten Högland 7:15.

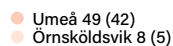
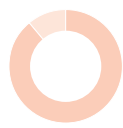
Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Umeå 31 dec	2025	2024
Antal fastigheter totalt	57	47
Uthyrbar area, tusen kvm	238	219
Hyresvärde, mkr	272	242
Ekonomisk vakans, %	9	6
Fastighetsvärde, mkr	2 733	2 302

Nettouthyrning, mkr	2025	2024
Tecknade hyresavtal	43	16
Uppsaidade hyresavtal inkl. konkurser	-18	-24
Nettouthyrning	26	-8

Vakansförändring, mkr	2025	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	15	15
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	7	0
Utgående vakansvärde	23	15

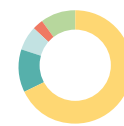
Affärsområde Skellefteå

Affärsområdet som är NP3s minsta, är i sin helhet koncentrerat till Skellefteå kommun och etablerades 2021 i samband med ett större portföljförvärv från kommunägda Skellefteå Industrihus. Under mars 2025 drabbades orten Skellefteå av ett större bakslag då Northvolts konkurs var ett faktum, vilket även ledde till stor oro och osäkerhet kring investeringar i den gröna omställningen. Trots detta finns ett stort framtidshopp i Skellefteå om den nya ägaren till fabriken och en stor majoritet av invånarna är fortsatt positiva till ortens utveckling. För NP3s del är fastighetsbeståndet i affärsområdet inte direkt knutet till den gröna omställningen och bolaget såg under slutet av 2025 återigen en tilltagande marknad.

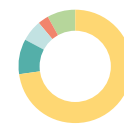
NP3s fastighetsbestånd i Skellefteå är i huvudsak beläget i ytterområden och i närheten av centrumkärnan där man bland annat kan nämna områden som Hedensbyn, Hammarängen, Sörböle och Anderstorp. Den dominerande fastighetskategorin i Skellefteå är industri som utgör 68 procent av affärsområdets hyresvärde och hela 72 procent av totalt hyrd area. Större hyresgäster utgörs av Skellefteå Kommun, Latitude 64, och Nefab Packaging.

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

Hyresvärde per fastighetskategori



Area per fastighetskategori



Antal fastigheter per ort



AO Skellefteå 31 dec	2025	2024
Antal fastigheter totalt	54	54
Uthyrbar area, tusen kvm	244	242
Hyresvärde, mkr	259	249
Ekonomisk vakans, %	9	9
Fastighetsvärde, mkr	2 661	2 607

Nettouthyrning, mkr	2025	2024
Tecknade hyresavtal	25	32
Uppsaidade hyresavtal inkl. konkurser	-28	-24
Nettouthyrning	-3	8

Vakansförändring, mkr	2025	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	22	11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	0	11
Utgående vakansvärde	22	22

Affärsområde Luleå

Affärsområde Luleå spänner över ett större område och innefattar även Piteå, Gällivare, Haparanda, Kalix, Kiruna och Boden. Största delen av fastighetsbeståndet ligger i Luleå som utgör 51 procent av affärsområdets hyresvärde samt i Piteå som utgör 25 procent. De största hyresgästerna i affärsområdet är Polismyndigheten, PostNord och Bilkompaniet Sigoro.

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

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

På Storheden 2:10 i Luleå pågår en tillbyggnad på cirka 2 400 kvadratmeter.

Hyresvärde per fastighetskategori



- Handel 39 % (48)
- Industri 37 % (31)
- Kontor 12 % (10)
- Logistik 7 % (7)
- Övrigt 5 % (4)

Area per fastighetskategori



- Industri 42 % (37)
- Handel 37 % (45)
- Kontor 11 % (10)
- Logistik 6 % (6)
- Övrigt 4 % (4)

Antal fastigheter per ort



- Luleå 27 (23)
- Piteå 20 (19)
- Gällivare 7 (5)
- Övriga 6 (7)

AO Luleå 31 dec	2025	2024
Antal fastigheter totalt	60	54
Uthyrbar area, tusen kvm	240	233
Hyresvärde, mkr	295	285
Ekonomisk vakans, %	5	3
Fastighetsvärde, mkr	2 904	2 758

Nettouthyrning, mkr	2025	2024
Tecknade hyresavtal	15	21
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-18	-15
Nettouthyrning	-3	6

Vakansförändring, mkr	2025	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	9	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1	0
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	1	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	5	-1
Utgående vakansvärde	16	9

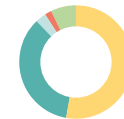
Affärsområde Mellansverige

NP3s huvudorter inom affärsområde Mellansverige utgörs av Västerås, Karlstad, Eskilstuna och Örebro som tillsammans utgör 75 procent av affärsområdets hyresvärde. Med ett strategiskt läge och goda transportförbindelser utgör regionen en dynamisk inlandsekonomi med industri och logistik.

Huvudorterna har sammanlagt över 700 000 invånare och den kommersiella fastighetsmarknaden har gynnats av regionens stabila befolkningstillväxt som har varit bland den högsta i hela landet. Mellansverige är NP3s näst minsta affärsområde där fastighetsvärdet utgör cirka 11 procent av NP3s totala fastighetsvärde. NP3 har dock en ambition att fortsätta att förvärva fastigheter och växa i Mellansverige.

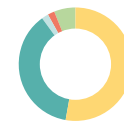
Utöver ovan nämnda orter äger NP3 Fastigheter i bland annat Uddevalla, Karlskoga och Katrineholm. De största hyresgästerna inom affärsområdet utgörs av Möller Bil, Coop Värmland och Assemblin El.

Hyresvärde per fastighetskategori



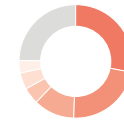
- Industri 53 % (62)
- Handel 35 % (21)
- Kontor 3 % (4)
- Logistik 2 % (3)
- Övrigt 7 % (0)

Area per fastighetskategori



- Industri 53 % (67)
- Handel 37 % (19)
- Kontor 2 % (3)
- Logistik 2 % (3)
- Övrigt 6 % (8)

Antal fastigheter per ort



- Västerås 24 (23)
- Karlstad 19 (18)
- Eskilstuna 10 (6)
- Karlskoga 4 (2)
- Torsby 4 (0)
- Örebro 3 (3)
- Övriga 21 (13)

AO Mellansverige 31 dec	2025	2024
Antal fastigheter totalt	85	63
Uthyrbar area, tusen kvm	256	179
Hyresvärde, mkr	276	198
Ekonomisk vakans, %	8	7
Fastighetsvärde, mkr	2 812	2 011

Nettouthyrning, mkr	2025	2024
Tecknade hyresavtal	25	21
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-38	-11
Nettouthyrning	-13	9

Vakansförändring, mkr	2025	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	14	15
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1	2
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-
Nettoförändring av in-/avflyttningar	7	-3
Utgående vakansvärde	22	14

Fastighetsbestånd

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

Hyresvärde per kommun

15 största, per 31 dec 2025

Kommun	Hyresvärde, mkr	Andel, %
Östersund	322	12
Sundsvall	301	12
Gävle	269	10
Skellefteå	259	10
Umeå	208	8
Luleå	150	6
Falun	144	6
Borlänge	127	5
Västerås	82	3
Piteå	75	3
Timrå	68	3
Karlstad	67	3
Örnsköldsvik	64	2
Sollefteå	57	2
Gällivare	47	2
Övriga kommuner	338	13
Totalt	2 578	100

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

Fastighetsbeståndet bestod per 31 december av 633 (554) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 362 000 kvadratmeter (2 201 000). Beståndets marknadsvärde uppgick till 26 087 mkr (23 384). NP3s fastighetsbestånd är indelat i åtta affärsområden; Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige.

Riskdiversifiering

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

Fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponering visar vilken bransch bolagets hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta exemplifieras av stat och kommun som sammantaget stod för 12 procent (11) av hyresintäkterna där lokalerna förhyrs inom samtliga fastighetskategorier.

En skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till drygt 3 procent (1) av det totala hyresvärdet och till 6 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.

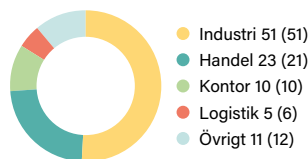
Fastighetskategorier

Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier; industri, handel, kontor, logistik och övrigt. Kategoriseringen baseras på fastighetens huvudsakliga beskaffenhet, vilket innebär att en fastighet kan rymma flera olika lokaltyper även om den tillhör en viss kategori.

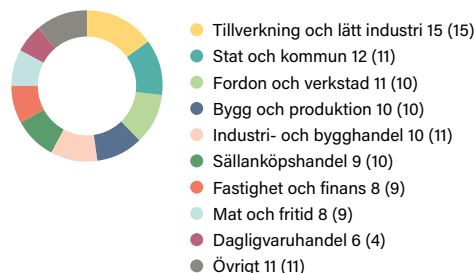
Industri

Kategorin industri utgör NP3s största fastighetskategori och stod för 51 procent (51) av hyresvärdet och 48 procent (49) av fastighetsvärdet. I kategorin äger bolaget fastigheter primärt anpassade för lager och lätt industri vilket är verksamheter som kräver mindre maskinläggningar. De tre största hyresgästerna inom kategorin industri är Polismyndigheten, Fortifikationsverket och Assemblin som tillsammans står för 7 procent av kategorins totala hyresvärde.

Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %

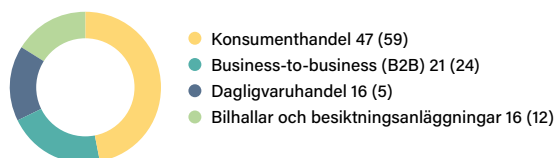


Handel

Handelskategorin är den näst största fastighetskategorin med 23 procent (21) av hyresvärdet och 24 procent (22) av fastighetsvärdet. NP3s handelsfastigheter är primärt belägna i större handelsområden utanför stadskärnan i respektive stad. Inom handelskategorin står konsumenthandel för den största delen, 47 procent (59), se fördelning i diagram nedan. Konsumenthandel domineras av lågpriskedjor som exempelvis Dollarstore, ÖoB och Rusta.

Inom business-to-business återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna hade en genomsnittlig vakansgrad på under 5 procent (4) vilket var lägre än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet som är 8 procent (7). Den återstående genomsnittliga löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin är 5,1 år (4,0) vilket var något längre än genomsnittet för hela beståndet.

Fördelning hyresvärde inom handelskategorin, %



Kontor

Kategorin kontor stod för 10 procent (9) av hyresvärdet och 8 procent (9) av fastighetsvärdet. NP3 äger kontorsfastigheter i samtliga affärsområden där Östersund hade den högsta andelen med 18 procent av hyresvärdet inom affärsområdet. Största hyresgäster inom kategorin är Arbetsförmedlingen, Polismyndigheten och Fortifikationsverket.

Logistik

Logistikfastigheter utgör den minsta fastighetskategorin med 5 procent (6) av det totala hyresvärdet och 8 procent (8) av fastighetsvärdet. I affärsområde Dalarna var andelen logistikfastigheter den högsta med 11 procent av hyresvärdet. Största hyresgästerna inom kategorin är PostNord, LOGS och Systembolaget.

Övrigt

I kategorin övrigt ingår bland annat hotell, idrottsanläggningar, mark och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Kategorin övrigt stod för 11 procent (12) av hyresvärdet och 12 procent (12) av fastighetsvärdet. Största hyresgästerna är Fortifikationsverket, Frösö Park Hotel och Dalecarlia Hotel & Spa. Dessa tre hyresgäster stod för 19 procent av kategorins samlade hyresvärde.

Kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori, kr/kvm

	2025	2024
Industri	1 022	968
Handel	1 229	1 244
Kontor	1 410	1 388
Logistik	1 125	1 079
Övrigt	1 533	1 470
Totalt	1 143	1 106

Marknadsvärde per fastighetskategori, kr/kvm

	2025	2024
Industri	9 576	9 130
Handel	12 560	12 659
Kontor	12 882	12 459
Logistik	11 527	11 094
Övrigt	14 977	13 896
Totalt	11 044	10 626

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra, övriga fastigheter värderas internt. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framför allt internvärderingar. Under fjärde kvartalet 2025 har 96 procent (99) av hela fastighetsbeståndet externvärderats.

Värderingsutfall och parametrar

	2025	2024
Realiserad värdeförändring, mkr	23	1
Orealiserad värdeförändring, mkr	506	322
- varav kassaflödesrelaterat	453	251
- varav relaterat till direktavkastningskrav	52	72
Direktavkastningskrav - vägt genomsnitt, %	7,08	7,10
Kalkylränta - vägt genomsnitt, %	9,16	9,13
Inflationsantagande år 1 i prognosperiod, %	1,5	1,0
Inflationsantagande resterande prognosperiod, %	2,0	2,0

Tabellen visar grunddata och antaganden för fastighetsvärdering per 31 dec 2025 och 2024. För ytterligare detaljer se not 10.

Metod

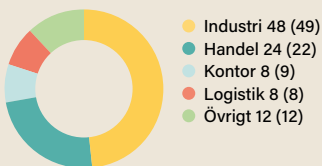
Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade, framtida kassaflöden. Kassaflödet baseras på faktiska hyror, normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknads-mässig bedömning och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

Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling.

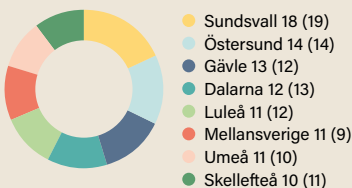
Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick vid årets slut till 26 087 mkr (23 384). Värdeförändringen under helåret uppgick till 528 mkr (323), varav 23 mkr (1) avsåg realiserade värdeförändringar från försäljningar.

Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastighetsvärde per affärsområde, %



Hyresvärde per affärsområde, %



Av de orealiserade värdeförändringarna om 506 mkr (322) avsåg 453 mkr (251) kassaflödesrelaterade förändringar, medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna med 52 mkr (72). Direktavkastningskraven som användes vid värdering under kvartal fyra varierade från 5,50 till 9,04 procent (5,50 till 9,00) och inflationsantagandet uppgick till 1,5 procent för 2026 och 2,0 procent för åren därefter. Det vägda direktavkastningskravet för värderingen av fastighetsbeståndet per 31 december uppgick till 7,08 procent (7,10) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,16 procent (9,13).

Fastighetsbeståndets förändring

Under året ökade fastighetsvärdet med 12 procent (15), arean med 7 procent (10) och antalet fastigheter med 14 procent (9). Totalt har 89 förvärvade fastigheter tillträtts för 1 942 mkr (2 087). Dessutom har 189 mkr (162) investerats i nybyggnadsprojekt och 592 mkr (569) investerats i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgästanpassningar och tillbyggnadsprojekt. Under året har åtta fastigheter avyttrats och frånträtts för 549 mkr (33).

Mellansverige, Gävle och Umeå var de affärsområden som hade högst tillväxt i fastighetsvärde under 2025. Fastighetsvärdet steg med 800 mkr i Mellansverige vilket till största del förklaras av förvärvade bestånd från Coop Värmland och Möller Bil. I Gävle steg fastighetsvärdet med 530 mkr vilket till största del förklaras av förvärv av 23 fastigheter varav 17 fastigheter avsåg en del av ett bestånd som förvärvats från Coop Mitt. I Umeå steg fastighetsvärdet 432 mkr varav drygt hälften var relaterat till förvärv av elva fastigheter och resterande till värdeförändring och investeringar i befintligt bestånd samt nybyggnationer.

Fastigheternas värde per kvadratmeter har under året ökat med 4,0 procent (4,7) från 10 624 kr vid ingången av året till 11 044 kr vid årets slut.

Fastigheter, värdeförändring, mkr	2025	2024
Ingående värde	23 384	20 276
Förvärv av fastigheter	1 942	2 087
Investeringar i befintliga fastigheter	592	569
Investeringar i nybyggnation	189	162
Försäljningar	-549	-33
Realiserade värdeförändringar	23	1
Orealiserade värdeförändringar	506	322
Utgående värde	26 087	23 384
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	104	65
Avyttrade ej frånträdade fastigheter	-	-76

Fastighetskostnader och fastighetsskatt

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

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -484 mkr (-440). Kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -405 mkr (-385), reparationer och underhåll -64 mkr (-43) samt befarade och konstaterade kundförluster om -15 mkr (-12). Fastighetsskatt uppgick till -64 mkr (-48).

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Vid årets slut hade NP3 2 775 (2 700) hyresavtal. Hyresdurationen för samtliga avtal uppgick till 4,1 år (4,0). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 155 hyresavtal med en hyresduration om 5,3 år (4,1) och stod för 13 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa tillsammans med att ingen hyresgäst står för mer än 0,7 procent av hyresvärdet skapar en diversifierad och stabil hyresgäststruktur där exponeringen mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Kontrakterat hyresvärde per affärsområde, kr/kvm	2025	2024
Dalarna	956	918
Gävle	1 112	1 061
Luleå	1 272	1 254
Mellansverige	1 092	1 135
Skellefteå	1 104	1 064
Sundsvall	1 165	1 116
Umeå	1 188	1 141
Östersund	1 341	1 242
Totalt	1 143	1 106

Vid årets utgång uppgick det sammanlagda hyresvärdet till 2 578 mkr (2 326) och den kontrakterade årshyran till 2 376 mkr (2 154). Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (93). Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Genomsnittligt kontrakterat hyresvärde uppgick till 1 143 kr per kvadratmeter, vilket är en ökning med 38 kr, motsvarande 3 procent, i jämförelse med 1 106 kr vid ingången av året. Ökningen av genomsnittligt hyresvärde kan förklaras av KPI-uppräknning samt ökat hyresvärde i samband med bolagets projektverksamhet. Högst kontrakterat hyresvärde per kvadratmeter har Östersund med 1 341 kr (1 242). Dalarna har lägst genomsnittligt kontrakterat hyresvärde med 956kr (918) per kvadratmeter.

Hyresintäkter, mkr	2025	2024
Jämförbart bestånd	1 956	1 909
Avflyttningsersättning	36	0
Förvärvade fastigheter	260	40
Avyttrade fastigheter	22	43
Kontrakterade hyresintäkter	2 274	1 992

I jämförbart bestånd ingår fastigheter som bolaget ägt under helären 2024 och 2025. Förvärvade och avyttrade fastigheters hyresintäkter beräknas till den del av året som fastigheterna ägts av NP3.

Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var drygt 93 procent indexerat mot konsumentprisindex. Det finns även avtal med uppräknning mot en fast procentsats motsvarande knappt 6 procent av det totala kontraktsvärdet samt ett fåtal hyresavtal som är föremål för uppräknning i förhållande till

hyresgästens omsättning, det vill säga omsättningshyra, där bashyran är KPI-justerad. Hyresintäkterna ökade under året med 14 procent till 2 274 mkr (1 992). Intäkterna ökade främst till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknningar, uthyrningar och färdigställda projekt. Av ökningen utgörs 36 mkr av engångsintäkter relaterat till förtida avflyttningar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna 2,5 procent (8), eller 4,3 procent exkluderat den resultatmässiga vakansförändringen, se tabell.

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under året uppgick till 291 mkr och omfattade nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick till -239 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som under året blivit uppsagda för avflytt, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal".

Nettouthyrningen för året uppgick till 52 mkr (30) varav 13 mkr avsåg omförhandlingar.

Nettouthyrning, mkr	2025	2024
Tecknade hyresavtal	291	195
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-239	-164
Netto	52	30

Vakans

Vid årets slut ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 30 mkr och vakans i förvärvade fastigheter med 6 mkr. Vakansvärdet minskade med 6 mkr till följd av att fastigheter avyttrats. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (93).

Per 31 december fanns tecknade hyresavtal, ännu ej tillträdda, med ett hyresvärde som uppgick till 104 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdda hyresavtal uppgick till 98 mkr, varav 78 mkr sker under 2026.

Vakansvärdets förändring, mkr	2025	2024
Ingående vakansvärde 1 jan	172	137
Nettoförändring av från-/tillträden	30	26
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	6	9
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-6	0
Vakansvärde	202	172
Uthyrningsgrad, %	92	93

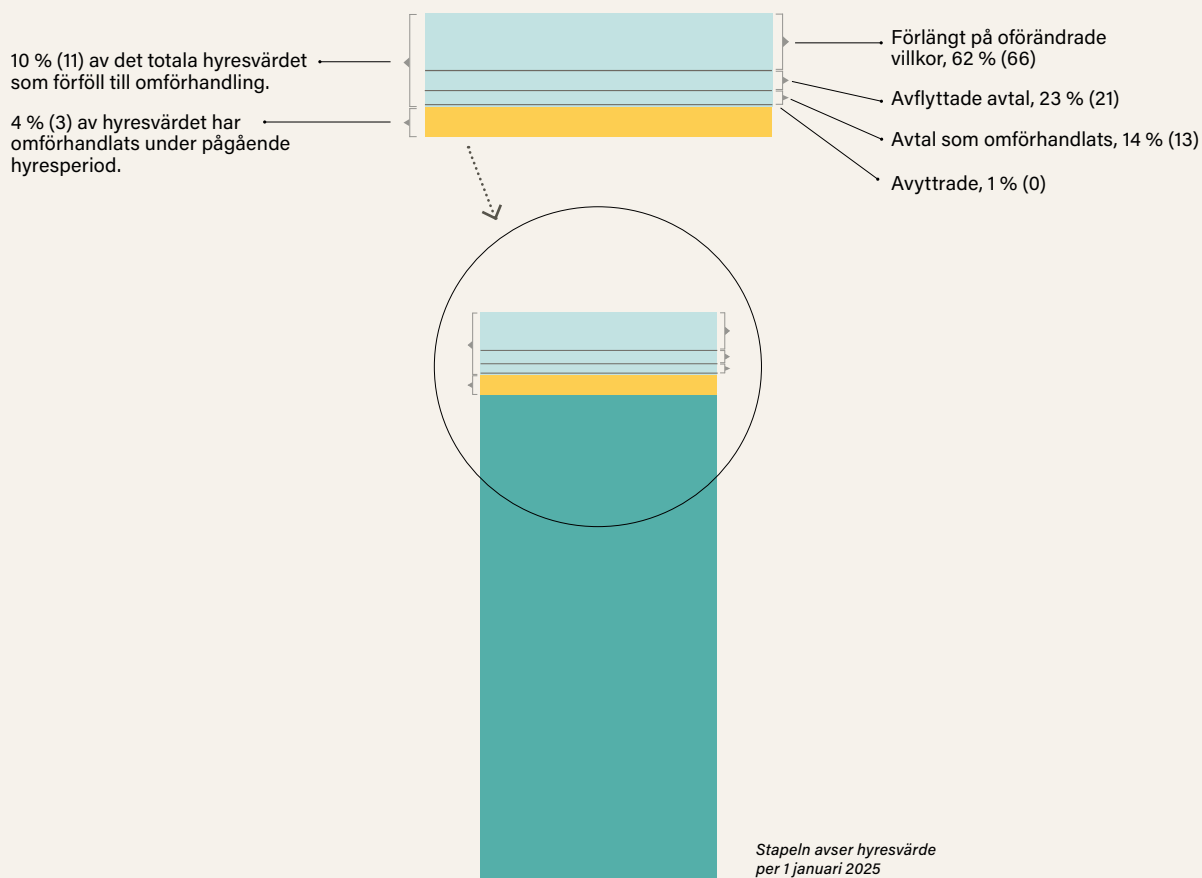
Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr

Uppsagda avtal ej frånträdda	98	55
-varav förvärvade	3	-
Nyuthyrning, ej tillträdda	-104	-51

Kontraktstruktur per förfalloår		
Hyresintäkter per 31 dec 2025		
År	Mkr	%
2026	277	12
2027	441	19
2028	452	19
2029	303	13
2030	225	9
2031	148	6
2032	116	5
2033	50	2
2034	67	3
2035	100	4
2036-	196	8
Totalt	2 376	100

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2026	135	78
2027	34	12
2028-	15	8
Totalt	184	98

Vid årets ingång förföll 10 procent av det totala hyresvärdet till omförhandling under 2025. Ytterligare 4 procent av hyresvärdet har omförhandlats under pågående hyresperiod. Endast hyresavtal som var befintliga vid 2025 års ingång redovisas, således exkluderas hyresavtal för fastigheter som förvärvats under året.





Navaren 9 i Eskilstuna, Möller Bil Sverige är hyresgäst.

NP3s största hyresgäster

Baserat på hyresvärde Hyresgäst	Antal hyresavtal	Baserat på area Hyresgäst	Hyrd area, kvm	Andel av tot. area, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	22	Fortifikationsverket	45 697	1,9	48
Fortifikationsverket	48	Polismyndigheten	43 205	1,8	22
Coop Mitt AB	22	Coop Mitt AB	35 157	1,5	22
PostNord Sverige AB	11	Möller Bil Sverige AB	31 145	1,3	9
Möller Bil Sverige AB	9	LEAX Falun AB	27 183	1,2	5
Ahlberg-Dollarstore AB	7	PostNord	24 295	1,0	11
Assemblin El AB	10	Assemblin	24 212	1,0	10
Granngården AB	13	Granngården AB	22 549	1,0	13
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4	Coop Värmland Ekonomisk förening	21 441	0,9	9
Coop Värmland Ekonomisk förening	9	HL Display Aktiebolag	21 368	0,9	1
Totalt	155	Totalt	296 252	12,5	150
Sammanlagt hyresvärde 340 mkr motsvarar 13 procent av det totala hyresvärdet. Återstående hyresduration för de tio största/hyresvärde 5,3 år.		Återstående hyresduration för de tio största/area 5,3 år.			

Kort beskrivning av de största hyresgästerna (hyresvärde)

- Polismyndigheten är en central förvaltningsmyndighet för polisväsendet samt för Nationellt forensiskt centrum, tidigare Statens kriminaltekniska laboratorium.
- Fortifikationsverket är den statliga myndighet som äger och förvaltar Sveriges försvarsfastigheter och är en av Sveriges största fastighetsägare.
- Coop Mitt är en konsumentförening som driver detaljhandel i form av livsmedelsbutiker i Gästrikland, Hälsingland, Dalarna, Uppland, Närke och Västmanland. Coop Mitt sysselsätter cirka 2 100 personer och har sammanlagt 92 butiker.
- PostNord Sverige ägs till 40 procent av den danska staten och till 60 procent av den svenska staten. PostNord är den ledande leverantören av kommunikations- och logistiklösningar till, från och inom Norden.
- Möller Bil Sverige är återförsäljare med fullserviceanläggningar för Volkswagen, Audi, SEAT, Škoda, Volkswagen Transportbilar och CUPRA. Bolaget ägs av norska Möller Mobility Group, ett familjeägt företag och ett av nordens största bilföretag.
- Dollarstore är en lågpriskedja med drygt 130 butiker från Gällivare i norr till Trelleborg i söder. Bolaget har cirka 2 000 anställda och ingår i den finska börsnoterade Tokmanni Group.
- Assemblin El är en installations- och servicepartner med verksamhet i Sverige och Norge. Sedan sammangående med Caverion 2024 utgör Assemblin El en del av det nord-europeiska teknik- och installationsföretaget Assemblin Caverion Group som finns representerat i nio olika länder.
- Granngården är en butikskedja som säljer produkter för bland annat trädgård, husdjur, lant- och skogsbruk. Utöver bolagets e-handel finns det över 100 fysiska butiker i Sverige
- Dagab ingår i Axfoodkoncernen och hanterar sortiment, inköp och logistik för Willys, Hemköp och Axfood Snabbgross. NP3 har även Willys och Axfood Snabbgross som hyresgäster men Dagab står för alla hyresavtalen inom koncernen.
- Coop Värmland är en konsumentförening som driver detaljhandel i form av livsmedelsbutiker i hela Värmland. Coop Värmland sysselsätter cirka 1 200 personer och har sammanlagt 61 butiker.

Förvaltning

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

En kombination av lokal närvaro, högt engagemang, affärs- mässighet och tekniskt kunnande ger NP3 de förutsättningar som behövs för att på ett effektivt sätt anpassa bolagets förvaltning efter fastigheternas och hyresgästernas behov. Att arbeta nära hyresgästerna, förstå deras verksamheter och behov i kombination med kunskap om lokalernas möjligheter, ger bolagets förvaltning potentialen till den mest effektiva driften och den bästa utvecklingen för NP3s fastigheter, för såväl uthyrda som vakanta lokaler.

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

Trots att 2025 var ett turbulent år i makroperspektivet hade bolaget en under året ökande efterfrågan med genomgående positiv nettouthyrning och ett ökat driftöverskott. För ett bolag med sin huvudsakliga verksamhet i landets norra delar märks även en mildare vinter med lägre snökostnader och därigenom något minskade fastighetskostnader jämfört med föregående år. Samtidigt som de närmaste årens snabba kostnadsutveckling nu har återgått till historiskt mer normala nivåer. Totalt var NP3s snörelaterade kostnader 8 kr lägre än föregående år, sett i kronor per kvadratmeter uthyrbar area. NP3s kostnader för underhåll har medvetet ökats det gångna året då bolaget genomfört satsningar på primärt tak och skyddsrum.

Närhet till bolagets kunder

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

NP3s tillgänglighet är av central betydelse för att utföra service på avtalad tid och för att ge hyresgästerna snabba besked gällande beslut och åtgärder. Bolaget utför fastighetsförvaltning med egen personal, medan entreprenörer anlitas för den dagliga drift och skötseln av bolagets fastigheter vilket fortsatt är den mest kostnadseffektiva lösningen.

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

Hållbarhet och kostnadsreducering

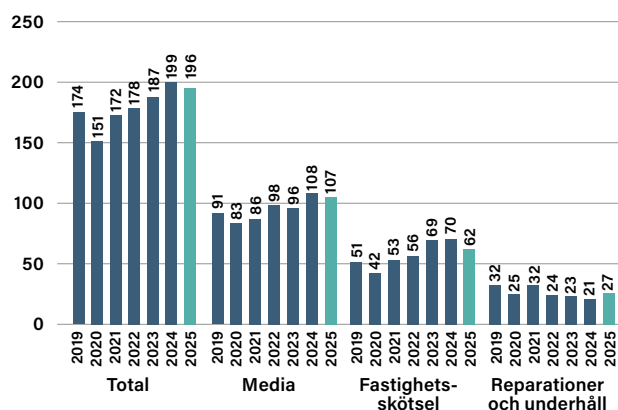
NP3 arbetar aktivt med att tillföra värde till fastigheterna där hållbarhet utgör en naturlig del. Bolaget arbetar kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder för att både minska kostnader och begränsa fastigheternas miljöpåverkan. NP3s mål är att i samarbete med hyresgästerna bidra till och möjliggöra en hållbar utveckling av både fastigheter och hyresgästernas verksamheter. Bolaget arbetar även aktivt med att omförhandla driftavtal samt strävar efter att uppnå inköpsfördelar med centrala avtal där det är möjligt. En viktig faktor är även att tillgodose kundernas behov inom såväl det dagliga underhållet som för mer långsiktiga lösningar, till exempel lokalanpassningar.

Fastighetskostnader

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

Grafen nedan visar bolagets totala kostnadsutveckling under åren 2019 till 2025 i kronor per kvadratmeter inom budgeterat bestånd, exkluderat kostnader för fastighetsskatt, kundförluster och allokerade personalkostnader. I beloppen ingår även kostnader som ingår i hyrestillägg till bolagets hyresgäster enligt ovan.

Kostnader, kr/kvm



Transaktioner

Under 2025 har NP3 tillträtt 89 fastigheter till en investering om 1 942 mkr. De fastigheter som tillträtts under året har ett årligt hyresvärde uppgående till 201 mkr och en uthyrbar area om 188 000 kvadratmeter. Därutöver har bolaget avyttrat och frånträtt åtta fastigheter till ett värde om 549 mkr.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 26 087 mkr (23 384) vilket är en ökning med 2 703 mkr jämfört med årets början. Förändringen utgörs av förvärv uppgående till 1 942 mkr och av värdeförändringar uppgående till 528 mkr, där den realiserade förändringen uppgick till 506 mkr och primärt förklaras av stärkta kassaflöden. Utöver ovan har NP3 investerat i befintliga fastigheter och nybyggnationer för 781 mkr samt avyttrat åtta fastigheter till ett värde om 549 mkr vilket resulterat i en realiserad värdeförändring om 23 mkr.

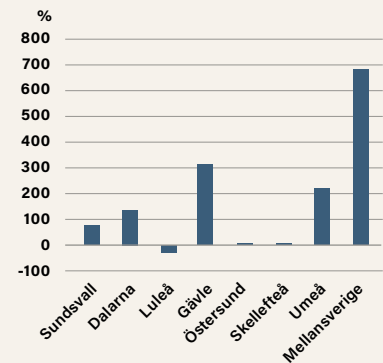
Efter ett transaktionsintensivt avslut på 2024 var förvärvstakten under första halvåret 2025 mer återhållsam. Totalt sett tillträdde 27 fastigheter till en investering om 624 mkr efter marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt om 19 mkr. Tyngdpunkten låg i industrifastigheter i Umeå, Eskilstuna, Gävle och Sundsvall samt en fastighet med blandad användning (övrigt) i Luleå. Uthyrbar area för de förvärvade och tillträdde fastigheterna uppgick vid förvärvstillfället till 63 000 kvadratmeter och hyresvärdet till 59 mkr. Som en del i att renodla NP3s fastighetsbestånd avyttrades tre fastigheter i Sandviken, Timrå och Sundsvall till ett värde om 76 mkr. Under andra kvartalet ingick även bolaget avtal om försäljning av tre handelsfastigheter med värdemässig tyngdpunkt i Kiruna där bolaget saknar lokal närvaro. Handelsportföljen hade en uthyrbar area om 26 700 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 43 mkr och frånträdet skedde under tredje kvartalet.

Under andra halvåret ökade förvärvstakten genom primärt tre större transaktioner där bolaget förvärvade handelsportföljer från Coop Mitt, Coop Värmland och Möller Bil varmed likviden från den sålda handelsportföljen kunde omallokeras till handelsfastigheter i nära anslutning till bolagets lokalkontor och i marknader där bolaget fortsättningsvis ser tillväxtpotentialer. Totalt sett tillträdde 62 fastigheter under andra halvåret till en investering om 1 318 mkr efter marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt om 37 mkr. Uthyrbar area för de förvärvade och tillträdde fastigheterna uppgick vid förvärvstillfället till 124 000 kvadratmeter och hyresvärdet till 141 mkr.

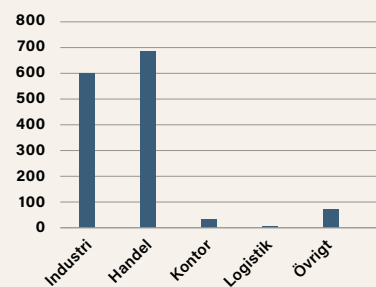
Under andra halvåret avyttrades sammantaget fem fastigheter och två mindre avstyckningar för 473 mkr varav tre fastigheter var ovan nämnda handelsportfölj. Fastigheterna och avstyckningarna är belägna i Kiruna, Sundsvall, Gävle, Nyköping, Nordanstig och Borlänge. Därutöver ingick bolaget under fjärde kvartalet avtal om förvärv av fyra fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 101 mkr varav 71 mkr var tillträtt vid offentliggörandet av bolagets årsredovisning och 30 mkr var kvar att tillträda under fjärde kvartalet 2026.

Efter årets utgång och fram till undertecknandet av denna årsredovisning har bolaget ingått avtal om förvärv av nio fastigheter till underliggande fastighetsvärde om 144 mkr med tillträde under första och andra kvartalet 2026. Fastigheterna är belägna Örnsköldsvik, Gävle, Eskilstuna och Karlstad och har en uthyrbar area om 15 500 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 13 mkr. Därutöver har en fastighet avyttrats i Haparanda till ett fastighetsvärde om 72 mkr. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 8 mkr och frånträddes under första kvartalet.

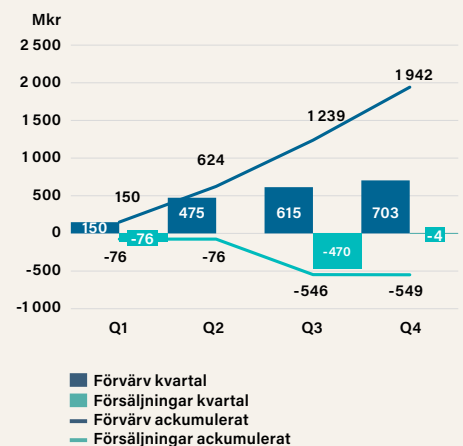
Nettoförfärv per affärsområde 2025, mkr



Nettoförfärv per kategori 2025, mkr



Förvärv och försäljningar 2025



Transaktioner 2025

Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Fastigheter tillträdde under Q1					
Lyftkranen 3	Eskilstuna	Industri	12 049	7,9	100
Singeln 25 & 26	Umeå	Industri	3 879	5,0	100
Öjebyn 110:3	Piteå	Industri	1 880	1,2	88
Regnvinden 10	Karlstad	Industri	1 143	1,0	100
Linjeförmanen 8	Sundsvall	Övrigt	453	0,2	0
Totalt tillträtt Q1			19 404	15,2	
Fastigheter tillträdde under Q2					
Sörby Ur fjäll 4:7	Gävle	Industri	6 541	2,6	0
Vattenormen 8	Luleå	Övrigt	4 753	8,2	100
Sättra 106:1	Gävle	Industri	4 670	2,7	100
Andersberg 14:60	Gävle	Industri	4 110	5,7	100
Frakten 3	Umeå	Industri	4 090	4,5	79
Lasten 6	Umeå	Industri	2 752	3,5	100
Nollplanet 1	Eskilstuna	Industri	2 666	3,3	100
Matrisen 1	Umeå	Handel	2 200	1,4	0
Gällivare 57:24	Gällivare	Handel	2 100	1,9	100
Staben 2 & Luftvärnet 4	Sundsvall	Industri	1 800	2,1	100
Sidsjö 2:30	Sundsvall	Industri	1 735	1,7	100
Trossen 2	Sundsvall	Industri	1 528	1,4	100
Frakten 1	Umeå	Kontor	1 513	2,1	100
Nacksta 5:11	Sundsvall	Industri	870	0,1	0
Kompaniet 7	Sundsvall	Industri	850	0,8	86
Staben 3	Sundsvall	Övrigt	750	0,7	99
Kompaniet 6	Sundsvall	Industri	505	0,7	100
Regementet 6	Sundsvall	Kontor	280	0,5	100
Regementet 5	Sundsvall	Kontor	150	0,1	79
Brösta 14:40	Örnsköldsvik	Mark	0	0,0	0
Totalt tillträtt Q2			43 863	44,0	
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 Ur fjäll 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
Särnaby 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 & Störvik 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

* Vid transaktionsdag.

Transaktioner 2025

Forts. Fastigheter tillträdde under Q3	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Hagaström 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 Q3			49 181	61,4	
Fastigheter tillträdde under Q4					
Navaren 9	Eskilstuna	Handel	9 884	13,9	100
Djuret 3	Luleå	Kontor	7 447	7,3	98
Fyrhörningen 1	Säffle	Handel	6 970	6,1	91
Snäckan 1	Karlskoga	Handel	5 661	7,5	100
Gjuteriet 16	Katrineholm	Handel	5 358	2,7	100
Försäljaren 3	Köping	Handel	4 858	4,4	100
Tälle 11:20	Ljusdal	Handel	4 267	6,5	96
Skagern 7	Karlskoga	Handel	4 206	1,9	100
Gustafsberg 1	Sala	Handel	3 797	2,2	100
Nolgård 1:318	Hammarö	Handel	3 696	6,3	100
Orren 12	Filipstad	Handel	3 400	3,6	90
Palmen 11	Arvika	Handel	3 200	4,9	100
Tranan 2	Strängnäs	Handel	2 107	1,5	100
Rosen 16	Eda	Handel	1 907	2,4	100
Gällivare 12:275	Gällivare	Industri	1 774	1,6	100
Reparatören 7, 8, 9 & 11	Torsby	Handel	1 749	2,2	100
Magnetfältet 8	Västerås	Handel	1 685	2,6	100
Lindeshyttan 7:3	Lindesberg	Handel	1 541	1,0	100
Nyisen 2	Eskilstuna	Handel	830	0,6	100
Häcklinge 5:180	Gävle	Industri	692	0,5	0
Staben 1	Sundsvall	Kontor	193	0,1	0
Nolgård 1:342	Hammarö	Industri	93	0,2	100
Skogsmur 4:23	Gävle	Mark	0	0,0	0
Teglet 6	Umeå	Mark	0	0,0	0
Totalt tillträtt Q4			75 315	80,0	
Totalt tillträtt 2025			187 763	200,6	
Fastigheter frånträdde under Q1					
Vivstamon 1:19	Timrå	Industri	5 240	2,6	0
Tuna 3:1	Sandviken	Övrigt	3 711	4,5	100
Slagan 10	Sundsvall	Industri	1 800	1,1	0
Totalt frånträdde Q1			10 751	8,2	
Fastigheter frånträdde under 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 frånträdde Q3			27 588	44,0	
Fastigheter frånträdde under Q4					
Del av Norr Romme 8:42	Borlänge	Mark	100	0,1	100
Totalt frånträdde Q4			100	0,1	
Totalt frånträtt under 2025			38 439	52,3	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q1, Q3 och Q4 2026					
Tången 16 & 19	Karlstad	Industri	5 352	5,4	98
Brösta 14:5	Örnsköldsvik	Industri	4 400	2,3	0
Högländ 7:15	Örnsköldsvik	Mark	0	0,0	0
Totalt			9 752	7,6	

* Vid transaktionsdag.

Projekt

Projektverksamheten inom NP3 ska bidra till en årlig tillväxt med god lönsamhet. Projekten syftar till att skapa så goda förutsättningar som möjligt för en långvarig hyresgästrelation och samtidigt skapa ytterligare värden i NP3s fastighetsbestånd.

NP3s projektverksamhet består av nybyggnation samt om- och tillbyggnation. Under 2025 har NP3 investerat 781 mkr i befintliga fastigheter och nybyggnation. Vid utgången av året hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 1 094 mkr (746) varav återstående investering uppgick till 712 mkr (353). Prognostiserad avkastning för projektportföljens pågående projekt vid utgången av året uppgick till 7,9 procent efter aktiverad räntekostnad och intern projektledning.

Året har präglats av en starkt tilltagande marknad avseende nybyggnation samtidigt som projektvolymen för om- och tillbyggnation också har ökat jämfört med föregående år. Inför 2026 är projektaktiviteten fortsatt hög där lägre räntor skapar en framtidstro och ger bra förutsättningar för att nå nya hyresavtal till en god avkastning.

Under året har bolaget även fortsatt sitt fokus på tillväxt i den gröna projektportföljen och att förbättra fastigheternas energiprestanda, vilket med draghjälp av en ökad efterfrågan från våra hyresgäster resulterat i att vi under 2025 markant ökat antalet renodlade energiprojekt jämfört med föregående år till 57 stycken (36).

Nybyggnation

Under 2025 startades åtta nybyggnationsprojekt på sex olika orter med en total LOA om cirka 24 900 kvadratmeter. I slutet av året signerades ytterligare ett avtal om nybyggnation i Sundsvall.

En huvudregel för NP3s nybyggnation är att byggstart sker först efter att hyresavtal har undertecknats. Vid nyproduktion ställs strikta krav på långa hyresavtal och attraktiva hyresnivåer. Nybyggnationer har låg förvaltningsintensitet och ofta effekten av att de även höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed på området som helhet. Nyproduktion har på så sätt i flera hänseenden en positiv inverkan på bolaget utöver byggnationen och dess avkastning.

Under året har NP3 investerat 189 mkr i nybyggnationer, vilket även avser projekt som startats under tidigare år där färdigställandet inte skett under det föregående räkenskapsåret. Hyresdurationen uppgick i genomsnitt till 13 år och hyresvärdet för de nyproducerade enheterna uppgick till 68 mkr vid årets slut. Hyresvärdet motsvarar i snitt 1 724 kr per kvadratmeter att jämföra med genomsnittligt kontrakterat hyresvärde om 1 143 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd per 31 december. Vid årets slut fanns pågående nybyggnationsprojekt med en total projektbudget om 514

mkr med en återstående investering om 417 mkr. För pågående nybyggnationsprojekt uppgick prognostiserad avkastning till 7,7 procent efter aktiverad räntekostnad och intern projektledning.

Om- och tillbyggnad samt underhålls- och energiprojekt

Om- och tillbyggnader genomförs som regel för att anpassa befintliga lokaler efter hyresgästens verksamhet och behov. Inom ramen för om- och tillbyggnationsprojekt genomförs även energi- samt underhållsåtgärder för att hålla en god kvalitet i fastighetsbeståndet, sänka energiförbrukningen och för att långsiktigt säkra fastigheternas värde. Vid investeringar i om- och tillbyggnationer får NP3 en god avkastning genom justerade hyresnivåer och ett lägre underhållsbehov samtidigt som hyresgästen får mer ändamålsenliga lokaler till en högre kvalitet och standard. Under 2025 har ett antal större tillbyggnationer påbörjats som ett led i att tillgodose befintliga hyresgästers förändrade lokalbehov samt för att tillvarata befintliga byggrätter.

Under 2025 investerades totalt 592 mkr i om- och tillbyggnadsprojekt. Hyresdurationen för de lokaler där de tio största om- och tillbyggnadsprojekten färdigställdes under året uppgick till i snitt elva år och hyresvärdet uppgick till 30 mkr per år. Hyresvärdet motsvarar 1 545 kr per kvadratmeter att jämföra med genomsnittligt kontrakterat hyresvärde om 1 143 kr per kvadratmeter i befintligt fastighetsbestånd per 31 december. För om- och tillbyggnader pågår vid årets slut projekt med en total projektbudget om 580 mkr med en återstående investering om 295 mkr. För pågående om- och tillbyggnadsprojekt uppgick prognostiserad avkastning till 8,1 procent efter aktiverad räntekostnad och intern projektledning. I om- och tillbyggnadsprojekt ingår renodlade energiprojekt vars prognostiserade avkastning uppgick till 11,6 procent.

Energieffektiva fastigheter

Vid varje större nybyggnation eller om- och tillbyggnation lägger NP3 stor vikt vid hållbarhetsaspekter med primärt fokus på att förbättra fastigheternas energiprestanda. I samarbete med hyresgäst övervägs även möjligheten till miljöcertifiering. Som krav för bolagets satsning på energieffektiva fastigheter gäller förutom kravet på hållbarhet även att investeringarna skall generera en avkastning som minst motsvarar bolagets finansiella mål.

Under 2025 har 22 (14) byggnader erhållit en förbättrad energiklass från E, F eller G, efter genomförda åtgärder. Varav sju fastigheter har förbättrats en energiklass, elva fastigheter två energiklasser, tre fastigheter tre energiklasser samt en fastighet fyra energiklasser. Viktat genomsnittligt primärenergital har genom dessa åtgärder förbättrats från 158 till 78 kWh/kvm.

Ett större projekt har fortlöpt under 2025 där certifiering enligt Miljöbyggnad Silver kommer genomföras under 2026.

Då GreenBuilding har fasats ut under 2025 kvarstod en miljöcertifierad byggnad enl. BREEM i bolaget. NP3 ställer dock för alla påbörjade och kommande nybyggnationer, fortsatt energikravet om 25 procent lägre energiförbrukning än nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.

Pågående projekt (>25 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Sköns Prästbord 1:100	Sundsvall	Industri	Q2 -26	52	2 200
Fredriksskans 15:16	Gävle	Industri	Q2 -26	37	13 910
Storheden 2:10	Luleå	Industri	Q2 -26	36	2 390
Brösta 14:40	Örnsköldsvik	Industri	Q3 -26	29	1 300
Merkurius 5	Skellefteå	Kontor	Q4 -26	110	4 500
Skogmur 4:23	Gävle	Industri	Q4 -26	27	1 540
Högländ 7:15	Örnsköldsvik	Handel	Q2 -27	134	6 170
Ångvälden 8	Östersund	Handel	Q2 -27	50	2 740
Ingarvsskogen 4	Falun	Industri	Q2 -27	25	1 540
Tuna 3:18	Sandviken	Industri	Q4 -27	153	10 000
Ingarvsbacken 1	Falun	Industri	Q4 -27	28	1 530
Totalt				679	47 420

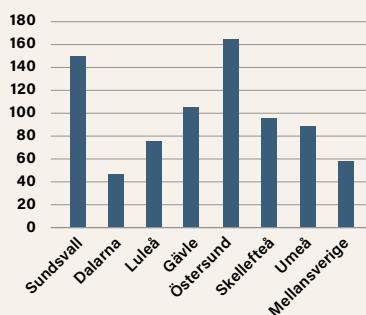
Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 59 mkr.

Färdigställda projekt under 2025 (>25 mkr)

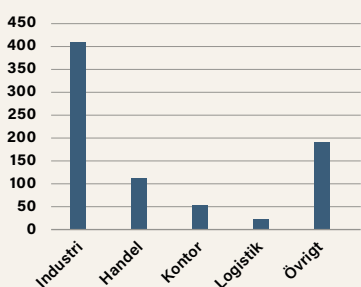
Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektkostnad, mkr	Uthyrbar area, kvm
Ingarvsmon 4	Falun	Industri	Q1 -25	54	3 100
Transistorn 6	Skellefteå	Industri	Q1 -25	39	2 370
Banvakten 1	Borlänge	Industri	Q1 -25	33	2 140
Öjebyn 3:496 & 3:497	Piteå	Industri	Q2 -25	35	2 990
Skogvaktaren 3	Östersund	Industri	Q4 -25	155	4 780
Totalt				316	15 380

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 26 mkr.

Projektinvesteringar per affärsområde 2025, mkr



Projektinvesteringar per kategori 2025, mkr



Skogvaktaren 3, Östersund



Projektbudget: 155 mkr
 Uthyrbar area: 4 780 kvadratmeter
 Färdigställandetid: Q4 2025

Nybyggnad av verkstadsanläggning för Berners Tunga fordon. Fastighetens totala yta är cirka 3,5 ha med asfalterade ytor för tunga och långa fordon, uppställningsplatser, personalparkeringar och fordonsladdning. Huvudbyggnaden har uppförts i enlighet med miljöbyggnad silver och består av ytor för försäljning, administration, lager, verkstad och tvättanläggning. Uppvärmning sker med bergvärme och på byggnadens tak finns en solcellsanläggning med en beräknad energiproduktion om 206 MWh/år. Beräknad egenanvändning från solcellsproduktion cirka 53 procent.

Merkurius 5, Skellefteå



Projektbudget: 110 mkr
 Uthyrbar area: 4 500 kvadratmeter
 Färdigställandetid: Q4 2026

Ombyggnad av industrilokaler till kontor, hyresgäst är Tietoevery. Lokalerna består av ytor för aktivitetsbaserade kontorsändamål för cirka 300 personer. För att möjliggöra ljusinsläpp i byggnaden revs en angränsande huskropp på cirka 800 kvadratmeter. Den befintliga stommen har förstärkts för att klara av nya lastkrav men även för ljud och brandkrav utöver detta har takkonstruktionen bytts ut för att klara dagens krav på snölast. Huvudentrén flyttas, två större atrium/ljuskärl på 100 kvadratmeter per styck skapas och stora glaspartier öppnas upp i fasaden för att möjliggöra krav på dagsljusinsläpp. Återuppbyggnaden certifieras i enlighet med miljöbyggnad silver.

Tuna 3:18, Sandviken



Projektbudget: 153 mkr
 Uthyrbar area: 10 000 kvadratmeter
 Färdigställandetid: Q4 2027

Nybyggnad av produktionsanläggning för bulttillverkning till bland annat rymd-, vind- och ubåtsindustrin. Projektet utförs som ett samverkansprojekt mellan hyresvärd, hyresgäst och totalentreprenör. Tillverkningshallen byggs med produktionslinje, maskingrovar, saltbadsanläggning och tvättanläggning. Fastighetens tak förbereds för solcellsanläggning och huvudbyggnaden certifieras som miljöbyggnad silver.

Finansiering

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

Under 2025 fortsatte bolaget sitt påbörjade arbete från föregående år att bibehålla och förbättra sin finansiella riskprofil. Ett viktigt första steg i denna process var den stamaktieemission i slutet av tredje kvartalet 2024 om 1 mdkr som 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 i början av kvartal två 2025 om maximalt 60 procent.

Under året genomförde bolaget refinansieringar av banklån om drygt 8 mdkr på en genomsnittlig löptid om cirka fyra år vilket huvudsakligen förklarar ökningen i kapitalbindningen under året från 2,3 till 3 år. NP3 var även aktiv på obligationsidan och genomförde i september en förtida refinansiering av sitt förfall i april 2026 om 451 mdkr som hade villkor 3 månaders Stibor plus 550 baspunkter genom emission av ett nytt obligationslån om 400 mdkr till villkor 3 månaders Stibor plus 215 baspunkter på en löptid om 3,25 år. Genom att utnyttja den positiva utvecklingen på kapitalmarknaden med lägre lånemarginaler bidrog ovan refinansieringar tillsammans med en lägre 3 månaders Stibor till att den genomsnittliga räntenivån vid årets slut minskade från 4,38 till 3,95 procent. Refinansieringarna ledde även till att låneportföljens förfallostruktur förbättrades med relativt begränsade förfall kommande 24 månader om 2 208 mdkr (6 764).

I syfte att förbättra visibiliteten i finansieringskostnaderna ökade bolaget under 2025 sin räntesäkring med 1 425 mdkr som totalt uppgick till 54,5 procent (48,9) av totala räntebärande låneskulder.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets tillgångar uppgick till 27 543 mdkr (24 604) per 31 december, där de största tillgångsslagen utgjordes av fastigheter om 26 087 mdkr, andelar i intresseföretag och joint ventures om 537 mdkr, samt övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel om 351 mdkr. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 90 procent (90) av bolagets finansiering vid årsskiftet.

De finansiella kostnaderna uppgick till 582 mdkr (599) och utgjorde verksamhetens största kostnadsslag före fastighetskostnader, inklusive fastighetsskatt. För 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 2,8 gånger (2,4) och belåningsgraden till 51,2 procent (51,8). Under året ökade kapitalbindningen från 2,3 till 3,0 år. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 8,1 gånger (8,0) på balansdagen.

NP3s räntebärande skulder, exklusive skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar, ökade under året från 12 587 mdkr till 14 059 mdkr, en ökning med 1 472 mdkr. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till finansiering av förvärv och investeringar under året med avdrag för återbetalning av lån relaterat till frånträdet av bolagets handelsportfölj med tyngdpunkt Kiruna i början av tredje kvartalet 2025.

Per 31 december uppgick disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter till 680 mdkr (480).

Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 880 mdkr (1 684) bestående av banklån om 401 mdkr, obligationslån om 400 mdkr och övriga skulder om 79 mdkr. Per publiceringsdagen för denna årsredovisning hade NP3 genomfört refinansiering av banklån om 264 mdkr med förfall inom ett år medan övrig del om 181 mdkr huvudsakligen avser förfall i december 2026. Det kortfristiga obligationslånet om 400 mdkr har förfall i december 2026.

Eget kapital

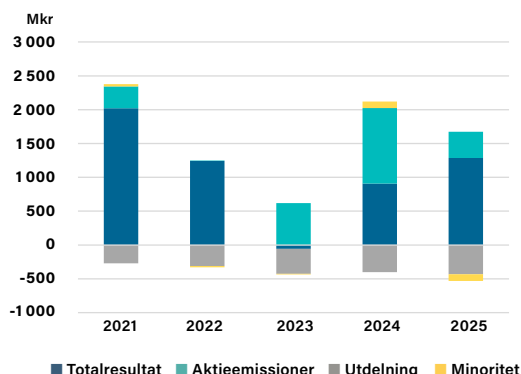
NP3 har som mål att tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod, samtidigt som avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod där vägledande är att detta ska ske med en balanserad risk. Utfallet för den genomsnittliga femårsperioden per den 31 december för ovan tillväxtnål uppgick till 12 respektive 19 procent.

Eget kapital uppgick till 10 710 mdkr (9 568) per 31 december där soliditeten uppgick till 39 procent (39). Det egna kapitalet fördelades på två aktieslag; stam- och preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Antalet aktier uppgick vid årets slut till 61 580 794 stamaktier och 56 000 000 preferensaktier. Diagrammet på nästa sida visar förändringar i eget kapital sedan fem år tillbaka med förklaringar till dessa. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kr per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kr per år. Därefter fördelas återstående del av eget kapital till stamaktierna efter avdrag för minoritetsintresse om 39 mdkr, motsvarande 144,18 kr per stamaktie.

Kapitalstruktur, %



Förändring av eget kapital



Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 14 231 mkr (12 734) inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 172 mkr (147). De räntebärande låneskuldena exklusive nämnda skulder om 172 mkr uppgick till 14 059 mkr (12 587) enligt fördelningen i tabellen nedan.

Sammanställning - nettoskuld	2025 31 dec	2024 31 dec
Mkr		
Banklån	11 215	10 145
Säkerställda räntebärande skulder	11 215	10 145
Obligationslån	1 650	1 601
Certifikatslån	1 090	875
Övriga räntebärande skulder	155	9
Icke-säkerställda räntebärande skulder	2 895	2 485
Periodiserade upplåningskostnader	-51	-43
Totala räntebärande skulder	14 059	12 587
Kortfristiga placeringar	-142	-148
Likvida medel	-291	-97
Nettoskuld	13 625	12 341

Säkerställda lån utgjorde 80 procent (80) och icke-säkerställda obligations-, certifikats-, och reverslån 20 procent (20) av totala räntebärande skulder. Ökningen i räntebärande låneskulder ovan med 1 472 mkr fördelas huvudsakligen på finansiering av förvärv och investeringar 1 569 mkr, nettot av högre utnyttjande av kreditfaciliteter samt ökning av certifikatslån 321 mkr, ökning av utestående obligationslån 49 mkr, återbetalning av banklån - 281 mkr samt amortering på bolagets banklån -178.

Förändring av räntebärande låneskulder, mkr

Räntebärande låneskulder 1 januari 2025	12 587
Förvärvsfinansiering	1 157
Emission av obligationslån	500
Projektfinsiering	412
Förändring nyttjandegrad kreditfaciliteter (inklusive förändring certifikatslån)	321
Återbetalning obligationslån	-451
Återbetalning banklån	-281
Löpande amorteringar banklån	-178
Minskning periodiserade lånekostnader	-8
Räntebärande låneskulder 31 december 2025	14 059

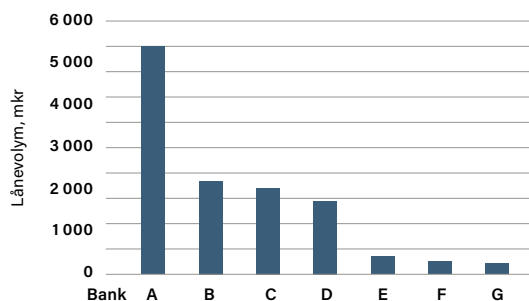
Ovan analys visar nettoförändringar i räntebärande låneskuld till skillnad från bolagets rapport över kassaflöde på sidan 96 som visar bruttoförändringar.

Finansieringskällor och åtaganden i låneavtal

Banklån

Banklån som utgör bolagets huvudsakliga finansieringskälla, uppgick netto efter avdrag för periodiserade lånekostnader vid årsskiftet till 11 180 mkr (10 122) vilket motsvarade 43 procent (43) av fastigheternas marknadsvärde. Bolaget har som strategi att balansera exponeringen mot olika långgivare som till övervägande del avser nordiska affärsbanker. Nedan visas bolagets banklån fördelat på olika långgivare.

Banklån, fördelning per långgivare



Majoriteten av koncernens banklån (95 procent) omfattas av olika åtaganden mot långgivarna. Om åtagandena inte efterlevs kan långgivaren begära att lånen återbetalas, helt eller delvis, i förtid. Åtagandena utgörs av branschnormala nyckeltal som måste vara uppfyllda. Exempel på åtaganden är räntetäckningsgrad och belåningsgrad som inte får under- respektive överstiga vissa nivåer. Andra exempel på åtaganden är att koncerninterna avtal ska vara marknadsmässiga, rapportering av nyckeltal och finansiell ställning ska lämnas per kvartal samt ställande av säkerheter i form av aktier i dotterbolag och pantbrev i fastigheter/tomträtter. Samtliga åtaganden mot bankerna var uppfyllda per årsskiftet och med den information som bolaget känner till idag är det inget som tyder på att åtaganden inte kommer att uppfyllas under 2026.

Obligationslån

Ej säkerställda obligationslån uppgick netto efter avdrag för periodiserade lånekostnader till 1 634 mkr (1 581) per 31 december och utgjorde 6 procent (7) av fastigheternas marknadsvärde.

NP3s MTN-program som lanserades juni 2022 med en ram om 5 mdkr har fortsatt spela en viktig roll under 2025 avseende bolagets flexibilitet att emittera obligationslån i rätt tidsfönster. I mars emitterade bolaget 100 mkr på ett befintligt obligationslån, med förfall i januari 2028, till villkor 3 månaders Stibor plus 215 baspunkter. I september genomförde bolaget en förtida refinansiering av sitt förfall i april 2026 om 451 mkr som hade villkor 3 månaders Stibor plus 550 baspunkter genom emission av ett nytt obligationslån om 400 mkr till villkor 3 månaders Stibor plus 215 baspunkter på en löptid om 3,25 år.

Åtaganden	Covenant-nivå
Nettobelåningsgrad	< 70%
Räntetäckningsgrad	> 1,5 ggr
Soliditet	> 25%

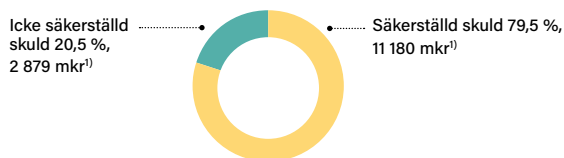
Bolaget har tre finansiella åtaganden inom ramen för sina obligationslån vilka framgår av tabellen ovan.

Vidare finns vissa informationsåtaganden vad gäller kvartalsrapportering och årsredovisning samt att obligationslånet ska vara noterat vid Nasdaq Stockholm. Samtliga åtaganden var uppfyllda per årsskiftet och med den information som bolaget känner till idag är det inget som tyder på att åtaganden inte kommer att uppfyllas under 2026.

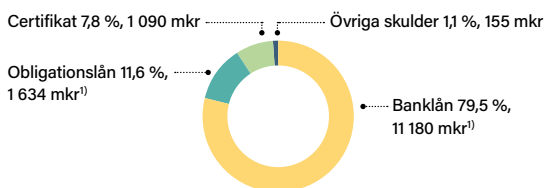
Certifikat

Under slutet av 2021 lanserades ett certifikatsprogram med en total ram om 2 mdkr inom vilken 1 090 mkr (875) inklusive ränta hade emitterats per 31 december, vilket motsvarade 4 procent (4) av fastigheternas marknadsvärde. Löptiden för utestående certifikat per årsskiftet var högst sex månader med en återstående genomsnittlig löptid om 2,4 månader. Certifikatslånen klassificerades i sin helhet som långfristig

Fördelning, säkerställd och icke säkerställd skuld



Fördelning, finansieringskällor



1) Netto efter periodiserade lånekostnader

räntebärande skuld per 31 december baserat på förfallotidpunkten för dess bakomliggande back-up faciliteter.

Back-up faciliteter uppgick till cirka 1 100 mkr som är kopplade till certifikatslånen. I faciliteterna är fastigheter ställda som säkerhet via pantbrev och innehåller liknande åtaganden som för bolagets banklån i det fall certifikatslånen inte refinansieras. Back-up faciliteterna har en löptid på upp till fem år.

Den positiva utvecklingen i kapitalmarknaden medförde under året att bolagets utestående volym av certifikatslån ökade med 215 mkr enligt ovan.

Finanspolicy

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

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

Samtliga mål inom ramen för finanspolicyn var uppfyllda per årsskiftet.

Grön finansiering

Sedan 2020 har bolaget ett grönt ramverk för obligationsfinansiering som förnyats vart tredje år med senaste uppdateringen i september 2023. Under detta ramverk hade bolaget emitterat 1 650 mkr vid årsskiftet. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green (numera S&P Global). Ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, har fått en "Medium Green" bedömning från CICERO Shades of Green.

Det gröna ramverket får användas för finansiering och refinansiering av kvalificerade gröna tillgångar baserat på ett portföljtänk, det vill säga finansieringen är ej direkt kopplad till individuella gröna tillgångar. Fastigheterna kvalificeras som gröna tillgångar utifrån ett antal kriterier; primärenergital enligt gränsvärden i EU-taxonomin "topp 15", miljöcertifieringar, samt energibesparande investeringar. Vid utgången av 2025 uppgick värdet på bolagets gröna tillgångar till 7 600 mkr (5 862) vilket innebär en ökning om 30 procent (37). Bolaget har satt ett årligt tillväxtmål om 25 procent på portföljen av gröna tillgångar.

Kapitalbindning

Långfristiga räntebärande skulder, exklusive räntebärande skulder för nyttjanderätter, uppgick till 13 015 mkr (10 676) vid årsskiftet vilket motsvarade 93 procent (85) av totala räntebärande skulder. Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 044 mkr (1 911), varav 565 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån, 400 mkr obligationslån och 79 mkr förfall på reversskuld inom tolv månader.

NP3 har som mål att minimera andelen kortfristiga räntebärande skulder för att minska refinansieringsrisken. Enligt tabellen i not 23 över de räntebärande skuldernas förfallostruktur uppgick skulder med förfall inom tolv månader vid årsskiftet till 801 mkr (exklusive reversskuld om 79 mkr). NP3 har som mål att i god tid före förfall genomföra refinansiering vilket bidrar till att reducera refinansieringsrisken.

Av de kortfristiga bankskulderna om 401 mkr hade bolaget per datum för publicering av denna årsredovisning genomfört refinansiering till ett belopp om 264 mkr. Som nämnt ovan ökade kapitalbindningen under året från 2,3 till 3 år huvudsakligen som en följd av genomförd refinansiering av banklån med längre löptider.

Räntebindning

NP3s skuldportfölj omfattar huvudsakligen rörliga lån baserade på förändringar i Stibor 3 månader. För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar för att binda räntan. Genomsnittlig räntebindningstid inklusive bolagets räntesäkringsportfölj uppgick till 1,9 år (2,1) vid årets slut. Vid årsskiftet var 54 procent (49) av låneportföljen räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt not 23. Resterande del ligger räntebunden mot Stibor 3 månader.

Genomsnittlig ränta efter räntesäkringar för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 3,95 procent (4,38) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntan före räntesäkringar uppgick för bank- och certifikatslån till 3,58 procent (4,73) (inklusive löftesprovision för back-up faciliteter) och för obligationslån 5,26 procent (7,15). Minskningen i räntenivån förklaras av en lägre Stibor-nivå och lånemarginaler på bank-, certifikats- och obligationsssidan vilket delvis motverkades av högre räntenivå för bolagets räntederivat relaterad till en ökad räntesäkring och förändringar i bolagets räntederivatportfölj. Nedan visas en känslighetsanalys för bolagets räntekostnader i det fall räntan förändras med +0,5 respektive +1,0 procent.

Känslighetsanalys	Förändring	Årseffekt på räntekostnad
Förändring Stibor 3 månader	+0,5 %	+22 mkr
Förändring Stibor 3 månader	+1,0 %	+44 mkr

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

Derivat

För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid årets slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 7 600 mkr. I derivatportföljen ingår räntederivat om 2 000 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa kategorier av räntederivat har antingen en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån eller kan förtidsstängas av motparten och är ett komplement till räntesäkringsportföljen för att reducera bolagets räntekostnader i en volatil marknad. Tabellen ovan visar övergripande bolagets räntederivatportfölj.

Översikt - räntederivatportfölj

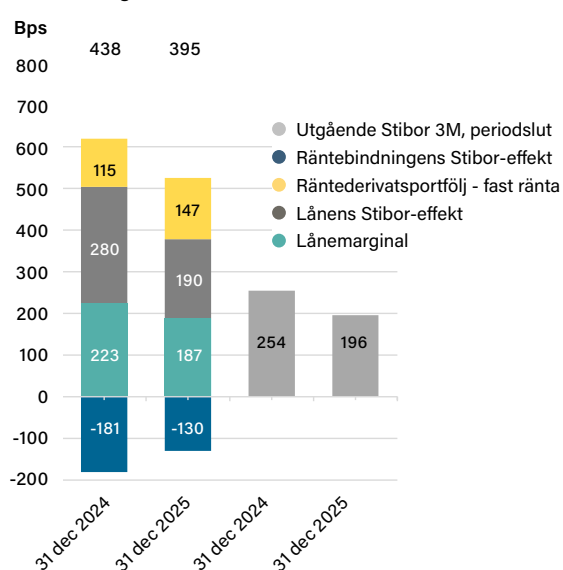
Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj	7 600	3,3	2,09	13
Stängningsbara räntederivat ¹⁾	1 500	8,0	2,17	-23
Performance-swappar ²⁾	500	2,7	2,83	-10
Totalt derivatportfölj	9 600	4,0	2,14	-19

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

2) Barriärnivå (sk knock-in level) för begränsning i ränteskyddet uppgår till 3,0 procent. I det fall denna nivå möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen temporärt utan några flöden, d.v.s nettoeffekt är 0 kr.

NP3s räntederivatportfölj uppgick till 9 600 mkr varav 7 600 mkr avsåg räntesäkring. Swap-avtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -19 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 året uppgick till -38 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stibor-effekt, var per 31 december 0,25 procent (-0,98) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 3,3 år vilket i sin tur bidrog till en genomsnittlig räntebindningstid för hela skuldportföljen om 1,9 år.

Genomsnittlig räntenivå



Intresseföretag och joint ventures

För helåret 2025 bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 42 mkr (37) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 50 mkr (13).

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

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

Hyresintäkterna för helåret uppgick till 104 mkr (99) och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 31 december till 1 505 mkr (1 484). För perioden januari till december bidrog Ess-Sierra med 25 mkr (24) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 26 mkr (22).

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB äger gemensamt tre fastigheter bestående av Jämtkrafts huvudkontor och driftcentral, en kontorsfastighet samt en byggrätt. Fastigheterna som är belägna i Östersund ägs till 50 procent vardera via joint venture-bolaget Fastighets AB Jämtjägaren.

Det totala hyresvärdet för de ingående fastigheterna uppgick till 27 mkr och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 31 december till 450 mkr. Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 117 mkr (94). För perioden januari till december bidrog Jämtjägaren med 9 mkr (3) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 23 mkr (2).

With You Sweden AB

NP3 äger 49 procent av aktierna i With You Sweden AB, resterande 51 procent ägs av Olert Holding AB. With You Sweden koncernen äger 14 fastigheter primärt för industri- och handelsändamål. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå. Fastigheternas marknadsvärde uppgick per 31 december till 629 mkr (546) och totala hyresvärdet för beståndet uppgick till 51 mkr. Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 94 mkr (94) och för helåret bidrog With You Sweden med 8 mkr (4) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 1 mkr (3).

Cibola Hospitality Group AB

NP3 ägde fram till och med juni 2025 68,2 procent av aktierna i Cibola Hospitality Group AB, men avyttrade i slutet av juni 11,3 procent av aktierna och äger därefter 49,9 procent av bolaget. Cibola ansvarar för driften av tre hotellanläggningar som NP3 äger. Driftdelen redovisades tidigare som en tillgång som innehas för försäljning då avsikten var att avyttra denna verksamhet. Från och med juni 2025 utgör Cibola ett intresseföretag till NP3 och per 31 december uppgick kapitalandelen till 2 mkr.

Intresseföretag och joint ventures

	Totalt intresseföretag och joint ventures		Väsentliga innehav i joint ventures	
			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr				
NP3s ägarandel, %			50	50
NP3s röstandel, %			50	50
Kapitalandel	537	479	299	284
Förvaltningsresultat	42	37	25	24
Värdeförändring fastigheter	23	-10	10	5
Skatt	-15	-14	-9	-7
Summa resultatandel	50	13	26	22



Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsåret 2025

2025 blev året som på många sätt prövade fastighetsbranschen. Inte genom nya visioner eller högt ställda mål, utan genom verklighetens konsekvenser. Klimatförändringar, extremväder, regelverksuppdateringar och geopolitisk oro gjorde hållbarhet till en fråga om både framtidssäkring, riskhantering och långsiktigt värdeskapande.

Under året tog EU viktiga steg för att justera och förenkla delar av hållbarhetsregelverken genom det så kallade Omnibus-förslaget. Ambitionen var tydlig: att minska den administrativa komplexiteten och skapa bättre förutsättningar för genomförande. I väntan på hur Omnibus skulle landa valde NP3 att flytta fokus från omfattning av rapportering till kvalitet i styrning och faktiska åtgärder i beståndet.

2025 var också året då klimatrelaterade risker inte längre kunde betraktas som hypotetiska och extremväder tog ingen paus för regelförenkling.

Extremväder i form av skyfall vinter som sommar, storm och översvämningar påverkade fastigheter, drift och underhåll i allt större utsträckning. Därmed flyttades frågor om klimatanpassning, energisystemens robusthet och byggnaders motståndskraft allt närmare dagens investeringsbeslut. I denna kontext blev sambandet mellan hållbarhet och affären tydligare än någonsin. Energiprestanda blev en fråga om kostnadsstabilitet och klimatrisker om fastighetsvärden.

När vi nu inleder 2026 öppnar klimatanpassning och omställning nya affärsmöjligheter. Med ökad tydlighet i regelverk, kombinerat med erfarenhet från genomförda åtgärder, skapar vi förutsättningar för än mer träffsäkra investeringar. I utvecklingen av robusta och motståndskraftiga byggnader och trygga och attraktiva miljöer skapar vi en långsiktigt ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsportfölj.

Genom att integrera hållbarhet i värdering, förvaltning och utveckling är jag övertygad om att vi står starkare i mötet med både marknad och samhälle.

Elin Nordlander, Hållbarhetschef



”Med ökad tydlighet i regelverk, kombinerat med erfarenhet från genomförda åtgärder, skapar vi förutsättningar för än mer träffsäkra investeringar.”

Vårt hållbarhetsarbete

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

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

Hållbarhetsredovisningen

Årsredovisningen för 2025 inkluderar även bolagets hållbarhetsredovisning som omfattar räkenskapsåret 1 januari till och med 31 december 2025. Redovisningen upprättas årligen och omfattar den finansiella redovisningen för hela koncernen för NP3 Fastigheter AB (publ) med samtliga dotterbolag. Hållbarhetsredovisningen omfattar dock inte bolagets intresseföretag eller joint ventures då andelen av dessa anses ha en marginell påverkan på bolagets utfall inom hållbarhetsområdet. Sedan 2020 har NP3 redovisat sitt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) nivå Core. Från och med årsredovisningen för 2022 upprättar bolaget sin hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI Universal Standards 2021.

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

Under 2024 påbörjade NP3 en anpassning av hållbarhetsredovisningen för att överensstämja med kraven i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) som bolaget hade en skyldighet att redovisa enligt, från och med räkenskapsåret 2025. Den 26 februari 2025 presenterade den Europeiska kommissionen det första Omnibus-förslaget, vilket resulterade i att NP3 inte var skyldiga att rapportera i enlighet med CSRD. Mot bakgrund av pågående förändringar inom EU:s regelverk, inklusive det så kallade Omnibus-förslaget och den svenska implementeringen av CSRD, har bolaget gjort en bedömning av vilket rapporteringsramverk som är mest ändamålsenligt under övergångsperioden. Bolaget har därmed valt att fortsatt upprätta sin hållbarhetsrapport i enlighet

med standarderna från Global Reporting Initiative (GRI). GRI är ett globalt vedertaget ramverk som används av såväl noterade som onoterade bolag och möjliggör jämförbarhet över tid och mellan bolag. Även om bolaget inte omfattas av full CSRD-tillämpning i nuläget, finns ett fortsatt tydligt intresse från investerare och andra intressenter avseende transparens kring klimatpåverkan, styrning och hållbarhetsrisker. GRI ger en strukturerad och väsentlighetsbaserad rapportering som möter dessa förväntningar. På rubriknivå har bolaget även valt att hänvisa till lämplig tematisk standard inom ESRS.

Skillnader mot tidigare år

Under 2025 har bolaget utrett avgränsningen avseende vattentillgång samt analyserat motivering av tillägg kopplat till cirkularitet, återbruk och avfall.

Vattentillgång

Som fastighetsbolag är vår vattenanvändning främst kopplad till hyresgästers förbrukning. Utifrån detta bedöms vattenrelaterad påverkan, risker och möjligheter som låga i jämförelse med andra hållbarhetsfrågor och har därför inte klassats som väsentliga inom ramen för dubbel väsentlighet.

- Taxonomin – Vatten är ett erkänt miljömål i taxonomin, men tekniska screening-krav (TSC) och DNSH (do no significant harm) - kraven för just aktiviteten "acquisition & ownership of buildings" fokuserar i praktiken mestadels på klimatmål. Det innebär att även om vatten är med i taxonomin, är den direkta koppling till aktiviteten 7.7 mindre strikt reglerad än klimatmålen, vilket gör att detta mål kan vara svårare att använda som grund för "väsentligt bidrag" i denna specifika aktivitet.

Bolaget har varken i den utredda avgänsningen eller i EU Taxonomin funnit något ytterligare stöd i att vattentillgång ska kvarstå som väsentlig fråga för NP3. Bolaget fortsätter dock att arbeta då den anses som viktig även om den nu bedömts som ej väsentlig.

Ansvarsfulla affärer

- Långsiktigt ekonomiskt resultat
- God affärsetik och antikorrupktion

Framtidsansvar

- Energieffektiva fastigheter
- Klimatutsläpp
- Miljö- och klimatrisker
- Återbruk och avfall

Hälsa och välbefinnande

- Hälsa och säkerhet
- Lika möjligheter
- Hyresgäster och leverantörer

Cirkularitet, återbruk och avfall

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av Sveriges totala avfallsmängder, framför allt genom bygg- och rivningsavfall, vilket innebär att materialval, återbruk och hantering av avfall har en direkt påverkan på resursanvändning, utsläpp och cirkularitet. Frågan har därför hög miljömässig väsentlighet, då ökat återbruk och en mer cirkulär avfallshantering bidrar till minskade klimatutsläpp, minskat uttag av jungfruliga resurser och en reducerad miljöbelastning. Med ett växande fastighetsbestånd och därmed en växande projektportfölj ökar möjligheten att påverka, vilket gör att bolaget nu anser återbruk och avfall som en väsentlig fråga. Som stöd till bedömningen har följande rapporter använts.

Fastighetsägarnas rapport: *Undanröj hinder för återbruk i fastighetsbranschen.*

Boverkets rapport: *Uppdrag att främja en cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn.*

Hållbarhetsstyrning

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

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

Bolaget har även ett kontinuerligt och väl utvecklat riskarbete och identifierade hållbarhetsrisker och möjligheter utvärderas årligen.

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

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

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

- Hållbarhetspolicy
- Informations- och IR-policy
- Insiderpolicy
- Integritetspolicy
- SAM – Systematiskt arbetsmiljöarbete
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Visselblåsarrutin

Samtliga av NP3s anställda och styrelseledamöter har informerats om bolagets policyer och riktlinjer under år 2025. Rapportering av bolagets hållbarhetsarbete har skett för styrelsen på ordinarie styrelsemöten där även samtliga hållbarhetsrelaterade frågor är en stående punkt på agendan. Hållbarhetsarbetet presenteras även på revisionsutskottets ordinarie möten.

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

Bolaget har inte haft några lagöverträdelser under rapporteringsperioden.

Bolagets bidrag till de Globala målen

Globala målen är de 17 mål för hållbar utveckling som antogs av FN:s medlemsländer 2015 inom ramen för Agenda 2030.

De syftar till att:

- Avskaffa extrem fattigdom
- Minska ojämlikheter
- Skydda klimatet och miljön
- Säkerställa fredliga och inkluderande samhällen

Målen ska uppnås till år 2030. De omfattar sociala, miljömässiga och ekonomiska dimensioner av hållbar utveckling och är tänkt att fungera som en gemensam global handlingsplan för regeringar, näringsliv och civilsamhälle. De kallas också för Sustainable Development Goals (SDGs). NP3 har i sitt hållbarhetsarbete identifierat nio av FN:s 17 globala mål, ingående i Agenda 2030, där bolaget anser sig ha störst möjlighet att påverka vilket finns utmarkerade i hållbarhetsavsnittet i årsredovisningen.

VÅRA HÅLLBARHETSMÅL OCH FOKUSOMRÅDEN

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

		MÅL	UTFALL
ANSVARFULLA AFFÄRER	Långsiktigt ekonomiskt resultat Tillväxten i förvaltningsresultatet per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod och avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.		Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 20 procent jämfört med föregående år och genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 12 procent. Avkastning på eget kapital före skatt för året uppgick till 16 procent och genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 19 procent.
	God affärsetik och antikorrupcion NP3 ska ha noll incidenter gällande korrupcion och bolagets uppförandekoder ska följas.		Inga bekräftade incidenter av korrupcion eller överträdelser av bolagets uppförandekoder har rapporterats under 2025.
FRAMTIDSANSVAR	Energieffektiva fastigheter NP3 har ett långsiktigt mål att minska sin energiförbrukning med 20 procent mellan 2017-2025 vilket innebär en årlig besparing på 2,5 procent.		För perioden 2017-2025 uppgick ackumulerad besparing till 23 procent. Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2024 till 143 kWh/kvm LOA och för 2025 till 138 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med 3,9 procent.
	Energieffektiva fastigheter NP3s mål är att årligen i snitt lyfta minst tio av de sämst energipresterande fastigheterna fram till år 2033 där bolaget även valt att energideklarerat industrifastigheter och inkludera dessa i ovanstående mål.		Under 2025 har 22 byggnader erhållit förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G.
	Grön portfölj NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen inom det EU-taxonominpassade gröna ramverket ska öka med 25 procent.		Under 2025 ökade den gröna fastighetsportföljen från ett fastighetsvärde om 5 862 mkr vid ingången av året till 7 600 mkr vid utgången av året, vilket motsvarar 30 procent där 5 procentenheter utgör förvärv av fastigheter som kvalar in inom ramverket.
	Klimatutsläpp NP3s långsiktiga mål är att uppnå nettonoll-utsläpp i hela värdekedjan till år 2045, med ett kortsiktigt mål att till 2030 minska utsläppen i Scope 1 och 2 med 42 procent och utsläppen i Scope 3 med 25 procent jämfört med basåret 2022. Målen är validerade av Science Based Targets (SBTi).		Bolagets utsläpp i Scope 1 och 2 uppgick till 3,2 kg CO2e/kvm LOA för 2025 att jämföra med basåret om 5,8 kg CO2e/kvm vilket motsvarar en minskning med 45 procent. För Scope 3 uppgick utsläppen för 2025 till 3 435 ton CO2e att jämföra med 6 474 ton CO2e för basåret.
HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE	Hälsa och säkerhet (hyresgäster och leverantörer) NP3 ska ha noll olycksfall avseende medarbetare, hyresgäster samt leverantörer relaterade till fastigheterna.		NP3 har inte identifierat någon allvarlig arbetsplatsolycka eller bristande efterlevnad av policyer eller säkerhetsföreskrifter under året.
	Mångfald och lika möjligheter NP3 ska ha noll incidenter av diskriminering.		Inga fall av diskriminering har rapporterats under 2025.



Våra väsentliga frågor

NP3 har så som föregående år upprättat en dubbel väsentlighetsanalys (DMA) i enlighet med CSRD, trots att bolaget just nu undantas från detta redovisningskrav (SME - mindre än 1000 anställda).

Genom bolagets DMA fastställs de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för NP3 utifrån en värdering av bolagets påverkan på miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning samtidigt som hänsyn tas till hur sådana konsekvenser kan påverka risker och möjligheter. Enligt föreskrifterna i ESRS ska bedömning av den konsekventiella väsentligheten göras från positiv eller negativ påverkan och vid bedömning av finansiell väsentlighet ska risker och möjligheter fastställas. Metoden för framtagandet av bolagets DMA har förankrats i ledningen och resultatet av DMA för 2025 har även godkänts av styrelsen i enlighet med strukturen för bolagets hållbarhetsstyrning.

Metod och arbetsgång

NP3 har bedömt väsentlighet i följande steg:

1) Värdekedja

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

2) Definitioner och bedömningskriterier

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

3) Bedömning av väsentliga frågor

I enlighet med föreskrifterna i ESRS har samtliga identifierade inverknings i värdekedjan utifrån konsekventiell väsentlighet, positiv eller negativ bedömts. Bedömningen har gjorts utifrån i vilken skala och omfattning de påverkar människor och miljö, i kombination med sannolikheten för att de inträffar. För negativa inverknings har även återställbar-

heten beaktats. Finansiell väsentlighet har värderats utifrån finansiella risker och möjligheter. Genom tröskelvärden har sedan avgränsning utförts för att fastställa väsentliga inverknings, risker och möjligheter. Slutligen har de identifierade väsentliga frågorna kopplats mot ESRS och dess underliggande datapunkter.

4) Jämförelse med branschkollegor och externa källor

Utifrån tillgängligt material i årsredovisningar för 2024, har NP3 genomfört en jämförelse med branschkollegor för att styrka bolagets väsentliga frågor. För de av NP3s väsentliga frågor med lägst jämförelsegrad som av NP3 inte bedömts vara väsentliga men ändå viktiga (biologisk mångfald och vattentillgång) har NP3s bedömning styrkts med externa källor.

5) Intressentdialoger

I syfte att informera och validera resultatet av DMA 2025, har resultatet validerats såväl internt som externt via intressentdialoger, som genomförts genom möten samt enkäter. Möten har genomförts med intressenter såsom ägare, långgivare, investerare och medarbetare. Dessa möten har styrkt NP3s bedömning av väsentliga frågor. Enkäter har skickats till ett urval av bolagets största leverantörer och hyresgäster med en svarsfrekvens på 80 procent. Inga avvikande svar lämnades.

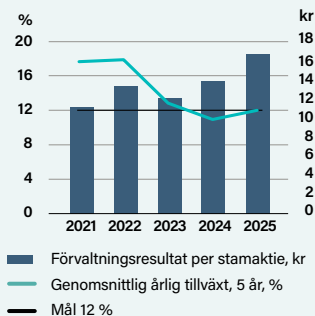
NP3 har valt att benämna de tre hållbarhetsområdena ansvarsfulla affärer, framtidsansvar samt hälsa och välbefinnande. Bolagets väsentliga frågor har delats in under dessa huvudrubriker.

Väsentliga frågor

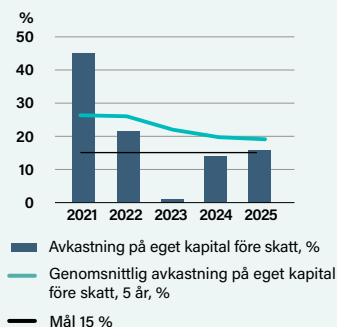
	ESRS-Standard	Namn ESRS	Väsentlig fråga	Konsekventiell påverkan		
				Bedömning väsentlig fråga	Konsekventiell	
					Positiv	Negativ
Ansvarfsfulla affärer	G1	Ansvarfsfullt företagande	Långsiktigt ekonomiskt resultat	Ett långsiktigt ekonomiskt resultat möjliggör hållbarhetsanpassningar av bolaget med fokus på energiinvesteringar, skapandet av arbetstillfällen, sponsring och fler positiva konsekvenser för människor, samhälle och miljö.	●	
			God affäretik och antikorrupktion	Korrupktion skulle kunna resultera i negativ påverkan för anställda, ägare, finansärer samt övriga intressenter. Genom NP3s kravställning på leverantörer bidrar bolaget till en positiv påverkan inom värdekedjan.	●	●
Framtidsansvar	E1	Klimatförändringar	Energieffektiva fastigheter	Bolagets fastigheter förbrukar energi och påverkar miljön. Genom att minska fastigheternas energiförbrukning uppstår en direkt positiv påverkan ur miljösynpunkt även om förbrukningen är negativ. Energieffektiva fastigheter har ofta även en koppling till förbättrad inomhusmiljö, vilket förbättrar lokalkvaliteten och arbetsmiljön för de som vistas i bolagets fastigheter.	●	●
			Klimatutsläpp	Konsekvenserna av utsläpp är omfattande och påverkar miljö, hälsa, ekonomi och samhället på många olika sätt. Att som bolag förstå och erkänna dessa konsekvenser är avgörande för att motivera och genomföra åtgärder för att minska utsläppen och begränsa deras negativa påverkan på vår omgivning.		●
	E2	Miljö- och klimatrisker	Miljö- och klimatrisker har konsekventiell påverkan på samhället såväl som på NP3. Detta gör det nödvändigt att identifiera och hantera riskerna för att minimera negativa effekter. Genom att identifiera risker, planera åtgärder och utnyttja möjligheter kan NP3 bidra till en hållbar utveckling som inte äventyrar framtida generationer.		●	
	E3	Vatten och marina resurser	Vattentillgång	Som fastighetsbolag är vår vattenanvändning främst kopplad till hyresgästers förbrukning. Utifrån detta bedöms vattenrelaterad påverkan, risker och möjligheter som låga i jämförelse med andra hållbarhetsfrågor och har därför inte klassats som väsentliga inom ramen för dubbel väsentlighet.		
	E4	Biologisk mångfald		Huvuddelen av vår verksamhet sker i redan urbaniserade miljöer, där förändringar i markanvändning är små och där potentiella effekter på biologisk mångfald är låga. Den löpande förvaltningen av våra fastigheter omfattar inga aktiviteter som innebär betydande ingrepp i naturmiljöer eller risk för negativ påverkan på känsliga habitat. De möjligheter som kopplar till biologisk mångfald bedöms också vara begränsade i förhållande till andra hållbarhetsområden. Mot denna bakgrund har påverkan, risker och möjligheter kopplade till biologisk mångfald bedömts som låga och därmed klassats som ej väsentlig.		
E5	Cirkulär ekonomi	Återbruk och avfall	Verksamheten ger upphov till avfall och resursanvändning, särskilt vid ombyggnationer, hyresgästanpassningar och löpande förvaltning. Bristande återbruk och avfallshantering medför negativ konsekventiell påverkan genom ökat uttag av jungfruliga material, ökade klimatutsläpp och belastning på ekosystem.		●	
Hälsa och välbefinnande	S1	Den egna arbetskraften	Hälsa och säkerhet	Att prioritera medarbetarnas trivsel och utveckling är en investering i bolagets framtid och hållbarhet. Att bolaget arbetar strukturerat med arbetsmiljöfrågor och riskbedömning av den egna verksamheten är en självklarhet för att erbjuda en säker och hälsosam arbetsmiljö.		●
			Lika möjligheter	Bolagets arbetsklimate ska kännetecknas av respekt och rättvisa arbetsförhållanden mellan individer och grupper. Ingen form av diskriminering eller kränkande särbehandling får förekomma. Samma som ovan ska naturligtvis gälla även hos bolagets leverantörer.		●
	S2	Arbetare i värdekedjan	Hyresgäster och leverantörer	Miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är viktiga parametrar för NP3, därav ställer vi samma krav på våra leverantörer som oss själva. Att bolagets lokaler ska vara säkra även för leverantörer och hyresgäster är såväl en skyldighet som en självklarhet.		●
	S3	Påverkade samhällen	Resiliens	I en tid av förändrat säkerhetsläge ser vi vår roll som fastighetsägare i ett bredare samhällsperspektiv. Våra fastigheter ska vara robusta, trygga och fungera även vid störningar. De risker som identifierats bedöms vara hanterbara inom ramen för befintliga processer för riskhantering, kontinuitetsplanering och förvaltning och bedöms därav som ej väsentlig.		
	S4	Konsumenter och slutanvändare	Säkerhet och tillgänglighet	Bolagets verksamhet består huvudsakligen av uthyrning och förvaltning av kommersiella lokaler, där hyresgästerna utgörs av företag och organisationer. Bolaget producerar eller distribuerar inte konsumentprodukter. Bolaget har därför begränsad direkt påverkan på konsumenter och slutanvändare i denna mening. Eventuella risker kopplade till lokalsäkerhet, inomhusmiljö, tillgänglighet och hantering av personuppgifter bedöms vara hanterbara inom ramen för befintliga styr- och kontrollprocesser och frågan bedöms därav som ej väsentlig.		

Finansiell påverkan	Finansiell			Hur NP3 arbetar med frågan	
	Möjlighet	Risk			
En finansiell risk är att bolaget inte kan refinansiera sina externa finansiella skulder. Omställning till en mer hållbar fastighetsportfölj förväntas ha en positiv effekt på värderingar och lånemarginaler då till exempel energiinvesteringar bedöms kunna göras i samarbete med hyresgäster med en positiv ekonomisk effekt.	●	●		Utgångspunkten för NP3 är att verksamheten ska bedrivas med lönsamhet och god etik. Bolaget bidrar genom lokalt engagemang och aktiv marknadsnärvaro till sysselsättning och köpkraft samt till ett aktivt lokalt näringsliv.	G1
Korruption skulle för bolaget kunna resultera i försämrat anseende, sanktionsavgifter, svårt att rekrytera kompetent personal samt den finansiella aspekten av bedrägeri/korruption.		●		NP3s uppförandekod har nolltolerans mot alla former av korruption och ekonomiska oegentligheter, till exempel mutor, otillåten provision, bedrägeri, försökningring och penningtvätt.	
NP3 ser en finansiell risk om bolaget inte uppnår framtagna energieffektiviseringsmål. Men genom bolagets fokus att driva energieffektivisering mot bolagets fastställda mål bedöms dock den finansiella påverkan som positiv. Sammanfattningsvis har energieffektiva fastigheter potential att ge betydande finansiella fördelar, både genom kostnadsbesparingar, attraktivitet på marknaden och genom ett ökat fastighetsvärde. En energieffektiv fastighetsportfölj ger även en bättre position vid framtida kostnadsökningar inom energisektorn.	●	●		Bolaget ska årligen minska den totala energiförbrukningen (kwh) i jämförbart bestånd genom att arbeta mot uppsatta mål. Bolaget ser det även som sin uppgift att stötta och samarbeta med sina hyresgäster gällande energibesparande åtgärder.	E1
Den globala risken av utsläpp kan vara omfattande och sträcker sig från direkta kostnader för NP3 som bolag men också för hela samhället och dess ekonomi. Att hantera utsläpp är därför inte bara en miljöfråga med konsekvent påverkan utan även en finansiell nödvändighet.		●		NP3 verkar för att kontinuerligt minska verksamhetens utsläpp samt sträva efter att minimera det avfall som går till deponi och förbränning. NP3 prioriterar återanvändning och återvinning vid byggprojekt. Det avfall som inte kan återanvändas, återvinnas eller energitvinnas ska tas om hand och deponeras på ett miljöriktigt sätt.	
Den finansiella risken är kopplad till strängare miljölagar, skadat anseende, värdeminskning på fastigheter och skador orsakade av extremväder. Miljö- och klimatrisker hanteras genom att integrera riskerna i bolagets riskhantering.		●		NP3 arbetar med omställningsrisker, fysiska klimatrisker och klimatrelaterade möjligheter utifrån bolagets genomförda klimatscenarioanalys i linje med TCFD.	E2
Tillgängliga data visar inga betydande miljömässiga eller finansiella risker.				NP3 arbetar för att minska fastigheternas vattenanvändning och att spillvatten hanteras korrekt. Bolaget fokuserar även på att undvika föroreningar till vatten för att minimera miljöpåverkan.	E3
Bolagets exponering för biodiversitetsrelaterade risker – såsom regulatoriska förändringar, markrestriktioner eller naturrelaterade kostnader, bedöms ha låg finansiell påverkan.				NP3 har riktlinjer i projektverksamheten för att bibehålla grönområden med hänsyn till biologisk mångfald vid nyproduktion.	E4
Verksamheten avser främst förvaltning och är inte materialintensiv. Eftersom projektvolymen är mindre del i relation till den totala fastighetsportföljen bedöms den potentiella påverkan på resultat och kassaflöde som begränsad och ej väsentlig ur ett finansiellt perspektiv.				NP3 arbetar förutom i projekt främst med återbruk genom en digital återbrukshubb som används av bolagets medarbetare samt leverantörer vilket bidrar till att minska bolagets totala klimatpåverkan. Med en digital hubb bidrar bolaget dessutom till minskad transport för mellanlagring.	E5
Brister i hälsa och säkerhet, för medarbetare, leverantörer och hyresgäster kan få negativa konsekvenser ur ett finansiellt perspektiv. Sannolikheten och den finansiella konsekvensen bedöms dock inte vara så hög att frågan klassas som väsentlig ur ett finansiellt perspektiv.				NP3 säkerställer en god arbetsmiljö via skyddsronder och krav på leverantörer, för att främja såväl fysiskt som socialt välbefinnande och förebygga arbetsrelaterade skador och sjukdomar.	S1
En incident kopplad till bristande lika möjligheter kan innebära betydande negativ påverkan för den enskilda individen. Ur ett finansiellt perspektiv bedöms dock sannolikheten som låg och den potentiella påverkan på bolagets finansiella ställning som begränsad och därav ej väsentlig.				Via bolagets uppförandekod och uppförandekod för leverantörer säkerställer NP3 att diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling inte ska förekomma inom bolaget eller i leverantörsled.	
Bolagets uppförandekod för leverantörer tydliggör ansvar, krav och förväntningar för samtliga parter. Då dessa styrande dokument redan är implementerade bedöms inga ytterligare åtaganden uppstå. Mot denna bakgrund anses frågan inte medföra någon väsentlig finansiell påverkan på bolagets resultat, ställning eller kassaflöde.				NP3 ställer hållbarhetskrav vid upphandlingar av varor och tjänster hos leverantörer och affärspartners. NP3 säkerställer även en god arbetsmiljö via skyddsronder och arbetsmiljökrav på leverantörer.	S2
De risker som identifierats bedöms vara hanterbara inom ramen för befintliga processer för riskhantering, kontinuitetsplanering och förvaltning och bedöms därav som ej väsentlig även ur ett finansiellt perspektiv.				Genom att säkerställa att hyresgäster som levererar samhällsviktiga tjänster kan verka utan störningar, bidrar NP3 direkt till lokalsamhällets välbefinnande, såsom hälso- och utbildningstjänster, blåljusverksamhet eller annan kritisk verksamhet. På så sätt bidrar vi till samhällets funktion och resiliens.	S3
Bolaget producerar eller distribuerar inte konsumentprodukter. Bolaget har därför begränsad direkt påverkan på konsumenter och slutanvändare i denna mening. Därmed bedöms finansiell påverkan som ej väsentlig.				Bolaget arbetar löpande med att säkerställa trygga, tillgängliga och funktionella lokaler, god informationssäkerhet samt transparent kommunikation med hyresgäster, vilket indirekt bidrar till en trygg miljö även för hyresgästernas kunder och besökare.	S4

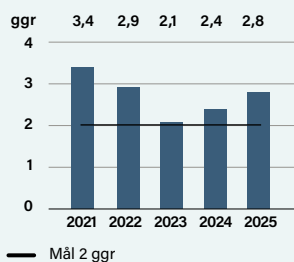
Förvaltningsresultat



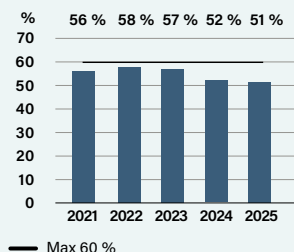
Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Ansvarsfulla affärer

LÅNGSIKTIGT EKONOMISKT RESULTAT OCH AFFÄRSMODELL

ESRS G1, Ansvarsfullt företagande

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

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

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

Det rådande och osäkra geopolitiska läget är en parameter som NP3 har svårt att påverka och som skulle kunna ha en påverkan på bolagets ekonomiska hållbarhet. För mer information om finansiella risker se sidan 72.

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

Fastighetsvärdering och finansiering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyen innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra, övriga fastigheter värderas internt. Värdeförändringar i bolagets fastigheter



Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

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



kan vara både positiva och negativa och påverkas av flera olika parametrar. Påverkansfaktorer som NP3 själv kan styra över är fastigheternas hyresnivåer och exempelvis energieffektiviserande investeringar som leder till sänkta driftkostnader och därigenom gör fastigheterna mer attraktiva för uthyrning. Bolagets fastighetsbestånd och fastighetsvärdering beskrivs mer ingående i avsnittet fastighetsbestånd från sidan 20 och framåt.

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

NP3 har sedan 2020 ett grönt ramverk för obligationsfinansiering som har utformats i linje med Green Bond Principles. Ramverket förnyas vart tredje år med senaste uppdatering i september 2023 och har fått en "Medium Green" bedömning från CICERO Shades of Green. Under sista kvartalet 2025 påbörjades arbetet för en ny uppdatering av befintligt ramverk vilket blir klart under 2026. Med NP3s ramverk för grön finansiering skapas förutsättningar att emittera gröna obligationslån där villkoren i det gröna ramverket styr hur

likviden i obligationerna får användas. Samtliga av NP3s befintliga obligationslån är idag gröna. Att aktivt jobba för hållbarhetslänkade lån och grön finansiering ger NP3 bättre lånevillkor och en bättre tillgång till kapitalmarknaden. NP3 har ett årligt tillväxtmål om att bolagets gröna fastighetsportfölj (fastigheter som ryms inom gröna ramverket) ska växa med 25 procent per år. Mer information om grön finansiering återfinns i avsnittet finansiering på sidan 35.

Organisation

Bolagets affärsstrategi är i korthet att genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt expansion och högt anseende. För att lyckas med detta på ett hållbart sätt är hållbarhetsarbetet en integrerad del i den övergripande styrningen av företaget som styrelse och vd ytterst ansvarar för. NP3s organisation har korta beslutsvägar med tydliga mandat och ett högt affärstempo vilket möjliggörs av engagerade medarbetare med en gedigen lokalkännedom och nära relationer till kunder och andra intressenter. Under 2025 anställdes en hållbarhetschef på bolaget med ansvar att leda och vidareutveckla bolagets hållbarhetsarbete och säkerställa att bolagets hållbarhetsinitiativ stödjer företagets långsiktiga vision och affärsmål.

Integrering i strategi och investeringar

Hållbarhetsaspekter är integrerade i investeringsprocessen och betraktas vid förvärv, nyproduktion samt om- och tillbyggnad. Bedömningar omfattar bland annat energiprestanda, klimatpåverkan, klimatrisker samt regulatoriska krav. Klimatrelaterade risker analyseras på fastighetsnivå och inkluderas i bolagets övergripande riskhantering.

Intern kontroll och rapportering

Bolaget har etablerade processer för insamling och kvalitets-säkring av hållbarhetsdata. Ansvarsfördelning och interna kontroller säkerställer tillförlitlig rapportering. Hållbarhetsinformationen granskas i enlighet med gällande regelverk.

GRI-indikatorer avseende ekonomisk hållbarhet

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, GRI 201-1				
	2025		2024	
	Mkr	%	Mkr	%
Skapat ekonomiskt värde				
Hyses- och övriga intäkter	2 495	81	2 318	86
Förvaltningsresultat, joint ventures	42	1	37	1
Värdeförändringar	529	17	326	12
Summa	3 065	100	2 682	100
	2025		2024	
	Mkr	%	Mkr	%
Fördelat ekonomiskt värde				
Operativa kostnader	-790	26	-782	29
Medarbetare	-51	2	-46	2
Skatter	-363	12	-356	13
Kreditgivare	-572	19	-584	22
Ägare (föreslagen utdelning)	-509	17	-432	16
Behållet ekonomiskt värde	779	25	482	18

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

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

ESRS G1, Styrning

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

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

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



Fokusområde

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

Utfall 2025

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

Intern regelefterlevnad

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

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

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

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

Uppförandekoden finns tillgänglig på NP3s hemsida.



Johan Wik, Teknisk förvaltare och Alma Karlsson, Affärsansvarig

Vår uppförandekod ska bidra till att:

- Bolagets medarbetare känner ansvar och på egen hand tar kloka beslut med god affärsmoral.
- En samsyn finns kring vad som är acceptabelt agerande och vad som inte är det, med syfte att skapa långsiktigt hållbara relationer, fastigheter och projekt.
- Utveckla goda relationer och motverka en osund beroendeställning till våra intressenter.
- Genom riktlinjer för hur uppförandekoden ska tillämpas beskrivs vad som gäller för exempelvis gåvor, opartiskhet och eventuella intressekonflikter.

Leverantörsstyrning

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

NP3 har därför tagit fram en uppförandekod för leverantörer som ska säkerställa att varor och tjänster som levereras till NP3 är förenliga med FN:s Global Compact:s 10 principer, ILO:s grundläggande konventioner, Riodeklarationen samt FN:s konvention mot korruption, men också med bolagets krav på miljö, arbetsmiljö, säkerhet och lagefterlevnad. I uppförandekoden för leverantörer finns även information om bolagets visselblåsarfunktion och att anmälare är skyddade mot repressalier. Respektive chef och projektansvarig ansvarar för att uppförandekoden är känd för både leverantörer och medarbetare. NP3 följer upp efterlevnad av uppförandekod för leverantörer genom en kontinuerlig utvärdering och uppföljning av leverantörer samt genom en årlig enkät till de största leverantörerna. Vid det fall att NP3 får kännedom om brister i efterlevnaden inleds en skyndsam dialog där samarbeten kan avslutas om rättelse inte sker. Under 2025 har en hållbarhetsenkät riktad till de största leverantörerna genomförts vilket går att läsa mer om under Hälsa och välbefinnande på sidan 59.

Uppförandekod för leverantörer finns tillgänglig på NP3s hemsida.

Framtidsansvar

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

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

KLIMAT- PÅVERKAN

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

ENERGI

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

GRÖN PORTFÖLJ

NP3s gröna
fastighetsportfölj
ska växa med
25 % per år

FÖRBÄTTRAD ENERGIPRESTANDA

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

*Med basår 2022. Målen är validerade av SBTi.

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

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

Nya miljömål 2026

Bolaget har inför 2026 uppdaterat tre av fyra miljömål då ett av bolagets miljömål sträckte sig till utgången av 2025. Målen följs upp årligen och redovisas i årsredovisningen som en del av bolagets långsiktiga arbete för hållbart värdeskapande.

KLIMATPÅVERKAN

- NP3s GHG-utsläpp i scope 1 och 2 ska minska med 42 % till år 2030 och scope 3 ska minska med 25 % till 2030. NP3 ska nå nettonoll år 2045. Målen är validerade av SBTi. (Ej reviderat)

ENERGI

- NP3s totala energiförbrukning ska minska med 50 % till och med 2045 jämfört med 2025 vilket motsvarar ca 2,5 % per år. Mätt i kWh/kvm i jämförbart bestånd. (Reviderat)
- Bolagets fastigheter ska vid utgången av 2033 inte ha ett primärenergital över 150 i enlighet med BBR29, vilket motsvarar cirka 15 fastigheter per år exklusive förvärv. Fastigheter som förvärvas efter 2029 ska uppnå målet inom 36 månader. (Reviderat)

GRÖN FASTIGHETSPORTFÖLJ

- År 2033 ska minst 50 % av NP3s fastighetsvärde, ingå i bolagets gröna portfölj enligt riktlinjerna för NP3s gröna ramverk. Vilket motsvarar en tillväxt om cirka 20 % per år. (Reviderat)

ENERGIEFFEKTIVA FASTIGHETER

ESRS E1, Klimatförändringar

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

För att möta målet om ett ökat antal energieffektiva fastigheter bedrivs sedan några år ett intensifierat arbete med energieffektiviseringar där bolaget även valt att arbeta med att lyfta bolagets sämst energipresterande fastigheter. Bolagets mål (fram till utgången av 2025) är att årligen i snitt lyfta minst tio av de sämst presterande fastigheterna fram till år 2033 vilket sannolikt minst kommer att motsvara kraven i energiprestandadirektivet, EPBD, som handlar om energi- och utsläppskrav för byggnader och ska vara en del av svensk lagstiftning senast den 29 maj 2026.

För att mäta och utvärdera detta mål är energiklassen i energideklarationerna och byggnadernas primärenergital det bolaget i dag fokuserar på. Under 2025 har 22 byggnader uppnått förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G. Under året har sju fastigheter förbättrats en energiklass, elva fastigheter har förbättrats två energiklasser, tre fastigheter har förbättrats tre energiklasser samt en fastighet har förbättrats fyra energiklasser. Viktat genomsnittligt primärenergital har förbättrats från 158 till 78 primärt genom åtgärder som byte av ventilationsaggregat, installation av värmepumpar och belysningsåtgärder.

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

Under 2023 uppdaterade bolaget sitt gröna ramverk med anpassning mot EU-taxonomin. Fokus för det gröna ramverket ändrades därigenom från energiklasser till primärenergital och att främst omfatta "topp 15" fastigheter. NP3 har fram till utgången av 2025 haft som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under 2025 ökade den gröna fastighetsportföljen från ett fastighetsvärde om 5 862 mkr vid ingången av året till 7 600 mkr vid utgången av året, vilket motsvarar 30 procent där 5 procentenheter utgör förvärv av fastigheter som kvalar in inom ramverket. Arbete med nytt ramverk pågår och beräknas vara klart under 2026.

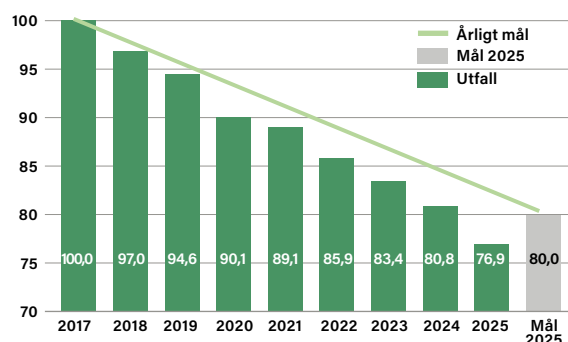
Energianvändning

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

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

Bolaget mäter energiförbrukning totalt sett men även i jämförbart bestånd (like for like). Jämförbart bestånd kan med olika parametrar variera mellan åren, hur länge en fastighet varit i bolagets ägo, större förändringar i fastigheten samt hur länge bolaget haft tillgång till statistik från mätning av energiförbrukning. För att räkna in en ny fastighet behövs 24 månaders sammanhängande energistatistik. Detta gör att tidigare rapporterad förbrukning för föregående år kan förändras vid nästkommande rapportering. Minskad normalårskorrigerad förbrukning rapporteras därför årsvis och jämförs enbart med föregående år. NP3s långsiktiga mål har varit att minska sin energiförbrukning med 20 procent mellan 2017-2025 vilket innebär en årlig besparing på 2,5 procent. Efter jämförelse mellan 2024 och 2025 så uppgick ackumulerad besparing vid utgången av 2025 till drygt 23 procent vilket innebär att bolaget uppnått sitt långsiktiga mål för perioden 2017-2025. Ett nytt långsiktigt mål med basår 2025 har tagits fram. Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2024 till 143 kWh/kvm LOA och för 2025 till 138 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med 3,9 procent. Förbrukningen innefattar även hyresgästers förbrukning där dessa ingår i bolagets mätning. Normalårskorrigerad total snittförbrukning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme uppgick för värme till 89 kWh/kvm och för elektricitet till 48 kWh/kvm.

Årlig minskad energiförbrukning, %



Producerad energi

För de fastigheter där huvudsaklig uppvärmning sker med värmepumpar har dessa under året producerat 8 380 (8 835) MWh i avgiven energi med en tillförd energi om 2 856 (2 980) MWh. Egenproducerad elenergi via solcellsanläggningar uppgår för året till 1 019 (732) MWh.

Investering i energibesparande åtgärder

NP3 investerar kontinuerligt i effektivare system för el, värme och ventilation i fastigheterna och minskar därmed förbrukning och miljöpåverkan. Några exempel på investeringar av denna typ som utförts under 2025 redovisas här.

- Norränget, 6:1, Hudiksvall. Utbyte av kvicksilverbelysning till LED samt installation av överordnad styrning till värme. Projektet förväntas ge en energibesparing om cirka 30 procent och förflyttning av energiklass från F till C.
- Främmerhörnsås 2:4, Örnsköldsvik. Utbyte av värmepumpar och ventilationsaggregat inklusive installation av styrutrustning. Förväntad energibesparing på 35 procent och förflyttning av energiklass från G till minst C.
- Vivstamon, 1:54, Timrå. Konvertering av LED-belysning samt installation av tryckstyrning av ventilation och värme. Den beräknade energibesparingen uppgår till 35 procent.
- Slakteriet 3, Västerås. Utbyte av ventilationsaggregat inklusive installation av styrutrustning. Den beräknade energibesparingen uppgår till 9 procent.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

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



Energianvändning inom organisationen, GRI 302-1

Faktisk energianvändning

MWh	2025	2024	Förändring	Andel förnybar el
Värme	105 851	104 724	1 127	
El	54 748	59 960	-5 212	100 %
Summa MWh	160 599	164 684	-4 085	
Total uthyrbar area vid årets utgång, tkvm	2 362	2 201	161	

KLIMATUTSLÄPP

ESRS E1, Klimatförändringar

NP3 tog 2023 fram ett nytt långsiktigt mål att uppnå nettonoll-utsläpp i hela värdekedjan till år 2045, med ett kortsiktigt mål att till 2030 minska utsläppen i Scope 1 och 2 med 42 procent och utsläppen i Scope 3 med 25 procent jämfört med basåret 2022. Målen är validerade av Science Based Targets (SBTi). NP3 mäter och följer koldioxidutsläpp från den energiförbrukning som företaget har rådighet över gällande el och värme, vilket även innefattar delar av hyresgästernas förbrukning. För att minska bolagets totala klimatpåverkan pågår ett ständigt arbete med utvärdering av alternativa energikällor samt utfasning av fossila bränslen.

Från och med år 2021 pågår en successiv övergång till 100 procent ursprungsmärkt el för fastigheternas elanvändning. NP3 arbetar även aktivt med att minska energianvändningen och därmed utsläpp genom driftsoptimering och investeringar i energieffektiviseringsprojekt. Under 2024 förvärvades två fastigheter där den huvudsakliga uppvärmningen sker med olja, avsikten är fortsatt att dessa fastigheter i närtid ska konverteras till annan uppvärmningsform. För 2025 uppgick utsläppet av koldioxid i Scope 2 enligt marknadsbaserad metod till 3,2 kg CO₂e/kvm LOA. Koldioxidutsläpp i Scope 2 per kvadratmeter är något högre än 2024 primärt på grund av högre emissionsfaktorer från fjärrvärmebolagen. Bolaget beräknar utsläpp för inköpt el, för den del som inte utgörs av 100 procent ursprungsmärkt el, baserat på residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen. Utsläppsverderna kommer med ett års eftersläpning vilket gör att värdet för 2025 utkommer först 2026. Statistik för värme grundar sig på uppgifter från respektive fjärrvärmeleverantör, även här med ett års eftersläpning.

GRI-indikatorer avseende miljömässig hållbarhet

Koldioxidutsläpp, GRI 305-1-4

Ton CO ₂ e	2025	2024	Förändring
Scope 1 Direkta GHG-utsläpp			
Olja	22	57	-35
Företagsfordon, tjänsteresor	1	4	-3
Köldmedia	257	193	+64
Summa	280	254	26
Scope 2 Indirekta GHG-utsläpp			
Platsbaserad metod	6 218	7 549	-1 331
Värme, marknadsbaserad metod	4 357	3 376	981
Elektricitet, marknadsbaserad metod	1	115	-114
Summa, marknadsbaserad metod	4 358	3 491	867
Total uthyrbar area, tkvm	2 362	2 201	161
Scope 3 Övriga indirekta GHG-utsläpp¹⁾			
3.1 Inköpta varor och tjänster	51	95	-45
3.2 Kapitalvaror, nyproduktion	2 061	3 206	-1 145
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp	1 233	1 782	-549
3.5 Avfall från byggprojekt	67	166	-99
3.6 Tjänsteresor med privata fordon och flyg	7	8	-1
3.7 Anställdas pendlingsresor	16	18	-2
Summa	3 435	5 276	-1 841
Totalt	8 073	9 021	-948

Redovisningen följer GHG-protokollets fem principer.

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

SCOPE 1

Utsläpp från förbränning av olja

Utsläppen har beräknats utifrån intern inhämtning av förbrukning i de fastigheter som värms med olja. Emissionsfaktor 0,27 ton CO₂e/MWh Källa: Naturvårdsverkets ef-bilaga klimat 2026-02-10.

Utsläpp från bolagets tjänstebilar

Utsläppen har beräknats utifrån bilarnas verkliga förbrukning och antal körda mil i tjänsten. Omräknat till ett samlat snitt av utsläpp per kilometer och tjänstebil uppgick emissionsfaktorn för 2025 till 14 g CO₂e/km (22). Den lägre emissionsfaktorn beror på en högre andel eldrivna tjänstebilar jämfört med tidigare år även om bolagets totala antal tjänstebilar ökat i takt med bolagets tillväxt. Bolagets tjänstebilsflotta bestod vid årsskiftet av 75 procent eldrivna fordon och övriga fordon hybridbilar.

Utsläpp från köldmedia

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

SCOPE 2

Köpt energi

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

Marknadsbaserad metod

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

Platsbaserad metod

Har beräknats med emissionsfaktor 34 CO₂e/kWh för el (IVL 2025). För fjärrvärme har utsläpp hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.

SCOPE 3

3.1 Inköpta varor och tjänster

NP3 redovisar tillgängliga siffror på utsläpp från fastigheters skötsel och drift, redovisningen bygger på utsläpp per arbetad timme på bolagets fastigheter och omfattar cirka 60 procent av skötseln, uppgående till 30 ton CO₂e (57). Omsatt till 100 procent beräknas utsläppen ha uppgått till 51 ton CO₂e (95).

3.2 Kapitalvaror

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

3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp

Uppströms utsläpp från värme och el för 2025. Utsläpp från elproduktion baseras på emissionsfaktor för Nordisk elmix med hänsyn till import och export, IVL 2025 (11 g CO₂e/ kWh) och utsläpp från värme baserat på fjärrvärmeleverantörerna.

3.5 Avfall från byggprojekt

NP3 redovisar avfall från bolagets större projekt som avslutas under året. För hyresgäst Anpassningar används faktiska data där den finns och för resterande projekt uppskattas mängden avfall utifrån kostnadsberäkning mot den faktiska avfallsrapporteringen med emissionsfaktorer per avfallstyp enligt One Click LCA.

3.6 Tjänsteresor med flyg och privata bilar

Utsläpp från tjänsteresor med tåg, flyg och privata bilar. Koldioxidutsläppen från resor med tåg är för låga för att redovisas både gällande antal resor och utsläpp. Utsläppen från våra flygresor beräknas från och med 2022 med hjälp av SAS utsläppskalkylator, antalet resor och färdsträcker sammanställs av resenärerna. Utsläpp från användningen av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av körda mil under 2025 och sträckan multipliceras med emissionsfaktorn 168 g CO₂e/km, undantaget eldrift och hybrid, vilket motsvarar utsläpp från en dieseldriven bil enligt Transportstyrelsen. Hybridbilar har beräknats med en emissionsfaktor om 24 g CO₂e/km som är ett framräknat snitt utifrån de anställdas bilmodeller.

3.7 Anställdas pendlingsresor

Utsläppen beräknas genom ett estimat där genomsnittlig resväg för bolagets anställda multipliceras med emissionsfaktorn för respektive drivmedel utifrån Transportstyrelsens sammanställning för koldioxidutsläpp från personbilstrafiken 2025. Körda kilometer för privata bilar som inte är eldrivna eller hybridbilar multipliceras med 168 g CO₂e/km vilket motsvarar en dieseldriven bil enligt Transportstyrelsen.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

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



Hållbarhetscertifieringar Miljöcertifiering

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

Då GreenBuilding har fasats ut under 2025 kvarstod en miljöcertifierad byggnad enligt BREEM i bolaget. NP3 ställer dock för alla påbörjade och kommande nybyggnationer, fortsatt energikravet om 25 procent lägre energiförbrukning än nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.

Ett större projekt har fortlöpt under 2025 där certifiering enligt Miljöbyggnad Silver kommer att genomföras under 2026.

MILJÖ- OCH KLIMATRISKER

ESRS E1, Klimatförändringar

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

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

Bolaget har analyserat exponering mot Natura 2000-områden, vilket visade att cirka 3 procent av fastigheterna är belägna inom sådana områden. Bolaget genomför nu en mer omfattande analys av biologiskt känsliga områden (Biodiversity sensitive areas) för hela fastighetsbeståndet på fastighetsnivå. Syftet är att få en mer heltäckande bedömning av eventuell påverkan och exponering. Analysen beräknas vara slutförd under 2026.

För att bolaget fortsatt ska ha en låg eller ringa påverkan på biologisk mångfald utförs alltid en miljö- och klimatanalys i kombination med högt ställda klimatkrav vid större byggnadsprojekt. För att främja miljömässigt bra materialval används även Byggsvarubedömningen för miljöbedömning av byggvaror och material i större ombyggnationer och nyproduktionsprojekt.

Bolaget har även utfört en skrivbordsanalys av viktad riskindex, där 0 betyder ingen risk och 100 indikerar maximal risk. I denna viktning ges de mest allvarliga miljö- och klimatriskerna, så som översvämning och skyfall, störst vikt. Skyfallsrisken bedöms nu vara mer omfattande än tidigare antaget och analyseras därför även i Scalgo Live för att möjliggöra en mer detaljerad och heltäckande bedömning. I analysen har bolaget valt att sätta ett gränsvärde på 60, vilket bolaget menar är i linje med DNSH-kriterierna i Taxonomin, med utfallet att 10 procent av bolagets fastigheter behöver utredas ytterligare på fastighetsnivå. Bolagets sårbarhetsanalys kommer för dessa fastigheter att fortsätta på fastighetsnivå för att möta såväl framtida som nuvarande utmaningar. Där följden kan vara lokala fastighetsanpassningar och/eller utveckling av förvaltningsrutiner. Sett ur ett finansiellt perspektiv med vägd sannolikhet ses dock risken som ringa och NP3 har förutom

skyfallet i Gävle 2021 historiskt aldrig haft någon klimat- eller miljörelaterad skada.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Risakanalys klimatrelaterade fysiska risker

	Skyfall (regn)	Skyfall (snö)	Skred, ras	Höga temperaturer	Vattentillgång
Östersund	●	●	●	●	●
Skellefteå	●	●	●	●	●
Luleå	●	●	●	●	●
Mellansverige*	●	●	●	●	●
Umeå	●	●	●	●	●
Dalarna	●	●	●	●	●
Sundsvall	●	●	●	●	●
Gävle	●	●	●	●	●

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

*Mellansverige avser orterna: Västerås, Örebro, Karlstad.

Omställningsrisker

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

Fysiska klimatrisker

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

I framtiden kommer sannolikt effekterna av stigande temperaturer leda till att kostnaderna för att kyla lokaler ökar, även om priset för värme samtidigt kan minska något. Grundvattennivåerna riskerar att fortsätta minska i utsatta områden, vilket kan leda till restriktioner för dricksvatten. En ökad nederbörd och ett större antal dagar med kraftiga regn eller

snöfall innebär också att det kan bildas stora ansamlingar av vatten och stora snötyngder. Detta skapar ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att till exempel tak behöver tätare tillsyn och skottnig, och/eller förstärkta konstruktioner. I fastigheter med källare ökar även risken med inträngande vatten och risk för fuktskador. Torka eller kraftig nederbörd kan även innebära att sättningsskador på byggnader uppstår. Även om höga temperaturer är en risk har bolaget genomförda analyser identifierat ökad nederbörd och översvämningar som de största potentiella riskerna. Huvudsakligen till följd av regn men på vissa orter även nederbörd i kombination med stigande nivåer i vattendrag.

Klimatrelaterade möjligheter

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

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

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



VATTENTILLGÅNG

ESRS E3, Vatten och marina resurser

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

NP3s fastigheter ligger inte inom områden som i nuläget kännetecknas av hög vattenstress. Däremot har bolaget fastigheter i kommuner som kan komma att bli påverkade av begränsad vattentillgång och 20 procent av bolagets fastigheter ligger inom skyddszone för vattenskyddsområde. 63 procent av fastigheterna ligger även inom 500 meter från vattenförekomst.

Vattenanvändning

NP3 jobbar aktivt med att installera automatiska vattenmätare och med att hjälpa bolagets hyresgäster att minska sin vattenanvändning. Framför allt riktat till verksamheter med hög vattenanvändning, till exempel bryggerier och tvätterier med flera. Vid renoveringar och nyproduktion väljs snålsplande utrustning. Samtliga fastigheter ronderas och kontrolleras för att förekommande vattenläckage från till exempel

eller stor vattenanvändning av hyresgäster ska uppmärksammas. Detta arbete utförs på samtliga orter även om det inte råder vattenbrist. De orter som finns listade nedan är aktuella att bevaka under riskperioder. Målet är att bolaget ska ha gemensamma handlingsplaner tillsammans med samtliga högförbrukande hyresgäster för att skapa en hållbar vattenanvändning.

Föroreningar

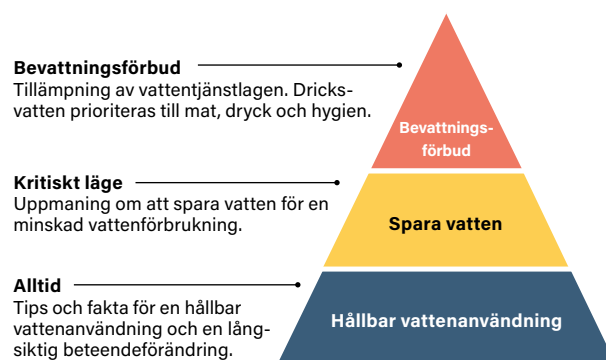
NP3 riktar stort fokus på att undvika föroreningar och att spillvatten hanteras korrekt för att minimera miljöpåverkan. NP3 motverkar negativ påverkan på vatten till följd av utsläpp av giftiga ämnen genom att enbart tillåta miljömärkta kemikalier vid fastigheternas skötsel och drift och att rutiner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

Grundvatten

Svenskt Vatten har en rapporteringsfunktion för inrapportering av vattentillgång i Sveriges kommuner.

Via svensktvatten.se har NP3 gjort en utredning över på vilka orter bolaget bedriver verksamhet på där ortens vattentillgång är begränsad.

Hållbar vattenanvändning grundar sig på modellen nedan.



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

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

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

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



Hälsa och välbefinnande

NP3 ser hälsa och välbefinnande som en central del av bolagets hållbarhetsarbete. Det innebär att alla människor ska behandlas lika och att bolagets fastigheter och arbetsmiljöer ska vara trygga, säkra och fria från risk för ohälsa och skada. Detta ansvar omfattar såväl medarbetare som hyresgäster och leverantörer.

Hälsa och välbefinnande är en del av bolagets långsiktiga värdeskapande. Genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete främjas trivsel, engagemang och möjlighet till utveckling, vilket bidrar till att attrahera och behålla kompetens samt till en hållbar verksamhet över tid.

HÄLSA OCH SÄKERHET I ARBETET

ESRS S1, Egen arbetskraft

Medarbetare

En god arbetsmiljö och en entreprenöriell och kreativ företagskultur bidrar till att göra NP3 till en attraktiv arbetsgivare. Bolaget accepterar ingen form av kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller annan form av diskriminering. Att erbjuda lika möjligheter för alla medarbetare är för bolaget en självklarhet. Arbetsplatsen ska vara fri från alkohol och droger och bolagets arbetsplatser ska följa lagar, policyer och förordningar.

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

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

God arbetsmiljö

Samtliga av bolagets anställda omfattas av centralt kollektivavtal. Information om anställningsvillkor är tydligt kommunicerat med medarbetare, bestämmelser om samråd och förhandling samt betydande operativa förändringar som påverkar medarbetarna väsentligt sker i enlighet med MBL och centralt kollektivavtal, I-avtalet.

Bolaget bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) som omfattar alla medarbetare och integreras i den dagliga verksamheten. Arbetet sker i samverkan mellan arbetsgivare, medarbetare och skyddsombud, där respektive chef ansvarar för arbetsmiljön inom sin enhet. Samtliga medarbetare ansvarar för att bidra till en god arbetsmiljö och följa bolagets riktlinjer och policyer.

Arbetsmiljön följs upp genom löpande riskbedömningar, skyddsronder och årlig utvärdering. Risker analyseras utifrån sannolikhet och konsekvens och åtgärdas för att eliminera eller minimera påverkan. Skyddsombud har rätt att begära åtgärder samt stoppa arbete vid omedelbar och allvarlig fara.

Skyddsronder genomfördes på samtliga kontor under 2023. Under 2024 och 2025 har skyddsronder utförts på de kontor som bytt lokal. Målsättningen är att samtliga kontor åter ska ha genomförda skyddsronder senast vid utgången av 2026.

Psykisk hälsa och psykosocial arbetsmiljö

Psykisk ohälsa är ett växande samhällsproblem som även påverkar arbetslivet, bland annat genom ökad stress, sjukfrånvaro och minskat välbefinnande. Bolaget ser psykisk hälsa som en central del av arbetsmiljöarbetet.

Bolaget arbetar förebyggande genom tydliga strukturer för arbetsmiljö, rimlig arbetsbelastning och ett närvarande ledarskap. Medarbetare ges tillgång till stödinsatser via sjukvårdsförsäkring, krisstöd och tidiga rehabiliterande åtgärder. Arbetet följs upp löpande och syftar till att skapa en hållbar arbetsmiljö som främjar långsiktigt välbefinnande och arbetsförmåga.

Frånvaro

Sjukfrånvaron inom bolaget är stadigvarande låg. Under 2025 var den 1,15 procent (0,83) och all frånvaro är korttidsfrånvaro. Inga fall av arbetsrelaterade skador, ohälsa eller sjukdomar konstaterades under 2025.

Samtliga medarbetare har rätt till föräldraledighet enligt lag. Under året tog 20 medarbetare ut föräldraledighet (elva män och nio kvinnor). En medarbetare är fortsatt ledig, övriga har återgått i arbete. Ingen medarbetare har lämnat bolaget i anslutning till ledigheten. Återgångsgraden uppgick till 100 procent och retentionsgraden till 100 procent.

Visselblåsarfunktion

Bolaget värnar om säkerhet, respekt och hög affärsetik, vilket regleras genom bolagets uppförandekod. Avvikelse ska rapporteras och kan anmälas via närmsta chef, vd, styrelsens revisionsutskott eller genom en oberoende visselblåsarfunktion som finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för både interna och externa parter och möjliggör konfidentiell rapportering av ageranden som strider mot bolagets värderingar, uppförandekod eller som kan påverka människor, miljö eller verksamhet negativt. Samtliga ärenden hanteras enligt fastställda rutiner med återkoppling till anmälaren. Under 2025 har inga visselblåsarenden rapporterats.

Verksamhetsutveckling och intern kommunikation

Under året har bolaget etablerat en kommunikationsavdelning med ansvar för såväl intern som extern kommunikation.



Syftet är att stärka förståelsen för bolagets vision, mål och strategier samt att främja engagemang och delaktighet bland medarbetarna i takt med att verksamheten växer. Genom strukturerad och samordnad kommunikation samt gemensamma verksamhetsrutiner och policyer skapas förutsättningar för en sammanhållen organisation trots geografisk spridning.

Personalomsättning

Under året utökade bolaget organisationen med totalt tre medarbetare i nya roller (4,3 procent). Två medarbetare avslutade sin anställning och för en av dem har ersättningsrekrytering avslutats vid årets utgång. Personalomsättningen uppgick därmed till 1,3 procent. Bolaget har inte haft några tillfälligt anställda under året.

NP3s styrelse bestod vid utgången av året av 5 (6) personer varav 2 (2) kvinnor och 3 (4) män. Den strategiska ledningsgruppen har under 2025 bestått av 5 (3) personer varav 1 (0) kvinnor och 4 (3) män. Ledningsgruppen består av följande roller: Vd, CFO, COO, Hållbarhetschef och Ekonomichef.

Personalomsättning, GRI 401-1

	Kvinnor	Män
Antal nyanställda under 2025		
Under 30 år	-	1
30-50 år	1	1
Över 50 år	-	-
Totalt	1	2
Medarbetare som slutat under 2025		
Under 30 år	-	-
30-50 år	-	1
Över 50 år	1	-
Totalt	1	1

Lika möjligheter

Bolaget ser mångfald och lika möjligheter som en förutsättning för långsiktig konkurrenskraft och hållbart värdeskapande. En inkluderande kultur, där olika perspektiv, erfarenheter och kompetenser tas tillvara, stärker vår innovationsförmåga, beslutsfattande och affärsutveckling och bidrar till ökad kvalitet, effektivitet, innovation och lönsamhet.

Vår ambition är att vara en arbetsplats där alla medarbetare ges likvärdiga möjligheter till utveckling, inflytande och karriär. Ingen ska diskrimineras på grund av kön, könsöver-

skridande identitet eller uttryck, ålder, etnicitet, nationalitet, funktionsvariation, sexuell läggning, religion, eller social bakgrund. Arbetet bedrivs systematiskt genom tydliga processer för rekrytering och kompetensutveckling, med fokus på att motverka omedvetna bias och säkerställa objektiva bedömningar.

Inga fall av diskriminering har rapporterats under 2025.

Jämställd och konkurrenskraftig ersättning

Ekonomisk ojämställdhet är en fortsatt samhällsutmaning, där strukturella löneskillnader mellan kvinnor och män påverkar såväl individers livsvillkor som kompetensförsörjning och långsiktig tillväxt. För bolaget är arbetet med jämställda ersättningar därför en viktig del av såväl det sociala ansvaret som det långsiktiga värdeskapandet.

Bolaget arbetar därför systematiskt för att säkerställa jämställda och marknadsmässiga ersättningar. Årlig lönekartläggning genomförs i enlighet med gällande lagstiftning och visar, liksom tidigare år, att inga osakliga löneskillnader förekommer mellan kvinnor och män eller mellan medarbetare med likvärdiga arbetsuppgifter.

Principen om lika lön för lika och likvärdigt arbete är vägledande. Lönesättningen baseras på kollektiva förhandlingar, rollens ansvar och krav samt individuell prestation och målpuppfyllelse. Uppföljning sker genom regelbundna prestations- och utvecklingsdialoger.

Fördelningen mellan fast och rörlig ersättning är i allt väsentligt densamma för kvinnor och män samt mellan olika personalgrupper, med undantag för högsta ledningen. Bolagets ersättningsmodell syftar till att stödja långsiktigt värdeskapande och en rättvis och transparent lönebildning som i sin tur bidrar till ett mer jämställt ekonomiskt samhälle.

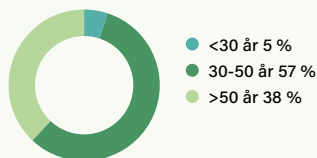
Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö såväl för egen personal som för hyresgäster och leverantörer bidrar NP3 till att uppnå mål 3, God hälsa och välbefinnande samt mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt. Bolagets aktiva arbete för jämställd ersättning och lika villkor bidrar till mål 5, Jämställdhet.

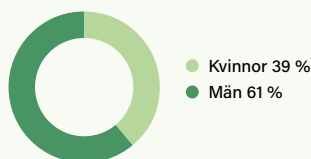


Medarbetare totalt

Åldersfördelning

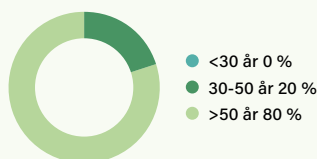


Könsfördelning

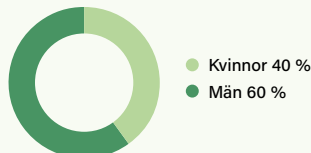


Fördelning styrelse och ledning

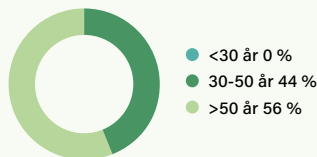
Åldersfördelning styrelse



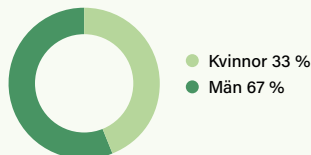
Könsfördelning styrelse



Åldersfördelning strategisk och operativ ledning¹⁾



Könsfördelning strategisk och operativ ledning



1) Utöver bolagets ledningsgrupp finns det operativa ledande befattningshavare, se sid 88

Förmåner

Under 2025 erbjöds för åttonde året i rad alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett teckningsoptionsprogram. Programmet används som ett ytterligare incitament för medarbetarna att aktivt bidra till värdeskapande i verksamheten. Ett personligt ägarengagemang förväntas höja motivationen samt stimulera ett ökat intresse för verksamheten och resultatutvecklingen i sin helhet. NP3 har även en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga tillsvidareanställda medarbetare förutom vd.

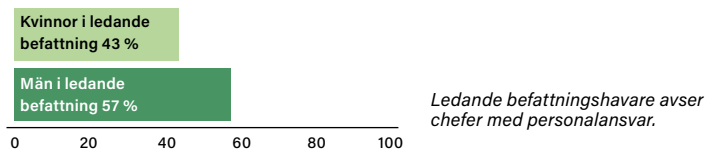
Följande förmåner erbjuds samtliga anställda:

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

Information om den årliga totala ersättningsgraden, det vill säga förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för bolagets högst betalda individ i förhållande till den genomsnittliga årliga totala ersättningen för alla övriga anställda samt tillika den förhållandevis procentuella ökningen återfinns i bolagets ersättningsrapport för 2025 som finns publicerad på bolagets hemsida.

Personalens fördelning på arbetsplatsen

Per 31 december hade bolaget 72 (71) medarbetare varav 28 (28) kvinnor och 44 (43) män. Samtliga medarbetare omfattas av bolagets kollektivavtal och är heltidsanställda tjänstemän i Sverige. Ett par medarbetare har dock arbetat deltid under året.



Information och utbildning

Alla nya medarbetare genomgår en introduktionsutbildning som omfattar bolagets vision, affärsmodell, hållbarhetsarbete, uppförandekod och värdegrund samt relevant funktionell information. Samtliga medarbetare genomför årligen utbildning i uppförandekod, hållbarhetspolicy och regulatoriska frågor.

Under året har bolaget genomfört en strategisk utbildningsinsats inom affärskommunikation för ledare och affärsansvariga. Syftet är att stärka organisationens förmåga att kommunicera affärsvärde, prioriteringar och strategiska initiativ på ett tydligt och enhetligt sätt, både internt och externt. Insatsen är en del av bolagets långsiktiga kompetensförsörjning och ska bidra till ökad genomförandekraft, förbättrad kunddialog samt stärkt förtroende hos intressenter.

Utöver detta erbjuds behovsanpassade utbildningar för både grupper och individer. Utbildningsbehov identifieras främst i samband med årliga utvecklingssamtal. Se områden nedan för 2025.

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

Bolagets medarbetare har genomgått totalt 1 196 (983) utbildningstimmar avseende intern och extern utbildning under 2025 vilket utgör ett totalt snitt på 19 (16) timmar per anställd. Snittet för kvinnliga medarbetare uppgick till 18 (16) timmar och snittet för manliga medarbetare uppgick till 23 (15) timmar. Samtliga medarbetare är tjänstemän och beräkningen görs utifrån antal anställda. Målsättningen är att ligga på ett snitt om minst 15 utbildningstimmar per anställd.

HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER

ESRS S2, Arbetare i värdekedjan

Hyresgäster

Utvecklingen av fastighetsbeståndet sker i nära och långsiktigt samarbete med hyresgästerna. Målet är att erbjuda ändamålsenliga och säkra lokaler med god arbetsmiljö. Bolagets lokala närvaro ger god kännedom om hyresgästernas behov och möjliggör löpande dialog. Årliga skyddsronder och besiktningar genomförs i samtliga fastigheter där bolaget ansvarar för den aktiva förvaltningen.

NP3 har inte erhållit någon information om att väsentliga händelser inträffat som påverkat hyresgästernas hälsa och säkerhet negativt under 2025.

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

Under år 2025 genomfördes den senaste undersökningen för att mäta kundnöjdhet (NKI). Svarefrekvensen uppgick till 47 procent, jämfört med 25 procent i föregående undersökning. Resultatet visade att drygt 82 procent av hyresgästerna kunde tänka sig att tala väl om eller rekommendera NP3 som hyresvärd, drygt 82 procent upplevde en hög eller mycket hög trivsel i den hyrda fastigheten och drygt 81 procent uppgav att de skulle vända sig till NP3 i första hand om lokalbehovet skulle förändra sig.

NKI resultat (nöjd-kund-index)				
2025	2023	2021	2020	2019
84	86	85	83	78

NP3 kommer att genomföra nästa NKI under 2026. Bolagets fortsatta mål är ett nöjd-kund-index över 83.

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

Leverantörer

För att säkerställa ett ansvarsfullt och hållbart samarbete ställer NP3 krav på att våra leverantörer och samarbetspartners bedriver sin verksamhet i enlighet med grundläggande principer för affärsetik, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöhänsyn och efterlevnad av lagar och regler. Denna uppförandekod definierar de minimikrav vi förväntar oss att våra leverantörer och samarbetspartner respekterar och följer. NP3 förväntar sig att samtliga leverantörer och samarbetspartner säkerställer efterlevnad på kraven inom den egna organisationen. Anlitad leverantör har även ansvar att

säkerställa efterlevnad av denna uppförandekod i underleverantörens organisation.

Varor och tjänster som levereras skall vara förenliga med FN:s Global Compact:s 10 principer. Principerna baseras på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen samt FN:s konvention mot korruption. Att leverantörerna även har en säker arbetsmiljö i och omkring bolagets fastigheter är lika viktigt för NP3 som för bolagets leverantörer.

Genom dialoger och uppföljningar säkerställs att bolagets leverantörer lever upp till kraven i uppförandekoden. Under 2025 har en enkät riktad till de största leverantörerna och kunderna genomförts med en svarsfrekvens på 80 procent och inga avvikelser mot uppförandekoden eller andra hållbarhetskriterier har konstaterats.

Upphandling sker affärsmässigt och baseras på pris, kvalitet och hållbarhet. Samtliga leverantörer ska uppfylla grundläggande krav på mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljöhänsyn. NP3 har nolltolerans mot korruption och ekonomiska oegentligheter och behåller alltid det yttersta ansvaret gentemot kunder och andra intressenter, även när tjänster utförs av externa parter.

Årliga skyddsronder och besiktningar genomförs i fastigheter där driftleverantörer är engagerade. Under året har ingen allvarlig arbetsplatsolycka eller policyavvikelse identifierats.

Bolaget bedömer att det inte föreligger någon risk för brott mot föreningsfrihet, kollektivavtalsrätt, barnarbete, tvångsarbete eller diskriminering inom den egna verksamheten eller hos leverantörerna.

Inga incidenter avseende bristande efterlevnad om produkters hälso- och säkerhetseffekter och tjänster eller marknadskommunikation har rapporterats under 2025.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

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



Trygga och säkra miljöer

Att erbjuda trygga och säkra miljöer är en central del av vårt uppdrag som fastighetsägare. Vi arbetar långsiktigt och förebyggande för att skapa attraktiva och välfungerande miljöer där hyresgäster, verksamheter och besökare känner sig trygga, oavsett tid på dygnet.

Genom genomtänkt ljussättning och omsorgsfull skötsel bidrar vi till att minska otrygga platser. Vi samverkar med skötselbolag och följer kontinuerligt utvecklingen i de områden där våra fastigheter är belägna. I dagsläget präglas våra

områden av en låg kriminalitet, vilket är ett kvitto på att våra fastigheter är placerade i stabila och välfungerande stadsdelar. Vårt arbete syftar till att bibehålla denna positiva situation genom konsekvent fokus på förebyggande åtgärder och närvaro i förvaltningen.

Erfarenhetsuppbyggnad

Fastighetsbranschen står inför ett långsiktigt kompetensbehov. Bolaget arbetar därför aktivt för att stärka branschens attraktionskraft och bidra till kompetensförsörjningen.

Detta sker genom samarbeten med skolor och universitet samt genom att erbjuda praktikplatser. Under året har bolaget tagit emot två praktikanter, välkomnat gymnasieelevgrupper inom ramen för ett etablerat skolsamarbete samt medverkat i intervjuer med universitet- och högskolestudenter.

Genom dessa insatser vill bolaget bidra till ökad kunskap om branschen och skapa tidiga kontaktytor med framtida medarbetare.

Bolagets mål är att fram till 2030 bidra med cirka 15 praktikplatser för att ge fler möjlighet att få arbetslivserfarenhet och stärka sin etablering på arbetsmarknaden.

Under 2026 fortsätter arbetet med strukturerad leverantörsuppföljning. Genom våra samarbetsavtal verkar vi även för att skapa praktikmöjligheter hos våra leverantörer och därigenom bredda branschens samlade bidrag till kompetensförsörjningen.

Medlemskap och branschorganisationer

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

Se några av bolagets medlemskap och samarbeten under 2025 nedan:

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

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

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



BERÖRDA SAMHÄLLEN

ESRS S3,

Fastigheter som stödjer samhällets beredskap

I en tid av förändrat säkerhetsläge ser vi vår roll som fastighetsägare i ett bredare samhällsperspektiv. Våra fastigheter ska vara robusta, trygga och fungera även vid störningar.

Därför har vi påskyndat bolagets arbete med krisberedskap bland annat genom risk- och sårbarhetsanalyser samt kontinuitetsplaner. För att stödja samhällets beredskap pågår översyn och upprustning av bolagets skyddsrum. Vårt mål är att fastigheterna inte bara ska vara säkra i vardagen utan också bidra till samhällets motståndskraft i kris.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att upprätthålla robusta fastigheter och fungerande skyddsrum bidrar bolaget till ökad samhällsresiliens och trygghet i linje med mål 11, Hållbara städer och samhällen samt mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen.



Taxonomi

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

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

Fastighetsägarnas uppdaterade tröskelvärden 2022 avgör om en fastighet omfattas av taxonomin enligt 7.7 där byggnader byggda före 2021 ska ha energiklass A alternativt vara inom topp 15 procent avseende primärenergianvändning. För byggnader byggda efter 2021 gäller även ytterligare Taxonomikrav.

NP3 har en stor andel industrifastigheter som enligt lagen om energideklarationer inte behöver deklarerar. Bolaget har som egen målsättning valt att energideklarera även dessa. Av bolagets fastighetsbestånd kvarstår cirka 10 procent av energideklarera. Innan deklarerat kan fastigheterna inte bedömas utifrån Fastighetsägarnas tröskelvärden och fler fastigheter kan därmed vara förenliga med Taxonomin.

KRITERIERNA FÖR ATT INTE ORSAKA BETYDANDE SKADA (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomin krävs utöver väsentligt bidrag till ett miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Bolagets väsentliga bidrag för att inte orsaka betydande skada på byggnader under 7.7 "Förvärv och ägande av fastigheter" är mål 1 "Begränsning av klimatförändringar" och mål 2 "Anpassning till klimatförändringar". NP3 kravställer dock i sin miljöbilaga vid entreprenadupphandlingar samt via Byggsvarubedömningen att även övriga taxonomikrav så som "Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser", "Omställning till en cirkulär ekonomi", "Förebyggande av bekämpning av föroreningar" och "Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem" uppfylls vid nyproduktion och större ombyggnader.

Mål 1 "Begränsning av klimatförändringar"

NP3 har gjort bedömningen att samtliga fastigheter är taxonomiförenliga och väsentligt bidrar till mål 1: Begränsa klimatförändringar.

Under 2025 har NP3 bedömt samtliga fastigheter som är förenliga med taxonomin utifrån ett riskindex med skala 1-100, där ett samlat riskindex över 60 innebär att en åtgärdsplan behöver tas fram för den enskilda fastigheten. Riskbedömningen har gjorts utifrån följande kriterier: översvämningsrisk, skyfall, brand, ras och skred, miljörisiker och skyddsområden. Där skyfall har analyserats med hjälp av Scalgo Live och viktats upp då denna risk anses vara mest väsentlig för bolaget. NP3 har i den uppdaterade

terade analysen arten fastigheter med ett riskindex över 60 där målet är att minska de högst viktade riskerna inom fem år.

Mål 2 "Anpassning till klimatförändringar"

NP3 har via genomförda analyser bedömt att bolaget uppfyller kriterierna för mål 2 "anpassning till klimatförändringar".

NP3 genomförde under 2023 en övergripande klimatriskanalys över bolagets fastigheter utifrån rekommendationer i TCFD:s ramverk samt EU-taxonomin. Den övergripande analysen av fastigheterna utgår ifrån RCP 4,5 och RCP 8,5-scenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Översvämnningar, ökad nederbörd och höga temperaturer har identifierats som de största framtida potentiella riskerna. Utifrån ovanstående klimatanalys utför bolaget en årlig genomlysning av fastighetsbeståndet för att säkerställa ett resilient fastighetsbestånd. Bolaget använder sig av Scalgo Live för dessa analyser.

Vid det kvalitativa scenariobygget utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar vattentillgång och erosion/sättning. Dessa risker bedöms i slutändan påverka bolagets fastigheter i betydligt mindre omfattning än kraftiga regn, översvämnningar och höga temperaturer. Nästa steg är att skapa åtgärdsplaner för identifierade fastigheter.

Sociala minimiskyddsåtgärder.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

I tabellerna på nästa sida redovisas omsättning, investeringar och driftutgifter för NP3s fastigheter med ett primärenergital som understiger de gränsvärden som tagits fram av Fastighetsägarna.

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

Omsättning

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

Investeringar

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

Driftutgifter

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

	Kod/koder	Absolut belopp	Andel av belopp	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Sociala minimikrav	Taxonomi- förenlig andel, år 2024	Taxonomi-förenlig andel, år 2023	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
--	-----------	----------------	-----------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	----------------------------	------------------	------------	----------------------------------	--------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

OMSÄTTNING*

Ekonomiska verksamheter	Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	590	26	26		J	-	-	-	-	J	24	24	-	-	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1684	74	74												
Totalt (A.1 + A.2)		2274	100	100												
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0	0												
Totalt (A+B)		2274	100	100												

*Andel av omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningarna som omfattar år 2025.

INVESTERINGAR*

Ekonomiska verksamheter	Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	354	13	13		J	-	-	-	-	J	10	10	-	-	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	2369	87	87												
Totalt (A.1 + A.2)		2723	100	100												
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Investeringar hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0	0												
Totalt (A+B)		2723	100	100												

*Andel av investeringar från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningarna som omfattar år 2025.

DRIFTUTGIFTER*

Ekonomiska verksamheter	Mkr	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	39	23	23		J	-	-	-	-	J	24	24	-	-	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	132	77	77												
Totalt (A.1 + A.2)		171	100	100												
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																
Driftutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0	0												
Totalt (A+B)		171	100	100												

*Andel av driftutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningarna som omfattar år 2025.

		Avsteg			
GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021					
Organisationen och redovisningsprinciper					
2-1	Information om organisationen	1, 3			
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	41			
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen: Vd	41			
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	40-41			
2-5	Externt bestyrkande	125			
Verksamhet och medarbetare					
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 37			
2-7	Medarbetare	56-59			
2-8	Medarbetare som inte är anställda	-	Utelämnande	Information ofullständig	Redovisar endast egna anställda men sysselsätter ca 30 heltidstjänster inom fastighetsskötsel.
Styrning					
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	79-89			
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	80-81			
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	81-82			
2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn	41, 82-83			
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	41, 83			
2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	41			
2-15	Intressekonflikter	74, 84			
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	40-41			
2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	41			
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	82			
2-19	Ersättningspolicy	81-84			
2-20	Process för att fastställa ersättningar	57, 82-84			
2-21	Årlig total ersättning	83, 104-105, Ersättningsrapport			
Strategi, policyer och praxis					
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	41, 44-45			
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	40-41, 48-49			
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	41, 48-49			
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	41, 48-49			
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	41, 56			
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	48			
2-28	Medlemskap i organisationer	60			
Intressentengagemang					
2-29	Metod för intressentengagemang	43			
2-30	Kollektivavtal	56			

GRI-index

GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg		
			Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
Väsentliga frågor					
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	43			
3-2	Lista på väsentliga frågor	40, 44-45			
3-3	Styrning av väsentliga frågor	44-45			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016					
201-1	Genererat och fördelat direkt ekonomiskt värde	48			
201-2	Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar	41, 54-55, 73			
201-3	Förpliktelser för förmånsbestämda planer och andra pensionsplaner	58-59, 83-84			
201-4	Ekonomiskt bistånd från staten	-	-	-	Inga bidrag har erhållits
GRI 202: Market Place					
202-2	Andel ledande befattningshavare som anställts från lokalsamhället	-	-	-	Två av tre
GRI 204 - Procurement Practices					
204-1	Andel av utgifterna för lokala leverantörer	-			61 % av driftutgifterna är från lokala leverantörer
GRI 205 - Anti-korruption 2016					
205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	48-49			
205-2	Kommunikation och utbildning om antikorrupsionspolicy	41, 48, 58			
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	48			
GRI 206: Konkurrensbegränsande beteende 2016					
206-1	Legala fall gällande konkurrensbegränsande praxis, konkurrenslagstiftning och ominerande marknadsställning	48			
GRI 207 - Skatt 2019					
207-1	Skatteansats	85, 109			
207-2	Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering	69, 85, 109			
207-3	Metod för samarbeten med intressenter och hantering av skattefrågor	85, 109			
207-4	Land-för-landrapportering	-	-	-	Enbart Sverige
GRI 302 - Energi 2016					
302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	52			
302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	52			
302-3	Energiintensitet	51			
302-4	Minskning av energianvändning	51			
GRI 303 - Vatten och utsläpp 2018					
303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	55			

GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg	
			Avsteg från krav	Skäl Förklaring
GRI 304 - Biologisk mångfald 2016				
304-2	Signifikant påverkan på biologisk mångfald från verksamhet	54		
GRI 305 - Utsläpp 2016				
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	52-53		
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	52-53		
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	52-53		
305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	52		
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	52		
GRI 306 - Avfall 2020				
306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	54		
GRI 308 - Bedömning av leverantörer utifrån miljökrav 2016				
308-1	Bedömning av leverantörer utifrån miljökrav	49, 59		
GRI 401 - Anställning 2016				
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	57		
401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	58		
401-3	Föräldraledighet	56		
GRI 402 - Labor/Management Relations 2016				
402-1	Minsta uppsägningstid vid verksamhetsförändringar	56		
GRI 403 - Hälsa och säkerhet 2018				
403-1	Arbetsmiljöledningssystem	56		
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	56		
403-3	Arbetshälsovårdstjänster	56		
403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	56-57		
403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	56		
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	56		
403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan	56-57		
403-8	Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem	56		
403-9	Arbetsrelaterade skador	42		
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	56		
GRI 404 - Träning och utbildning 2016				
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	58-59		
404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	58-59		
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	58-59		

GRI-index

GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg		
			Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 405 - Mångfald och lika möjligheter 2016					
405-1	Mångfald i ledning och bland medarbetare	-	Utelämnande		Bolaget redovisar inte anställdas ursprung
405-2	Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar	57			
GRI 406 - Icke-diskriminering 2016					
406-1	Incidenter av diskriminering och korrigerande åtgärder vidtagna	42			
GRI 407 - Föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar 2016					
407-1	Risker att föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal inte uppfylls	49, 56			
GRI 408 - Barnarbete 2016					
408-1	Verksamheter och leverantörer löper stor risk för incidenter med barnarbete	49, 59			
GRI 409 - Tvångsarbete 2016					
409-1	Verksamheter och leverantörer löper betydande risk för incidenter av tvångsarbete eller tvångsarbete	49, 59			
GRI 411 - Ursprungsfolks rättigheter 2016					
411-1	Incidenter av kränkningar som involverar ursprungsbefolkningars rättigheter	49, 59			
GRI 413 - Lokala samhällen 2016					
413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	60			
413-2	Verksamhet med väsentlig, faktisk eller potentiell negativ påverkan på lokala samhällen	-	-	-	Bolaget har inte uppmärksammat någon negativ påverkan på lokala samhällen
GRI 414 - Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016					
414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	49, 59			
414-2	Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	49, 59			
GRI 415 - Public Policy 2016					
415-1	Politiska bidrag	48			
GRI 416 - Kundens hälsa och säkerhet 2016					
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter och tjänster	59-60			
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	59-60			
GRI 417 - Marknadsföring 2016					
417-3	Incidenter av bristande efterlevnad gällande marknadskommunikation	59			
GRI 418 - Kundens integritet 2016					
418-1	Underbyggda klagomål rörande intrång i kundernas integritet och förlust av kunddata	59			

Förvaltningsberättelse 2025

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

Moderbolaget

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

Organisation

NP3s organisation utgörs av ledning och tre huvudfunktioner; uthyrning och marknad, drift och fastighetsförvaltning samt finansiering och ekonomisk förvaltning. Vid årsskiftet hade koncernen 72 medarbetare, varav 68 var anställda i moderbolaget.

Resultat

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 274 mkr (1 992).
- Koncernen redovisade ett driftöverskott om 1 725 mkr (1 503) och ett resultat efter skatt om 1 287 mkr (914).
- Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 81 mkr (71).
- Moderbolaget redovisade ett rörelseresultat om -49 mkr (-43) och ett resultat efter skatt om 252 mkr (364).

Kommentarer till årets resultat finns på sidorna 93 och 99.

Årets väsentliga händelser

- Under året har NP3 fortsatt sin tillväxt och tillträtt 89 fastigheter till en investering om 1 942 mkr. Därutöver har 781 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Under året har åtta fastigheter avyttrats och frånträtts för 549 mkr.
- Bolaget har från och med 2025 uppdaterat sitt finansiella mål avseende belåningsgrad. Det tidigare målet angav ett intervall mellan 55-65 procent, medan det nya målet anger att belåningsgraden får uppgå till max 60 procent. Per 31 december 2025 uppgick belåningsgraden till 51 procent.
- I maj genomförde NP3 en riktad nyemission av 13,7 miljoner preferensaktier till ett pris om 28,75 kr per aktie vilket tillförde bolaget 394 mkr före transaktionskostnader.
- I slutet av juni förvärvades resterande 38,8 procent av aktierna i Cibola Holding AB som därmed blev ett helägt dotterbolag till NP3. Som en del i uppgörelsen avyttrades även 11,3 procent av aktierna i Cibola Hospitality Group som därmed ägs till 49,9 procent och utgör ett intresseföretag.
- 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.
- I oktober förtidslöste NP3 kvarvarande utestående obligationer om 153 mkr med förfall i april 2026 till ett pris om 100 procent av nominellt belopp.

Förväntad framtida utveckling

I många avseenden präglas den värld vi lever i av instabilitet, oro och konflikter. Extremväder blir allt vanligare, även i Sverige, vilket medför kostsamma konsekvenser. Vi ser en geopolitik som tar nya vändningar från ena dagen till den andra. I slutet av 2025 steg dock efterfrågan i svensk ekonomi och lågkonjunkturen ser ut att kunna ebba ut. Omfattande satsningar på totalförsvaret, inte minst i norra Sverige, driver tillsammans med en lägre inflation och lägre räntor på den inhemska efterfrågan. I närtid ser vi inga dramatiska förändringar för NP3 eller vår marknad, utan bolaget håller fast vid sitt övergripande mål att fortsätta sin tillväxt genom selektiva förvärv i samtliga åtta affärsområden. NP3s fortsatta tillväxt fokuseras i hög grad till målen att generera en tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om tolv procent per år över en femårsperiod samt att över femårsperioden generera en avkastning på eget kapital före skatt på minst 15 procent. En god avkastning och ett starkt kassaflöde gör att NP3 över tid kan leva upp till målet att dela ut cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter aktuell skatt till bolagets stam- och preferensaktieägare.

Hållbarhetsrapport

NP3 upprättar en hållbarhetsrapport för att informera om bolagets hållbarhetsarbete samt uppfylla kraven enligt Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsrapporten redovisas som ett separat avsnitt före förvaltningsberättelsen, se sidorna 39-66.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserade vinstmedel (inkl. överkursfond)	2 728 941 063
Årets resultat	252 349 400
Summa	2 981 290 463
Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
Utdelas 6,40 kr/stamaktie	394 117 082
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	114 500 000
Balanseras i ny räkning	2 472 673 381
Summa	2 981 290 463

I bolaget finns per bokslutsdagen 61 580 794 registrerade stamaktier samt 56 000 000 registrerade preferensaktier. Efter bokslutsdagen har bolaget emitterat 1 250 000 preferensaktier, vilket resulterar i tillkommande utdelning om 2,5 mkr som har inkluderats i beloppet ovan.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid årets slut	633	554	507	488	446
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 362	2 201	1 998	1 950	1 784
Förvaltningsfastigheter, mkr	26 087	23 384	20 276	19 805	17 335
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 044	10 624	10 148	10 156	9 717
Hyresvärde, mkr	2 578	2 326	2 065	1 880	1 538
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	93	94	93
Överskottsgrad, %	76	75	75	74	74
Direktavkastning, %	7,0	7,1	6,8	6,1	6,4
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	14,1	11,7	-2,1	18,9	44,0
Avkastning på eget kapital, %	12,8	10,8	-0,8	17,0	36,7
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	16,1	14,0	0	21,5	44,8
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,0	10,4	9,4	10,7	12,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,5	1,6	1,5
Skuldkvot, ggr	8,1	8,0	8,6	9,4	10,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,4	2,1	2,9	3,4
Belåningsgrad, %	51,2	51,8	56,6	57,6	55,9
Soliditet, %	38,9	38,9	35,9	35,1	36,0
Genomsnittlig ränta, %	3,95	4,38	5,07	4,18	2,53
Kapitalbindningstid, år	3,0	2,3	2,2	2,3	2,9
Räntebindningstid, år	1,9	2,1	2,1	1,9	2,0
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	54,5	48,9	41,6	31,3	35,8
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	61 581	61 562	57 497	54 608	54 445
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	61 573	59 136	56 864	54 543	54 403
Eget kapital, kr	144,18	131,34	114,78	117,21	100,67
Långsiktigt substansvärde, kr	171,81	154,64	135,58	133,17	118,64
Förvaltningsresultat, kr	16,33	13,57	11,76	13,00	10,90
Resultat efter skatt, kr	19,12	14,17	-2,43	21,04	35,82
Utdelning, kr	6,40 ¹⁾	5,20	5,48 ²⁾	5,00	4,30
Aktiekurs vid årets slut, kr	259,00	250,00	233,00	198,60	362,50
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid årets slut, tusental	56 000	42 300	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning, kr	2,00	2,00 ¹⁾	2,00	2,00	2,00
Aktiekurs vid årets slut, kr	31,20	29,90	27,20	24,80	33,95

1) Av styrelsen föreslagen utdelning, för mer information om utdelningsförslaget, se sidan 77.

2) Inkluderar en sakutdelning. För mer information se tabell på sidan 77.

Kvartalsöversikt

Nyckeltal	2025				2024			
	Kvartal 4 okt-dec	Kvartal 3 jul-sep	Kvartal 2 apr-jun	Kvartal 1 jan-mar	Kvartal 4 okt-dec	Kvartal 3 jul-sep	Kvartal 2 apr-jun	Kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Antal fastigheter vid periodens utgång	633	605	575	557	554	515	516	506
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 362	2 281	2 258	2 213	2 201	2 033	2 029	1 999
Förvaltningsfastigheter, mkr	26 087	24 863	24 465	23 708	23 384	21 127	20 872	20 382
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 044	10 900	10 835	10 713	10 624	10 392	10 287	10 196
Hysesvärde, mkr	2 578	2 444	2 411	2 357	2 326	2 108	2 097	2 069
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	93	93	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	74	82	79	70	76	82	77	67
Direktavkastning, %	7,0	7,2	7,2	7,1	7,1	7,1	7,0	6,8
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	14,1	12,8	11,1	11,5	11,7	4,8	3,9	1,5
Avkastning på eget kapital, %	12,8	12,2	10,3	10,7	10,8	5,0	4,3	2,2
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	16,1	15,8	13,5	13,8	14,0	7,2	6,3	3,7
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,0	11,1	11,0	10,7	10,4	9,9	9,5	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,5	1,5
Skuldkvot, ggr	8,1	8,0	7,9	8,0	8,0	7,7	8,4	8,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,1	2,9	2,6	2,7	2,6	2,3	2,1
Belåningsgrad, %	51,2	51,1	51,0	51,7	51,8	49,4	55,1	56,5
Soliditet, %	38,9	38,8	38,3	39,0	38,9	40,0	35,6	36,5
Genomsnittlig ränta, %	3,95	4,12	4,23	4,35	4,38	4,72	4,91	4,97
Kapitalbindningstid, år	3,0	2,9	3,0	2,8	2,3	2,1	2,0	2,1
Räntebindningstid, år	1,9	2,0	2,3	2,3	2,1	2,6	2,3	2,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	54,5	54,2	55,0	55,2	48,9	55,3	47,4	45,2
Nyckeltal per stamaktie								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	61 581	61 581	61 581	61 562	61 562	61 562	57 562	57 497
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	61 581	61 581	61 572	61 562	61 562	59 562	57 530	57 497
Eget kapital, kr	144,18	137,11	132,02	135,42	131,34	126,04	116,14	118,63
Långsiktigt substansvärde, kr	171,81	163,85	159,26	159,33	154,64	149,71	137,85	138,69
Förvaltningsresultat, kr	3,96	4,68	4,22	3,47	3,75	4,00	3,30	2,58
Resultat efter skatt, kr	7,08	5,05	2,91	4,08	5,63	1,54	3,12	3,86
Aktiekurs vid periodens slut, kr	259,00	251,50	270,00	235,00	250,00	266,00	257,00	221,00
Nyckeltal per preferensaktie								
Antal aktier vid periodens slut, tusental	56 000	56 000	56 000	42 300	42 300	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Aktiekurs vid periodens slut, kr	31,20	30,80	30,70	29,80	29,90	31,40	28,40	28,20

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 126-127.

Strukturerat riskarbete

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

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

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

Hyresintäkter och förvaltning

Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt lokaliserat i tillväxtorter främst i de norra delarna av Sverige. NP3s äger ett stort antal fastigheter som rymmer ett stort antal hyresgäster med kommersiell verksamhet fördelat inom kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt. Spridningen i geografiskt hänseende, antal hyreskontrakt, branscher och kategorier bidrar till stabilitet. Risk kopplat till hyresgäster påverkas av det allmänna affärsklimatet. Minskade hyresintäkter eller inställda betalningar påverkar resultat, kassaflöde och på sikt även marknadsvärdering av bolagets fastigheter.

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

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

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

Förvärv och investeringar

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

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

Fastighetsvärde

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

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

Skatt

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

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

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

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

Finansiering

Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknaden och av räntenivåer. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är av stor vikt för bolaget och förändringar i räntenivåer påverkar bolagets kassaflöde och resultat. Räntenivåerna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditgivarnas marginaler. För mer information se not 23.

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

Effekt på belåningsgrad vid förändrat värde på NP3s fastighetsbestånd per 31 dec 2025

Förändring, %	-15	-10	-5	0	5	10	15
Värdeförändring, mkr	-3 913	-2 609	-1 304	0	1 304	2 609	3 913
Belåningsgrad, %	60,0	56,7	53,8	51,2	48,8	46,6	44,6

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 dec 2025

Förändring, %	-10	-5	0	5	10
Uthyrningsgrad, %	83	87	92	97	ET
Räntetäckningsgrad, %	2,5	2,7	2,8	3,0	ET

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

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

Miljörisk

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

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

Uppförandekod

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

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

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

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

Rapportering och intern kontroll

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

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

Informationssäkerhet

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

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

Intressekonflikter

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

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

Övriga risker

En väsentlig övrig risk för bolaget är det osäkra omvärldsläget, präglad av geopolitisk oro och konflikter både globalt och i vårt närområde. Detta påverkar världsekonomin och därmed även Sverige samt NP3s verksamhet.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	S	K
Omvärldsrisk	Det försämrade säkerhetsläget i form av oro, krig och konflikter påverkar världsekonomin, Sverige och då också NP3 som bolag. Ett försämrat säkerhetsläge skapar negativa konsekvenser, instabilitet och kan innebära störningar för vårt samhälle, näringslivet och NP3.	Bolaget följer fortsatt utvecklingen och säkerhetsläget i vår omvärld och vårt närområde. Utifrån bolagets rutiner för risk- och krishantering utvärderas löpande hur bolagets verksamhet påverkas, där även utvärdering sker av eventuell påverkan på bolagets fastigheter.	●	●

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

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



Aktien och ägarna

NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. Per 31 december hade bolaget 12 951 aktieägare (10 922). På bokslutsdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 259,00 kr (250,00) vilket motsvarade ett börsvärde om 15 949 mkr (15 391). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktiekurs på bokslutsdagen som uppgick till 31,20 kr (29,90) vilket motsvarade ett börsvärde om 1 747 mkr (1 265). Totalt börsvärde per bokslutsdagen uppgick till 17 696 mkr (16 656).

Årets högsta betalkurs för stamaktien uppgick till 279,00 kr och noterades den 30 juni. Den lägsta betalkursen för helåret noterades den 4 september och uppgick till 196,40 kr. Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för året uppgick till 252,48 kr (241,57).

I maj genomförde bolaget, med stöd av det emissionsmyndigande som erhöles vid årsstämman den 7 maj 2025 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 emitterades i juni.

Totalt antal utestående aktier per 31 december, efter genomförda emissioner uppgick till 117 580 794 aktier, fördelat på 61 580 794 stamaktier och 56 000 000 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Det totala antalet röster i bolaget per 31 december uppgick till 67 180 794 röster.

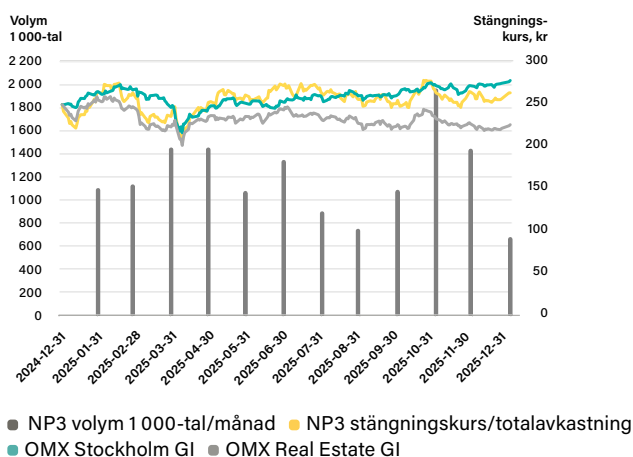
Eget kapital på bokslutsdagen uppgick till 10 710 mkr (9 568) varav preferenskapital 1 792 mkr (1 354) och innehav utan bestämmande inflytande 39 mkr (128).

Långsiktigt substansvärde som anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan

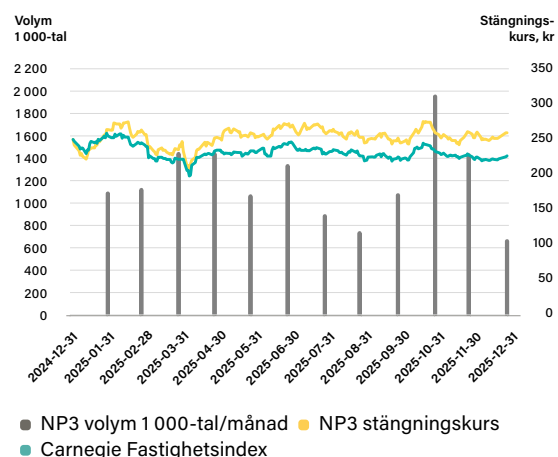
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2025	31 dec 2024	Helår 2025	Helår 2024	Helår 2025	Helår 2024	Helår 2025	Helår 2024
Stamaktie	259,00	250,00	452	423	23	23	14,4	12,8
Preferensaktie	32,20	29,90	205	112	80	25	5,0	1,1

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



bestämmande inflytande uppgick till 10 581 mkr (9 520) vilket motsvarar 171,81 kr per stamaktie (154,64). Aktiekursen vid årets slut var 180 procent (190) av det egna kapitalet per stamaktie och 151 procent (162) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 6,40 kr/stamaktie (5,20) att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,60 kr samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 509 mkr vilket är en ökning med 18 procent och motsvarar 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

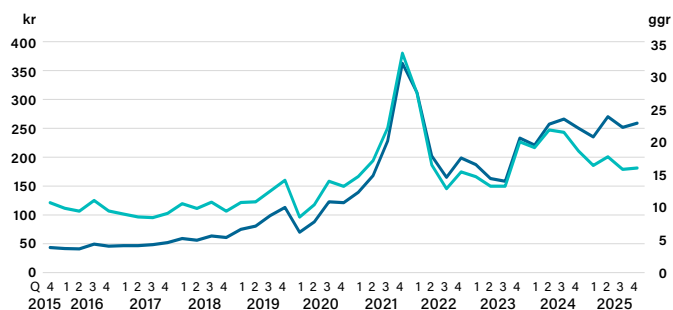
Jan-dec, mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat	1 104	879	744	785	661
Aktuell skatt	-83	-75	-68	-55	-44
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	1 021	804	676	730	617
Utdelning	509 ¹⁾	432 ²⁾	399 ³⁾	363	310
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	54 %	59 %	50 %	50 %

1) I bolaget finns per bokslutsdagen 61 580 794 registrerade stamaktier samt 56 000 000 registrerade preferensaktier. Efter bokslutsdagen har bolaget emitterat 1 250 000 preferensaktier, vilket resulterar i tillkommande utdelning om 2,5 mkr som har inkluderats i beloppet ovan.

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

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

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



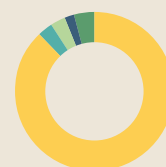
■ Stängningskurs stamaktie
— Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie, rullande tolv månader

Ägarkategorier, aktiekapitalandel¹⁾, %



● Svenska privatpersoner 34 (22)
● Svenska institutionella ägare 21 (23)
● Utländska institutionella ägare 9 (10)
● Övriga 36 (45)

Landsfördelning¹⁾, %



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

Aktiefakta per 31 dec 2025

Marknadsplats:
Nasdaq Stockholm, Large Cap

Antal aktieägare: 12 951

Stamaktier

Antal: 61 580 794
Stängningskurs: 259,00
Börsvärde: 15 949 mkr
ISIN: SE0006342333

Preferensaktier

Antal: 56 000 000
Stängningskurs: 31,20
Börsvärde: 1 747 mkr
ISIN: SE0010820514

Ägarstruktur

Aktieägare per 31 dec 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)
Bäckarvet Holding AB	7 429 863	570 437	6,8 (7,8)	11,1 (11,4)
Inga Albertina Holding AB	7 474 263	26 900	6,4 (7,7)	11,1 (11,4)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	377 135	5 921 775	5,4 (3,0)	1,4 (1,0)
PPB Holding AB	-	4 166 666	3,5 (4,0)	0,6 (0,6)
Poularde AB	3 924 507	-	3,3 (4,4)	5,8 (7,0)
Fjärde AP-fonden	3 677 706	-	3,1 (2,9)	5,5 (4,6)
Danske Invest	1 727 720	1 935 000	3,1 (2,9)	2,9 (2,3)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	2 243 000	1,9 (0,0)	0,3 (0,0)
Lannebo Fonder	1 689 599	-	1,4 (3,7)	2,5 (2,9)
SEB Fonder	1 459 793	194 522	1,4 (1,3)	2,2 (2,1)
Handelsbanken Fonder	-	1 555 840	1,3 (0,0)	0,2(0,0)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	630 674	897 558	1,3 (1,4)	1,1 (1,1)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,2 (1,4)	1,6 (1,6)
Vanguard	1 383 528	-	1,2 (1,9)	2,1 (3,0)
Erik Selin	-	1 287 936	1,1 (0,0)	0,2 (0,0)
Ulf Jönsson	23 567	1 262 252	1,1 (0,5)	0,2 (0,2)
Bonnier Treasury S.A.R.L	1 221 700	-	1,0 (0,6)	1,8 (0,9)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 058 075	-	0,9 (1,4)	1,6 (2,3)
Swedbank Försäkring	-	1 000 000	0,9 (1,0)	0,2 (0,2)
Summa 20 största ägare	46 319 730	26 078 526	61,6 (61,2)	72,8 (73,1)
Övriga aktieägare	15 261 064	29 921 474	38,4 (38,8)	27,2 (27,0)
Totalt antal aktier	61 580 794	56 000 000	100,0	100,0

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

Innehav	Antal aktieägare	Ägarandel, %	Röstvärde, %
1 - 500	8 672	0,8	0,7
501 - 1 000	1 256	0,8	0,5
1 001 - 2 000	1 040	1,3	0,6
2 001 - 5 000	955	2,7	1,0
5 001 - 10 000	457	2,9	1,0
10 001 - 50 000	434	7,7	3,4
50 001 - (inkl. okänd innehavsstorlek)	137	83,8	92,8
Antal aktieägare totalt 2025-12-31¹⁾	12 951	100,0	100,0

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

Bolagsstyrningsrapport

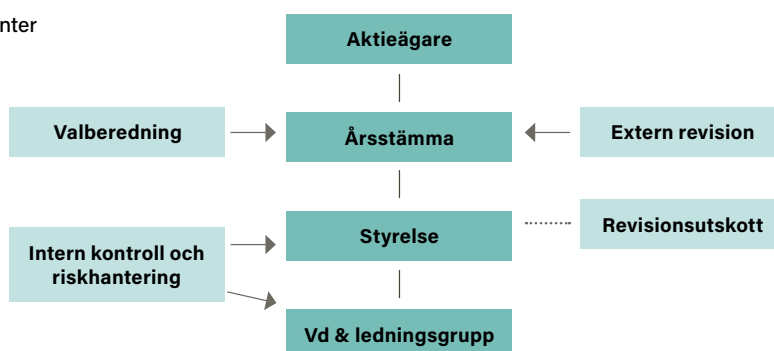
Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilka ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, vd och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar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

Externa regelverk

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

Viktiga interna regelverk

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



Bolagsordning

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

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Aktier och aktieägare

NP3s aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till sammanlagt 117 580 794, fördelat på 61 580 794 stamaktier och 56 000 000 preferensaktier. Varje stamaktie har en (1) röst och varje preferensaktie har en tiondels (1/10) röst, vilket innebär att antalet röster uppgår till sammanlagt 67 180 794 röster. Bolaget hade per balansdagen cirka 13 000 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 12 procent av utländska investerare. Av det totala antalet aktieägare var 96 procent fysiska personer vars innehav uppgick till 34 procent av det totala aktiekapitalet. Resterande 4 procent av ägarna var i huvudsak svenska- och utländska institutionella ägare samt juridiska personer vars innehav uppgick till 66 procent av aktiekapitalet. NP3 har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10 procent. Aktiekapitalet uppgår till 411 532 779 kr, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kr. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av dennes ägda och företrädde aktier.

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

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

Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Personalen innehar 446 979 teckningsoptioner som motsvarar 0,7 procent av antalet utestående stamaktier i bolaget per sista december 2025. Det förekommer inga ytterligare teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Bolagsstämma

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

Årsstämma 2025

Senaste årsstämman ägde rum den 7 maj 2025 i Sundsvall. Vid tidpunkten för årsstämman var det totala antalet aktier 103 862 403 och antal röster 65 792 403. Vid stämman representerades 59 814 474 aktier och 50 105 937 röster, motsvarande 57,6 procent av totala antalet aktier och 76,2 procent av totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2024 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2024 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 7 maj:

- Kontant utdelning om 5,20 kr per stamaktie för räkenskapsåret 2025 med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 1,30 kr. Vidare beslutade årsstämman om utdelning till aktieägarna om 2,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kr per preferensaktie.
- Att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 425 000 kr och till övriga ledamöter med 225 000 kr vardera. Ersättning till ordförande i revisionsutskottet ska utgå med 150 000 kr och till övriga ledamöter med 140 000 kr vardera.
- Att styrelsen ska bestå av fem styrelseledamöter och ingen suppleant.
- Omval av styrelseledamöterna Åsa Bergström, Nils Styf, Mia Bäckvall Juhlin, Anders Palmgren och Hans-Olov Blom för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Stämman beslutade vidare om omval av Nils Styf som styrelseordförande.
- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa årsstämma där KPMG hade meddelat att auktoriserade revisorn Peter Dahllöf fortsätter som huvudansvarig revisor.
- Att godkänna ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2024.
- Införande av Incitamentsprogram 2025/2028 genom en emission av högst 170 000 teckningsoptioner av serie 2025/2028 där det maximala antalet tillkommande stamaktier beräknas uppgå till högst 170 000, motsvarande cirka 0,3 procent av det totala antalet stamaktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner.
- Mandat för styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 6 100 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier i syfte att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt kunna erbjuda aktier till investerare i samband med eventuella fastighets- eller företagsförvärv.
- Bemyndigande för verkställande direktören att vidta mindre justeringar i årsstämmans beslut.
- Protokoll från årsstämman den 7 maj 2025 finns att tillgå på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Valberedning inför årsstämman 2026

Vid NP3s årsstämma den 7 maj 2025 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2026 ska utgöras av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna per den sista bankdagen i augusti året före årsstämman. I enlighet med beslutet har de tre största aktieägarna baserat på ägandet per den sista bankdagen i augusti 2025 erbjudits plats i NP3s valberedning. En av de tre röstmässigt största aktieägarna har valt att inte utöva sin rätt att utse en ledamot och i enlighet med valberedningsinstruktionen har därför rätten att utse ledamot övergått till närmast följande, till röstetalet största aktieägaren och följande valberedning har bildats:

- AB Sagax har utsett David Mindus, vd AB Sagax,
- Bäckarvet Holding AB har utsett Åse Bäckvall, styrelseledamot Bäckarvet Holding AB,

- Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har utsett Johannes Wingborg, ägaransvarig Länsförsäkringar Fondförvaltning,
- Nils Styf, ordförande i styrelsen för NP3.

David Mindus är av valberedningen utsedd till ordförande för valberedningen.

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

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

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

Styrelse

Aktieägarna utser styrelse på årsstämman. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst 13 ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har under 2025 bestått av fem ordinarie ledamöter med Nils Styf som ordförande. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning och arbetet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen och Svensk kod för bolagsstyrning. För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. De långsiktiga och strategiska besluten för NP3 fattas gemensamt av styrelsen och ledningen. Bolagets vd Andreas Wahlén närvarar vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen. Ersättning utgår för styrelsearbete samt för medlemmar i revisionsutskottet. Styrelseledamöterna har inte rätt till något avgångsvederlag.

Styrelsens ansvar

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

Årsstämma 2026

Inför årsstämman den 6 maj 2026 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 6,40 kr per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,60 kr samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr.
- att ersättning till den verkställande direktören ska utgöras av fast lön, rörlig lön om högst 25 procent av den sammanlagda fasta lönen, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension. Ersättning till övriga ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, rörlig prestationsbaserad lön om högst två månadslöner, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension.
- att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller genom kvitning eller apportegendom, eller annars med villkor, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier. Bemyndigandet får inte nyttjas i större utsträckning än att totalt 6 100 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier utges.
- att årsstämman beslutar om införande av Incitamentsprogram 2026/2029 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget NP3 Förvaltning AB och b) godkännande av överlåtelsen av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- omval av styrelseledamöterna Åsa Bergström, Mia Bäckvall Juhlin, Hans-Olov Blom, Anders Palmgren och Nils Styf samt nyval av Urban Sjölund. Valberedningen föreslår omval av Nils Styf som styrelseordförande.
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
 - styrelsens ordförande: 500 000 kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 250 000 kr,
 - ersättning till revisionsutskottet ska utgå med 160 000 kr till ordföranden i revisionsutskottet och 150 000 kr till övriga ledamöter i revisionsutskottet.

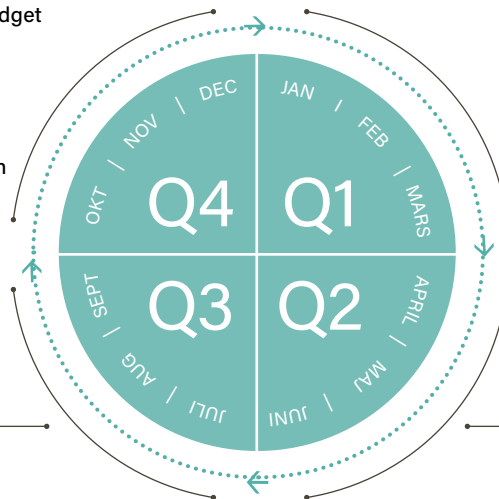
Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 2 210 000 kr (1 755 000) vid antagande att styrelsen består av sex ledamöter och att revisionsutskottet består av en ordförande och fortsatt två ledamöter.

- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter ska vara 6 (5).
- i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omval av det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor där auktoriserade revisorn Peter Dahllöf kommer att vara huvudansvarig revisor för revisionen.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2027 års årsstämma ska utses enligt oförändrade principer.

Styrelsens arbete under året

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

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



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

- Delårsrapport april-juni
- Valberedning utses

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

Styrelsens arbetsordning

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

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens arbete under 2025

NP3s styrelsearbete har under året präglats av den tillväxt som bolaget genomgår vilket inneburit ett flertal förvärvsdiskussioner och beslut om förvärv och beslut om projektinvesteringar. Bolagets tillväxt gör också att finansieringsfrågor och tillgången till kapital utgör väsentliga diskussionsområden i styrelsearbetet. Enligt gällande arbetsordning ska

styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2025 har styrelsen hållit 17 styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Av dessa var fem teammöten, sju per capsulam och fem fysiska möten. Styrelsen har under 2025 genomfört en intern utvärdering av dess arbete.

Ersättningsutskott

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

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

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2025 ingick styrelseledamöterna Åsa Bergström, Nils Styf och Anders Palmgren. Åsa Bergström har varit revisionsutskottets ordförande. Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som anges i 8 kap. 49 b § aktiebolagslagen, vilket bland annat innebär att:

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

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

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

Verkställande direktör

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

Ledning

Ledningsgruppens sammansättning fram till sista september 2025 bestod av vd, CFO samt COO. Under hösten 2025 har bolaget anställt en hållbarhetschef som tillsammans med bolagets ekonomichef, från och med den 1 oktober, har inkluderats i bolagets ledningsgrupp. Varje person i ledningsgruppen har sina egna ansvarsområden. På ledningsgruppsmöten diskuteras gemensamt övergripande strategi och verksamhetsfrågor. Under året har ledningsgruppen haft fokus på bolagets risker, tillväxt, kapitalförsörjning och hållbarhetsarbete. Fokus har också lagts på risker kopplat till det osäkra världsläget med oro och konflikter i vår omvärld. Vd utgör ensam styrelseledamot i samtliga helägda dotterbolag. För bolagets CFO, COO, hållbarhetschef samt ekonomichefen gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för bolaget ledande befattningshavare.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar medlemmarna i bolagets ledningsgrupp som består av vd, CFO, COO, hållbarhetschef och ekonomichef. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits. Riktlinjerna som antogs på bolagets årsstämma den 7 maj 2025 gäller tills årsstämman fattar beslut om att anta nya riktlinjer. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

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

Formerna av ersättning

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

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

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

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

Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom vd. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på av bolaget årligen uppsatta och uppnådda mål och får inte överstiga 36 000 kr per år och anställd. För 2025 har stiftelsen haft sex mål varav två är hållbarhetsrelaterade mål. För året har fyra av sex mål uppfyllts. De hållbarhetsrelaterade målen är uppfyllda för året.

Upphörande av anställning

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

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

Beaktande av nuvarande lön och anställningsvillkor för anställda

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

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

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

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

Frågående av riktlinjerna

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

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna samt ersättningsrapport 2025

Inför årsstämman i maj 2025 genomförde bolaget en ny översyn av riktlinjerna som i allt väsentligt är i överensstämmelse med de riktlinjer som antogs av årsstämman 2020. Av 8 kap. 53b § aktiebolagslagen framgår att styrelsen ska upprätta en ersättningsrapport. Ersättningsrapporten ska omfatta de ersättningar som regleras av de på stämman antagna riktlinjerna. Ersättningsrapporten för 2025 för ersättning till ledande befattningshavare kommer att presenteras på årsstämman i maj 2026 och kommer dessutom att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se. För de riktlinjer som gällt under år 2025, se även not 6.

Revision

Revisor ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisor utses av stämman. Stämman 2025 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omvälja det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor där auktoriserade revisorn Peter Dahllöf har fortsatt som huvudansvarig revisor.

Intern kontroll

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

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

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

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

Policydokument

Styrelsen har prolangerat eller reviderat nedanstående policyer under 2025:

Finanspolicy

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

Värderingspolicy

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

Informations- och IR-policy

Informationspolicyn anger riktlinjer och regler i syfte att försäkra att bolagets informationsspridning till aktiemark-

nadens aktörer är snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig. Information om företaget lämnas i huvudsak i form av pressmeddelanden och finansiella rapporter.

Insiderpolicy

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

Hållbarhetspolicy

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

Skattepolicy

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

Utöver de ovan nämnda policydokumenten har styrelsen även beslutat om en uppdaterad uppförandekod. Bolagets övriga policyer och riktlinjer har delegerats till bolaget ledningsgrupp att besluta om.

Styrelse



ÅSA BERGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2016.
Född 1964.

Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag:

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

Bakgrund:

Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag.



HANS-OLOV BLOM

Styrelseledamot sedan 2022.
Född 1966.

Utbildad vid Försvarshögskolan (FHS).

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Ramudden Global AB.

Bakgrund:

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



MIA BÄCKVALL JUHLIN

Styrelseledamot sedan 2019.
Född 1974.

Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds universitet.

Övriga uppdrag:

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

Bakgrund:

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



ANDERS PALMGREN

Styrelseledamot sedan 2024.
Född 1959.

Utbildad vid Lunds universitet, Jur.kand.

Övriga uppdrag:

Senior adviser Rothschild & Co. Styrelseledamot i Teal Capital AB och Storebrand Real Estate A/S Fieldly AB.

Bakgrund:

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



NILS STYF

Styrelseordförande sedan 2021.
Styrelseledamot sedan 2019.
Född 1976.

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag:

Vd i Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i alla hel- och delägda dotterbolag till Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i Bonava AB och Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB.

Bakgrund:

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

Ordförande har ordet

Ett år som åter visade styrkan i affärsmodellen

När jag skrev dessa ord vid samma tidpunkt förra året präglades omvärlden av osäkerhet och snabba förändringar. Samtidigt hade NP3 under 2024 stärkt sin kapitalstruktur och uppvisat en god kassaflödestillväxt. I många avseenden befinner vi oss i en liknande situation idag.

När jag nu reflekterar över 2025 kan jag konstatera att omvärlden fortsatt har präglats av osäkerhet, men också av handelstullar, geopolitiska kriser och krig. Trots en utmanande omvärld har året återigen visat styrkan i NP3s affärsmodell. Under året ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 20 procent, samtidigt som balansräkningen stärktes genom en lägre belåningsgrad och förbättrad kassaflödesbelåning i form av en lägre skuldkvot. I ett något längre perspektiv, trots en period av höjda räntor, har den genomsnittliga årliga tillväxten i förvaltningsresultatet per stamaktie under de senaste fem åren uppgått till 12 procent.

Fokus på balansräkning och långsiktig kassaflödestillväxt

Styrelsens och ledningens arbete under året har haft ett tydligt fokus på balansräkningen och finansiell riskhantering, men också på att ta tillvara investeringsmöjligheter i våra prioriterade affärsområden. Efter de kraftiga ränteuppgångarna de senaste åren har det varit centralt att säkerställa en stabil kapitalstruktur och god tillgång till finansiering för fortsatt lönsam tillväxt. Genom ett aktivt arbete med balansräkningen och utvecklingen av fastighetsbeståndet står bolaget väl rustat inför kommande år.

Fastighetsmarknaden befinner sig i ett skede där förutsättningarna gradvis stabiliseras, samtidigt som externa faktorer snabbt kan förändra förutsättningarna. I ett sådant läge är det avgörande att hålla fast vid en tydlig strategi, upprätthålla finansiell disciplin och fortsatt fokusera på NP3s styrkor och det vi kan påverka.

En affärsmodell byggd för långsiktigt värdeskapande

NP3s styrka ligger i kombinationen av en robust affärsmodell med fokus på kassaflöde och en stark företagskultur. Entreprenörskap, lokalt ansvarstagande och enkelhet i beslutsfattandet har länge varit grundpelare i bolaget och fortsätter att vara centrala för vår utveckling. En av styrelsens viktigaste uppgifter är att säkerställa att dessa styrkor värnas och utvecklas över tid. Affärsmodellen är i grunden enkel – att äga, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i starka regionala marknader – men den genomförs med tydlighet och konsekvens över tid vilket skapar långsiktigt värde.

Med denna stabila grund är jag övertygad om att NP3 har goda förutsättningar att fortsätta utvecklas långsiktigt tillsammans med våra hyresgäster, medarbetare och ägare. Jag vill rikta ett varmt tack till våra aktieägare för ert fortsatta förtroende.

Nils Styf
Styrelseordförande

Ledamot	Oberoende i förhållande till				Deltagande av totalt antal möten			Aktieinnehav per 2025-12-31	
	Invald	Avgått	Större aktieägare	Bolaget	Styrelsemöten	Revisionsutskottsmöten	Arvode, tkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier
Åsa Bergström	2016	-	Ja	Ja	17/17	4/4	375	11 000	700
Hans-Olov Blom	2022	-	Ja	Ja	17/17		225	30 366 ¹⁾	-
Mia Bäckvall Juhlin	2019	-	Nej	Ja	17/17		225	7 474 263 ¹⁾	26 900 ¹⁾
Anders Nilsson	2010	2025	Ja	Ja	2/17		-	154 500 ¹⁾	-
Anders Palmgren	2024	-	Ja	Ja	17/17	4/4	365	8 160 ¹⁾	-
Nils Styf (ordf.)	2019	-	Ja	Ja	17/17	4/4	565	59 000	10 000

1) Äger aktier genom bolag.

Ledning

NP3s ledningsgrupp bestod vid årets slut av fem personer. Bolagets hållbarhetschef och ekonomichef inkluderades i ledningsgruppen från och med den 1 oktober. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin. Utöver ledningsgruppen finns det fyra operativa ledande befattningshavare.

Aktieinnehav per 31 dec 2025



ANDREAS WAHLÉN

Vd sedan 2008.
Född 1980.

Studier i ekonomi med inriktning revision och finansiering, Mittuniversitetet.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Jonels AB och Kinema AB.

Bakgrund:

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

Aktieinnehav i bolaget:

307 000 stamaktier, 200 000 preferensaktier (privat och via bolag) samt 37 114 teckningsoptioner.



ELIN NORDLANDER

Hållbarhetschef (CSO) sedan 2025.
Född 1989.

Bakgrund:

Mångårig erfarenhet inom bank och finans med inriktning både mot social och miljömässig hållbarhet. Kommer närmast från en roll som Hållbarhetsstrateg.

Aktieinnehav i bolaget:

1 477 teckningsoptioner.

Operativa ledande befattningshavare



ANNA WIRTÉN

Redovisningschef sedan 2015.
Född 1976.

Aktieinnehav i bolaget:

1 810 stamaktier och 10 716 teckningsoptioner.



FREDRIK KARLSTEDT

Affärschef Mitt sedan 2024.
Född 1971.

Aktieinnehav i bolaget:

3 502 teckningsoptioner.

**HÅKAN WALLIN**

Finanschef (CFO) sedan 2018.
Född 1962.

Civilekonomexamen vid Stockholms universitet och Certified European Financial Analyst (CEFA) vid Handels-högskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Cibola Hospitality Group AB och HWA Advisory & Capital AB, samt ledamot i Östersjöstiftelsens Placeringsdelegation.

Bakgrund:

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

Aktieinnehav i bolaget:

34 348 stamaktier och 15 979 teckningsoptioner.

**MARKUS HÄGGBERG**

Ekonomichef sedan 2020.
Född 1972.

Bakgrund:

Utbildad civilekonom. Mångårig erfarenhet inom revision och revisionsnära rådgivning hos PwC. Har därefter arbetat inom SCA i ett flertal olika roller, bland annat redovisningschef, SCA Skog, chef för SCA:s Business Services samt ansvarig för skattefrågor inom koncernen

Aktieinnehav i bolaget:

4 599 stamaktier, 2 500 preferensaktier och 12 925 teckningsoptioner.

**MATTIAS LYXELL**

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

Övriga uppdrag:

Vd och styrelseledamot i Fastighets AB Jämtjägaren.

Bakgrund:

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

Aktieinnehav i bolaget:

7 882 stamaktier, 100 preferensaktier samt 10 935 teckningsoptioner.

**JENS LENNEFELDT**

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

Aktieinnehav i bolaget:

12 160 stamaktier, 50 preferensaktier och 10 587 teckningsoptioner.

**MARIA PARINGER**

Affärschef Norr sedan 2018.
Född 1974.

Aktieinnehav i bolaget:

2 091 stamaktier och 9 809 teckningsoptioner.



Finansiella rapporter

Koncernen		Noter och redovisningsprinciper	101
Rapport över totalresultat	92	Förslag till vinstdisposition	118
Rapport över finansiell ställning	94	Årsredovisningens undertecknande	120
Rapport över förändring eget kapital	95	Revisionsberättelse	121
Rapport över kassaflöde	96	Avstämning nyckeltal	126
Moderbolaget		Definitioner	127
Resultaträkning	98		
Balansräkning	98		
Förändring eget kapital	99		
Kassaflödesanalys	100		

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

Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2, 3	2 274	1 992
Fastighetskostnader	4	-484	-440
Fastighetsskatt	4	-64	-48
Driftöverskott		1 725	1 503
Central administration	5, 6	-91	-78
Resultat från intresseföretag och joint ventures	7	50	13
- varav förvaltningsresultat		42	37
- varav värdeförändringar fastigheter		23	-10
- varav skatt		-15	-14
Finansiella intäkter	8	10	15
Finansiella kostnader	9	-582	-599
Resultat efter finansiella poster		1 112	854
- varav Förvaltningsresultat		1 104	879
Värdeförändringar fastigheter	10	528	323
Värdeförändringar finansiella instrument	11	-22	13
Resultat före skatt		1 617	1 191
Aktuell skatt	12	-83	-75
Uppskjuten skatt	12	-247	-202
Årets resultat		1 287	914
Övrigt totalresultat		-	-
Summa årets totalresultat		1 287	914
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 276	914
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		12	0
Resultat efter skatt per stamaktie, kr		19,12	14,17
Antal stamaktier vid årets utgång, tusental		61 581	61 562
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		61 573	59 136
Beräkning av resultat per stamaktie har gjorts enligt följande:			
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 276	914
Preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året		-98	-76
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		61 573	59 136
Resultat per stamaktie, kr		19,12	14,17
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		18,98	13,52
Antal stamaktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner		62 019	61 966

Kommentar till resultat januari-december 2025

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 104 mkr (879). Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras av förvärv, färdigställda projekt samt lägre finansieringskostnader. Förvaltningsresultatet uppgick till 16,33 kr per stamaktie (13,57). Årets driftöverskott uppgick till 1 725 mkr (1 503) vilket motsvarade en överskottsgrad om 76 procent (75). Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 528 mkr (323), varav 506 mkr (322) avsåg orealiserade värdeförändringar och 23 mkr (1) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -22 mkr (13). Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 276 mkr (914) vilket motsvarade 19,12 kr per stamaktie (14,17).

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 14 procent till 2 274 mkr (1 992). 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 2,5 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 2 078 mkr (1 813) och serviceintäkter om 196 mkr (179). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -484 mkr (-440). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -405 mkr (-385), reparationer och underhåll -64 mkr (-43) samt befarade och konstaterade kundförluster om -15 mkr (-12). Fastighetsskatt uppgick till -64 mkr (-48). Centrala administrationskostnader uppgick till -91 mkr (-78) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till förvaltningsresultatet med 42 mkr (37) och den totala resultatandelen för året uppgick till 50 mkr (13). För mer information om NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 37.

Finansiella intäkter uppgick till 10 mkr (15). De finansiella kostnaderna minskade till -582 mkr (-599) huvudsakligen till följd av en lägre genomsnittsränta. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -36 mkr (-27) avseende periodiserade lånekostnader. För mer information om NP3s finansiering, se sidan 33.

Skatt

Aktuell skatt på årets skattepliktiga resultat uppgick till -83 mkr (-75). 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 -247 mkr (-202) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Rapport över finansiell ställning - koncernen

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	26 087	23 384
Nyttjanderättstillgångar	13	172	147
Andelar i intresseföretag och joint ventures	17	537	479
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint ventures	18	81	20
Derivat	11, 24	-	19
Övriga anläggningstillgångar	14, 15	25	64
Summa anläggningstillgångar		26 901	24 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	19	133	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75	101
Börsnoterade aktier	11, 25	142	148
Likvida medel		291	97
Tillgångar som innehas för försäljning	20	-	32
Summa omsättningstillgångar		642	490
Totala tillgångar		27 543	24 604
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		412	363
Övrigt tillskjutet kapital		4375	4 036
Balanserad vinst		5 885	5 042
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		10 671	9 440
Innehav utan bestämmande inflytande		39	128
Summa eget kapital	21	10 710	9 568
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	22	1 682	1 453
Långfristiga räntebärande skulder	23	13 015	10 676
Långfristiga räntebärande skulder nyttjanderätter		172	147
Derivat	11, 24	19	-
Summa långfristiga skulder och avsättningar		14 888	12 275
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	23	1 044	1 911
Övriga kortfristiga skulder	25	469	437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	432	380
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	20	-	32
Summa kortfristiga skulder		1 945	2 761
Totalt eget kapital och skulder		27 543	24 604

Kommentar till finansiell ställning

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 26 087 mkr (23 384) vid årets slut vilket är en ökning med 2 703 mkr sedan ingången av året som förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar, värdeförändringar och fastighetsförsäljningar. Utgående likvida medel var 291 mkr (97).

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

Eget kapital har påverkats av årets resultat, utdelning samt nyemissioner och uppgick till 10 710 mkr (9 568). Periodise-

rade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 51 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 13 015 mkr (10 676). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 1 044 mkr (1 911), 565 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 400 mkr obligationslån och 79 mkr förfall på reversskulder inom tolv månader. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett undervärde om 19 mkr (+19). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidan 34. Belåningsgraden uppgick till 51 procent (52) och soliditeten till 39 procent (39). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 8,1 ggr (8,0).

Rapport över förändring eget kapital - koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	334	2 949	4 533	7 816	33	7 849
Årets totalresultat 2024	-	-	914	914	0	914
Lämnade utdelningar	-	-	-399	-399	-1	-400
Nyemission av stam- och preferensaktier	29	1 101	-	1 130	-	1 130
Emissionskostnader	-	-17	-	-17	-	-17
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Av personal inlösta teckningsoptioner	0	-	-	0	-	0
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-6	-6	96	90
Summa transaktioner med koncernens ägare	29	1 087	-405	711	94	805
Utgående eget kapital 2024-12-31	363	4 036	5 042	9 440	128	9 568
Ingående eget kapital 2025-01-01	363	4 036	5 042	9 440	128	9 568
Årets totalresultat 2025	-	-	1 276	1 276	12	1 287
Lämnade utdelningar	-	-	-432	-432	0	-433
Nyemission av stam- och preferensaktier	48	345	-	393	-	393
Emissionskostnader	-	-8	-	-8	-	-8
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-100	-100
Summa transaktioner med koncernens ägare	48	339	-432	-44	-101	-145
Utgående eget kapital 2025-12-31	412	4 375	5 885	10 671	39	10 710

Per den 31 december 2025 består NP3s aktiekapital av 61 580 794 stamaktier samt 56 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde - koncernen

Belopp i mkr	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	1 104	879
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-42	-37
Erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures	10	23
Lämnad sakutdelning, ej kassaflödespåverkande	-	-229
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	12	1
Betald skatt	-79	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 005	607
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10	128
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 027	864
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-1 818	-2 027
Avyttrade fastigheter, direkt eller via bolag	539	30
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-592	-570
Investeringar i nybyggnation	-189	-162
Investeringar i finansiella tillgångar	-182	-152
Avyttring av finansiella tillgångar	129	381
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-100	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 213	-2 501
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	389	1 115
Upptagna lån	2 088	1 980
Amortering av lån	-727	-1 337
Utbetald utdelning	-370	-208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 379	1 551
Årets kassaflöde	194	-86
Likvida medel vid årets början	97	183
Likvida medel vid årets slut	291	97

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys - koncernen

	2025	2024
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	8	5
Erlagd ränta	-564	-590
Erhållen utdelning	12	23
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	6	6
Övriga poster	6	-5
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	12	1
Förvärv av fastigheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Fastigheter	1 950	2 087
Rörelsefordringar	10	150
Likvida medel	11	5
Minoritet	-100	-96
Avsättningar	-7	-13
Skulder	-629	-1 108
Köpeskilling	-1 334	-1 026
Tillkommer: Lösen av befintliga skulder	-604	-1 007
Avgår: Säljarreverser	110	1
Utbetald köpeskilling samt lösen av skulder	-1 829	-2 032
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	11	5
Påverkan på likvida medel	-1 818	-2 027
Försäljning av fastigheter		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Fastigheter	406	33
Rörelsefordringar	20	-
Likvida medel	21	-
Avsättningar	-22	-
Skulder	-334	-
Försäljningspris	253	24
Tillkommer: Lösen av befintliga skulder	308	6
Erhållen köpeskilling inklusive lösen av koncernskulder	561	30
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-21	-
Påverkan på likvida medel	539	30

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 027 mkr (864). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -1 818 mkr (-2 027) och försäljning av fastigheter bidrog med 539 mkr (30). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till -781 mkr (-732). Förändringar i finansiella tillgångar påverkade kassaflödet

med -53 mkr (229) och förändring i innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -100 mkr (-). Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 379 mkr (1 551) och består av emission, nettoupplåning samt kontant utbetald utdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under året med 194 mkr (-86).

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten - koncernen

Belopp i mkr			Ej kassaflödespåverkande förändringar			2024-12-31
	2024-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förvärv	Avyttringar	Förändring i verkligt värde	
Långfristiga räntebärande låneskulder	10 319	357	-	-	-	10 676
Kortfristiga räntebärande låneskulder	1 624	287	-	-	-	1 911
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	11 943	644	-	-	-	12 587
	2025-01-01					2025-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	10 676	2 265	74	-	-	13 015
Kortfristiga räntebärande låneskulder	1 911	-903	36	-	-	1 044
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	12 587	1 362	110	-	-	14 059

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning		81	71
Övriga externa kostnader	5	-82	-71
Personalkostnader	6	-45	-41
Avskrivningar		-2	-2
Rörelseresultat		-48	-43
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	788	829
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-516	-461
Övriga finansiella kostnader	9	-26	-20
Resultat efter finansiella poster		198	305
Bokslutsdispositioner			
Mottagna och lämnade koncernbidrag		55	58
Resultat före skatt		252	364
Skatt på årets resultat	12	-	-
Årets resultat*		252	364

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvara	14	4	4
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	15	1	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	698	684
Långfristiga fordringar koncernbolag		7 374	5 948
Andra finansiella anläggningstillgångar		75	21
Summa anläggningstillgångar		8 152	6 659
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar koncernbolag		3 813	3 964
Övriga kortfristiga fordringar		16	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12	11
Summa kortfristiga fordringar		3 841	3 982
Börsnoterade aktier		144	67
Kassa och bank		165	41
Summa omsättningstillgångar		4 150	4 090
Summa tillgångar		12 302	10 749

Forts. Balansräkning – moderbolaget

Eget kapital och skulder		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		412	364
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		4 388	4 051
Balanserat resultat		-1 659	-1 591
Årets resultat		252	364
Summa fritt eget kapital		2 981	2 824
Summa eget kapital		3 393	3 187
Obeskattade reserver		20	20
Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Räntebärande låneskulder	23	8 132	6 303
Summa långfristiga skulder		8 132	6 303
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	23	570	1 122
Leverantörsskulder		8	9
Övriga kortfristiga skulder		130	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	51	44
Summa kortfristiga skulder		758	1 239
Totalt eget kapital och skulder		12 302	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 kostna-

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

Rapport över förändring eget kapital – moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
2024				
Vid årets början	334	2 967	-1 318	1 983
Nyemission	29	1 084	-	1 113
Utdelning	-	-	-273	-273
Årets resultat*	-	-	364	364
Vid årets slut	364	4 051	-1 227	3 187
2025				
Vid årets början	364	4 051	-1 227	3 187
Nyemission	48	337	-	385
Utdelning	-	-	-432	-432
Årets resultat*	-	-	252	252
Vid årets slut	412	4 388	-1 407	3 393

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	198	305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	2
Betald skatt	-1	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	198	296
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9	11
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-124	-66
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65	241
Förvärv av materiella/immateriella anläggningstillgångar	-1	-1
Investeringar i finansiella tillgångar	-1 234	-1 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 235	-1 621
Nyemission	385	1 113
Upptagna lån	5 820	3 274
Amortering av låneskulder	-4 542	-2 815
Utbetald utdelning	-369	-309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 294	1 263
Årets kassaflöde	124	-116
Likvida medel vid årets början	41	157
Likvida medel vid årets slut	165	41

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2025	2024
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	702	705
Erlagd ränta	-512	-457
Erhållen utdelning	4	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet består av årets avskrivningar på tillgångar 2 mkr (2).		
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	165	41

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten - moderbolaget

Belopp i mkr	2024-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2024-12-31
	Långfristiga räntebärande låneskulder	6 319	-16
Kortfristiga räntebärande låneskulder	646	476	1 122
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	6 965	460	7 425
	2025-01-01		2025-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 303	1 829	8 132
Kortfristiga räntebärande låneskulder	1 122	-552	570
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 425	1 277	8 702

Noter Belopp i mkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

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

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

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Väsentliga redovisningsprinciper

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

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även kan benämnas intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet enligt villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår

förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighets-skatt. Bland intäkter som klassificeras som serviceintäkter ingår annan tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighetsskötsel. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Finansiella intäkter

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

Kostnader

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Ersättningar till anställda

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

Finansiella kostnader

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

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av

dessa, snarare än för användning i det egna företagets verksamhet. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter och därför är benämningen genomgående "fastighet" i rapporter och årsredovisning. I begreppet fastigheter ingår byggnader, mark- och markanläggningar, pågående ny- till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

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

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

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

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

Leasingavtal Leasegivare

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

Leasetagare

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

Finansiella instrument

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

Nya redovisningsprinciper

Nya standarder vilka trätt i kraft 2025

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen föregående år. Nya eller reviderade IFRS Redovisningsstandarder som trätt i kraft efter 1 januari 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2026 och framåt

Ingen av de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som godkänts av EU bedöms ha en väsentlig påverkan på utformningen av NP3s finansiella rapporter. IFRS 18 är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och bedöms ha en väsentlig påverkan på utformningen av NP3s finansiella rapporter, främst resultaträkningen som skall delas upp i tre delar: rörelse, investering och finansiering.

Not 2 Hyresintäkter - koncernen

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 2 274 mkr (1 992) för räkenskapsåret. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av vakanta ytor under året. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Även tillägg som vidaredebiteras till hyresgästen, som fastighetsskatt, el och värme ingår i hyresvärdet. Dessa tillägg, förutom fastighetsskatt, definieras som serviceintäkter.

För 2025 utgörs intäkterna av hyresintäkter 2 078 mkr (1 813) och serviceintäkter 196 mkr (179). I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2,5 procent. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Förfallostrukturen och avtalade framtida hyresintäkter avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningbara operationella leasingavtal framgår av tabellerna nedan. Avtalade framtida hyresintäkter är beräknade baserat på förfallostrukturen av aktuellt hyresvärde.

Förfallostruktur	2025	2024
Förfaller inom 0-12 mån	277	243
Förfaller inom 1-2 år	441	387
Förfaller inom 2-3 år	452	455
Förfaller inom 3-4 år	303	332
Förfaller inom 4-5 år	225	194
Förfaller efter mer än 5 år	677	541
Vakans, hyresvärde	202	172
	2 578	2 325

Avtalade framtida hyresintäkter	2025	2024
Avtalade hyresintäkter år 1	2 098	1 910
Avtalade hyresintäkter år 2	1 657	1 523
Avtalade hyresintäkter år 3	1 204	1 067
Avtalade hyresintäkter år 4	902	735
Avtalade hyresintäkter år 5 eller senare	677	541

Den genomsnittliga durationstiden vid utgången av 2025 uppgick till 4,1 år (4,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 92 procent (93).

Not 3 Segmentsredovisning - koncernen

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

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

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

12 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade poster		Totalt koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter o övriga intäkter	454	436	312	276	325	287	312	226	263	240	257	240	292	269	246	163	-1	-1	2 460	2 137
Vakans	-49	-43	-30	-15	-25	-19	-13	-10	-18	-15	-22	-15	-11	-12	-19	-17	-	-	-186	-144
Rep- och underhåll	-15	-11	-6	-4	-8	-7	-10	-5	-9	-7	-3	-3	-7	-5	-4	-3	-1	-	-64	-43
Fastighets-skötsel o drift	-86	-81	-36	-38	-60	-57	-51	-41	-47	-47	-43	-49	-49	-47	-31	-24	-3	-1	-405	-385
Fastighetsskatt	-10	-8	-9	-6	-7	-5	-7	-5	-9	-6	-8	-6	-9	-7	-6	-5	-	-	-64	-48
Kundförluster	-2	-2	0	-1	-5	-4	-5	0	0	-1	-2	-2	-1	-1	0	-1	0	0	-15	-12
Driftöverskott	293	292	231	211	219	196	226	165	181	164	179	166	215	198	186	113	-4	-2	1 725	1 503
Central admin.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-91	-78	-91	-78
Resultat från intresseföretag o joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	13	50	13
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-572	-584	-572	-584
Värdeförändring fastighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	528	323	528	323
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-22	13	-22	13
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-330	-277	-330	-277
Årets resultat	292	276	211	195	196	187	165	138	164	145	166	146	198	172	113	95	-441	-592	1 287	914
Överskottsgrad, %	72	74	82	81	73	73	76	76	74	73	76	74	77	77	82	77			76	75
Antal fastigheter	139	128	94	73	79	71	65	64	57	47	54	54	60	54	85	63			633	554
Uthyrbar area, tkvm	436	430	310	276	373	360	264	262	238	219	244	242	240	233	256	179			2 362	2 201
Hyresvärde	471	443	332	282	343	319	331	308	272	242	259	249	295	285	276	198			2 578	2 326
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	90	88	93	93	92	92	94	96	91	94	91	91	95	97	92	93			92	93
Förvaltningsfastigheter	4 666	4 398	3 476	2 946	3 252	2 994	3 582	3 367	2 733	2 302	2 661	2 607	2 904	2 758	2 812	2 011			26 087	23 384

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

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

Not 4 Fastighetskostnader

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

Koncernen	2025	2024
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-405	-385
Reparations- och underhållskostnader	-64	-43
Kundförluster	-15	-12
Summa	-484	-440
Fastighetsskatt	-64	-48

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

Not 5 Kostnader för central administration

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

För år 2025 fördelade sig koncernens kostnader för central administration på personalkostnader -42 mkr (-38), övriga administrationskostnader -43 mkr (-34) och avskrivningar -6 mkr (-6).

Ersättning till revisorer	2025	2024
KPMG		
Revisionsuppdrag	3,9	3,8
Revision utöver revisionsuppdraget	0,3	0,3
Övriga tjänster	0,4	0,3
Summa	4,6	4,4

Moderbolagets övriga externa kostnader uppgick till -82 mkr (-71) och moderbolagets personalkostnader till -45 mkr (-41). I moderbolagets externa kostnader ingår kostnader för fastighetsadministration som i koncernen allokeras till fastighetskostnader.

Not 6 Anställda och personalkostnader (kkr)

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Män	42	39	39	37
Kvinnor	26	21	24	21
Totalt	68	60	63	58
Totalt antal anställda vid årets utgång	72	71	68	65

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2025 bestod styrelsen i moderbolaget av 5 (6) personer varav 2 (2) kvinnor. Under 2025 har bolagets ledningsgrupp utökats med två personer och består nu av 5 (3) personer, varav 1 (0) kvinna. Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För år 2025 bestod ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön om högst 25 procent av den sammanlagda fasta lönen. Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom vd.

Incitamentsprogram

Vid årets slut fanns tre pågående optionsprogram för bolagets medarbetare. Dessa är treåriga och löper under perioderna 2023-2026, 2024-2027 samt 2025-2028. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2026, 2027 samt 2028. Teckningskurserna motsvarar NP3-aktiens betalkurs vid optionsprogrammets inledning omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer att få ett värde under förutsättning att NP3 har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioderna. Totalt innehade medarbetare vid årsskiftet 438 020 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,7 procent av antalet utestående stamaktier. Av dessa utfärdades 137 405 under 2025 varav 23 755 köptes av personer i ledningen. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Under året emitterade bolaget 18 391 stamaktier med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. Programmen har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subvention för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Förfarandet är i enlighet med årsstämmobeslut 2023, 2024 och 2025. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget under året.

Uppsägning

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

Pensioner

Vd och COO har premiebaserade pensionslösningar. Pension till övriga anställda följer ITP1 eller ITP2 i Alecta beroende på ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. För räkenskapsåret 2025 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar uppgår till 2 mkr (2). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,00978 respektive 0,00896 procent (0,01007 respektive 0,00848).

Forts. Not 6 Anställda och personalkostnader (kk)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Löner arvoden och förmåner				
Styrelsearvode enligt specifikation	1 755	1 775	1 755	1 775
Vd				
Grundlön	3 600	2 880	3 600	2 880
Rörlig ersättning	360	240	360	240
Förmåner	146	141	146	141
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	3 836	3 115	3 836	3 115
Rörlig ersättning	275	235	275	235
Förmåner	233	198	233	198
Övriga anställda	40 512	34 869	37 079	33 920
Summa löner, arvoden och förmåner	50 717	43 453	47 284	42 504
Pensionskostnader				
Vd	588	573	588	573
Övriga ledande befattningshavare	1 038	811	1 038	811
Övriga anställda	4 669	4 014	4 198	3 923
Summa	6 295	5 398	5 824	5 307
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Vd	1 429	1 164	1 429	1 164
Övriga ledande befattningshavare	1 616	1 312	1 616	1 312
Övriga anställda	15 619	13 236	14 383	12 908
Summa	18 664	15 712	17 428	15 384

Utöver redovisade kostnader i ovanstående tabeller ingår i totala personalkostnader en kostnad för avsättning till vinstandelsstiftelse, inklusive särskild löneskatt, för koncernen och moderbolaget med 2 609 kkr (2 818).

Styrelsearvode	Arvode, styrelseledamot		Arvode, revisionsutskott		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Åsa Bergström	225	205	150	125	375	330
Hans-Olov Blom	225	205	-	-	225	205
Mia Bäckvall Juhlin	225	205	-	-	225	205
Anders Palmgren	225	205	140	115	365	320
Anders Nilsson	-	205	-	-	-	205
Nils Styf (ordf.)	425	395	140	115	565	510
Summa	1 325	1 420	430	355	1 755	1 775

Not 7 Resultat från intresseföretag och joint ventures

Koncernen	2025	2024
Förvaltningsresultat		
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	25	24
Cibola Holding AB	-	6
Cibola Hospitality Group AB	0	-
Fastighets AB Jämtjägaren	9	3
With You Sweden AB	8	4
Klarälvens Industrivarter AB	0	0
Summa	42	37
Värdoförändringar		
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	10	5
Cibola Holding AB	-	-15
Cibola Hospitality Group AB	-	-
Fastighets AB Jämtjägaren	20	-
With You Sweden AB	-7	-
Klarälvens Industrivarter AB	-	-
Summa	23	-10
Skatt		
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	-9	-7
Cibola Holding AB	-	-5
Cibola Hospitality Group AB	0	-
Fastighets AB Jämtjägaren	-6	-2
With You Sweden AB	0	-1
Klarälvens Industrivarter AB	-	-
Summa	-15	-14

I juli 2024 förvärvade NP3 49 procent av aktierna i With You Sweden AB. Innehavet i Cibola Holding AB utökades till 61,2 procent i november 2024 och klassificeras från och med då som ett dotterbolag som konsolideras i NP3 räkenskaper. Siffrorna ovan visar NP3s resultatandel t.o.m 2024-10-31. Resterande aktier i Cibola Holding förvärvades i juni 2025. Samtidigt avyttrades delar av innehavet i Cibola Hospitality Group som från och med då utgör ett intresseföretag då ägarandelen uppgår till 49,9 procent.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2025	2024
Ränteintäkter, övriga	8	5
Övriga finansiella intäkter	2	10
Summa	10	15
Moderbolaget	2025	2024
Ränteintäkter, koncernbolag	679	716
Ränteintäkter, övriga	8	1
Utdelning noterade aktier och aktier i intresseföretag	1	-
Vinstförsäljning börsnoterade aktier	99	112
Summa	788	829

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2025	2024	Moderbolaget	2025	2024
Räntekostnader, räntederivat	20	161	Räntekostnader, koncernbolag	-163	-159
Räntekostnader, övriga	-561	-729	Räntekostnader, räntederivat	20	161
Finansiell kostnad tomträtt/leasing	-5	-5	Räntekostnader, övriga	-373	-462
Övriga finansiella kostnader	-36	-27	Övriga finansiella kostnader	-26	-20
Summa	-582	-599	Summa	-542	-481

Samtliga räntekostnader och övriga finansiella kostnader utom räntederivat avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen utan värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntederivaten däremot värderas till verkligt

värde över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen, se not 11.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde fördelat per fastighetstyp och affärsområde:

31 december	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Sundsvall	906	843	2 072	1 951	466	467	453	447	769	690	4 666	4 398
Gävle	692	453	1 824	1 559	399	385	333	317	228	232	3 476	2 946
Dalarna	702	544	1 654	1 605	509	487	99	95	289	263	3 252	2 994
Luleå	1 275	1 461	1 076	859	463	437	0	-	91	1	2 904	2 758
Umeå	871	763	1 144	918	49	43	449	392	219	185	2 733	2 302
Skellefteå	320	311	1 367	1 376	46	47	199	194	728	679	2 661	2 607
Östersund	560	540	1 784	1 620	50	49	516	495	672	664	3 582	3 367
Mellansverige	886	297	1 751	1 541	0	-	127	126	48	49	2 812	2 011
Totalt	6 213	5 213	12 672	11 429	1 982	1 915	2 176	2 065	3 044	2 762	26 087	23 384

Värdeförändring fastigheter	2025	2024
Ingående värde	23 384	20 276
Förvärv av fastigheter	1 942	2 087
Investeringar i befintliga fastigheter	592	569
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	15	22
Investeringar i nybyggnation	189	162
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	10	5
Försäljningar	-549	-33
Realiserad värdeförändring	23	1
Orealiserad värdeförändring	506	322
Utgående värde	23 087	23 384
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	119	65
Avyttrade ej frånträdna fastigheter	-	-76

NP3 Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som en värdeförändring i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar fastigheter. Årets orealiserade värdeförändring hänförlig till fastigheter som finns kvar i balansräkningen vid årets slut uppgår till 503 mkr.

Forts. Not 10 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring per fastighetstyp	Handel		Industri		Logistik		Kontor		Övrigt		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ingående värde	5 213	4 987	11 429	9 444	1 915	1 795	2 065	2 012	2 762	2 038	23 384	20 276
Förvärv av fastigheter	1 150	118	639	1 306	-	-	33	-	121	663	1 942	2 087
Investeringar i befintliga fastigheter	104	75	285	321	22	97	53	38	129	38	592	569
Investeringar i nybyggnation	8	-	121	131	-	-	-	-	60	31	189	162
Försäljningar	-461	-	-38	-8	-	-	-	-	-50	-25	-549	-33
Realiserad värdeförändring	21	-	-3	1	-	-	-	-	5	0	23	1
Orealiserad värdeförändring	179	33	239	234	46	23	26	15	16	17	506	322
Utgående värde	6 213	5 213	12 672	11 429	1 982	1 915	2 176	2 065	3 044	2 762	26 087	23 384

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal i enlighet med NP3s värderingspolicy och fastighetsbeståndets marknadsvärde fastställs av bolagets styrelse. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott och investeringsbehov för respektive fastighet, eller värderingsenhet, för de kommande 5-20 åren. Driftöverskottet baseras på aktuella hyresavtal, vakanser och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i aktuella hyresavtal. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge, skick, lokalslag och bedömd marknadshyra och efterfrågan. Investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick och utifrån pågående projekt. Kassaflödet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner.

Fastigheter som varken är bebyggda eller har markuthyrningar värderas till anskaffningsvärde och marknadsvärderas först när hyresavtal ingåtts och beslut om byggnation fattats. Marknadsvärdering av pågående projekt görs enligt samma metodik som för övrigt bestånd med avdrag för återstående investering och successiv vinstavräkning på basis av ekonomisk färdigställandegrad för att spegla projektrisen i de individuella fastigheterna.

Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska åter spegla fastighetens läge och marknadsutveckling och åsätts av de värderingsinstitut som används. Kalkylränta och avkastningskrav är individuellt för varje fastighet och extraheras i första hand från transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter på de aktuella orterna eller likvärdiga geografiska områden samt baseras på antaganden om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien varierar för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, ort, fastighetens placering på orten samt fastighetens beskaffenhet och standard. Hänsyn tas även till kontraktssammansättning, kontraktens längd och storlek. De indata som har använts vid värderingarna presenteras i tabellen nedan.

Inflationsantagandet uppgår till 1,5 procent för 2026 samt 2 procent åren därefter och den genomsnittliga vägda diskonteringsräntan uppgår till 9,16 procent.

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 26 087 mkr (23 384). Under året har investeringar för totalt 2 723 mkr (2 818) genomförts, varav 592 mkr (569) avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 189 mkr (162) avsåg nybyggnationer och 1 942 mkr (2 087) avsåg förvärv av fastigheter. Värderingen för perioden visar en realiserad värdeförändring om 506 mkr (322) och en realiserad värdeförändring om 23 mkr (1). Orealiserade värdeförändringar uppkommer bland annat av förändringar i fastigheternas avtalsmässiga och bedömda framtida kassaflöden, omvärdering till följd av rådande marknadsförhållanden, samt av en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för uppskjuten skatt för årets förvärvade fastigheter.

NP3 har åtaganden att färdigställa påbörjade projekt med en återstående investeringsvolym på cirka 712 mkr (353) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Under fjärde kvartalet 2025 har 96 procent av fastighetsvärdet värderats av extern oberoende part. Enligt bolagets värderingspolicy ska minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet värderas av extern part under kvartal två och fyra. Övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. De externa värderingarna har under 2025 inhämtats från Forum Fastighetsekonomi AB och Newsec Advisory Sweden AB. Enligt Newsec uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige till cirka 164 mdkr under 2025, exklusive villkorade affärer, vilket motsvarar en ökning om cirka 17 procent jämfört med 2024. Antalet genomförda transaktioner ökade från 342 till 435. Bostäder var det största segmentet med cirka 28 procent av volymen, följt av logistik, lager och industri med cirka 22 procent samt samhällsfastigheter med cirka 16 procent. Kontor och handel uppgick till cirka 15 respektive 11 procent. Transaktionsvolymen var högre än föregående år men ligger fortsatt något under det långsiktiga genomsnittet. Enligt bolagets värderingsinstitut bedöms dock transaktionsmarknaden ge tillräcklig evidens för att bedöma avkastningskrav och kalkylräntor vid värdering av enskilda fastigheter. Bolagets värderare konstaterar att avkastningskraven på ett övergripande plan varit stabila under 2025 med viss nedjustering i vissa segment och lägen. En tydligare uppjustering har dock noterats i Skellefteå. För enskilda objekt har förändrade avkastningskrav i huvudsak varit kopplade till specifika händelser såsom större hyresgästförändringar eller projektutveckling. För merparten av fastigheterna har värdeförändringar under året i första hand drivits av förändrade kassaflöden, exempelvis till följd av justeringar i hyresnivåer och vakans. Bolaget delar värderingsinstitutens bild av transaktions- och hyresmarknadsutvecklingen

Forts. Not 10 Förvaltningsfastigheter

och bedömer att årets orealiserade värdeförändringar om totalt 506 mkr eller 2,2 procent mot värdet vid ingången av året speglar marknadsförutsättningarna. Relaterat till transaktionsmarknaden har det vägda direktavkastningskravet för bolagets fastighetsbestånd under året justerats till 7,08 procent (7,10) motsvarande en värdeförändring om 52 mkr. Relaterat till hyresmarknaden har bolaget haft en positiv nettouthyrning under året om 52 mkr vilket sammantaget med andra faktiska och av externvärderare bedömda kassaflödespåverkande förändringar resulterat i 453 mkr oreali-

serad värdeförändring inkluderat avdrag för uppskjuten skatt för förvärvade fastigheter om 56 mkr. Det ska dock poängteras att det verkliga värdet av en fastighet kan först med säkerhet fastställas då en fastighet säljs varmed ett osäkerhetsintervall för individuella fastigheters marknadsvärde om +/- 5-10 procent är rimligt. På portföljnivå bedöms viss del av värdeavvikelse hos individuella fastigheter ta ut varandra varmed bolagets fastighetsbestånd bedöms ha ett något lägre osäkerhetsintervall.

Indata vid värdering fördelat per fastighetskategori	Vägt direktavkastningskrav, %		Intervall direktavkastningskrav, %		Hyresvärde, kr/kvm		Fastighetskostnader, kr/kvm		Initial vakansgrad, %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
31 dec										
Handel	7,10	7,13	5,50 - 9,00	6,46 - 8,50	1 241	1 259	309	296	4,2	3,9
Industri	7,10	7,14	6,00 - 9,00	6,20 - 9,00	994	948	255	247	9,2	9,1
Kontor	7,02	7,03	6,00 - 8,60	6,25 - 8,60	1 361	1 318	356	349	16,6	9,7
Logistik	6,86	6,86	5,60 - 8,00	5,50 - 8,00	1 084	1 050	231	229	6,0	4,9
Övrigt	7,11	7,06	5,95 - 9,04	5,74 - 9,00	1 306	1 220	286	259	7,9	9,2
Totalt	7,08	7,10	5,50 - 9,04	5,50 - 9,00	1 105	1 067	274	264	8,4	7,7

Indata vid värdering fördelat per affärsområde	Vägt direktavkastningskrav, %		Intervall direktavkastningskrav, %		Hyresvärde, kr/kvm		Fastighetskostnader, kr/kvm		Initial vakansgrad, %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
31 dec										
Dalarna	7,20	7,24	5,50 - 8,50	6,25 - 8,50	912	888	258	240	8,6	8,1
Gävle	7,09	7,13	6,30 - 8,25	6,30 - 8,35	1 080	1 031	217	211	7,7	8,6
Luleå	7,13	7,25	5,95 - 8,50	5,95 - 8,50	1 237	1 237	308	306	6,0	3,9
Östersund	6,91	6,96	6,50 - 9,00	6,50 - 9,00	1 259	1 201	275	262	6,9	4,1
Sundsvall	7,25	7,21	6,20 - 9,04	6,15 - 9,00	1 093	1 052	280	271	10,2	11,7
Skellefteå	7,01	6,86	5,95 - 8,70	5,74 - 8,50	1 073	1 031	257	257	10,0	9,6
Umeå	6,98	7,08	5,60 - 8,00	5,50 - 8,60	1 177	1 123	322	313	10,0	6,7
Mellansverige	6,94	6,89	6,25 - 9,00	6,25 - 8,00	1 102	1 090	291	271	7,2	6,9
Totalt	7,08	7,10	5,50 - 9,04	5,50 - 9,00	1 105	1 067	274	264	8,4	7,7

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdebedömning av fastigheter är alltid förknippat med osäkerhet i viss utsträckning och en fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Nedanstående tabell redovisar fastighetsvärderingarnas känslighet för ett urval av värderingsparametrar där varje parameter har justerats isolerat och under förutsättning att övriga parametrar förblir oförändrade. Parametrarna i tabellen ska dock ses som inbördes beroende, eftersom de påverkas av gemensamma bakomliggande faktorer samtidigt som de representerar olika delar av fastighets-

värderingen. Därför kan en förändring i en enskild parameter antas påverka flera av de övriga. Som exempel påverkar inflation både hyresintäkter och fastighetskostnader och det resulterande kassaflödet har i sin tur påverkan på det åsatta direktavkastningskravet så till vida att en fastighets kassaflöde och hyresgäststruktur med tillhörande indexeringsklausuler är av vikt vid riskbedömningen av tillgången och därmed avkastningskravet. Inflationen i sig påverkar också indirekt, via förändringar i korta- och långa räntenivåer, direktavkastningskravet.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring +/-	Värdeförändring	
		2025	2024
31 dec, mkr			
Marknadsvärde fastigheter	5 % - enheter	+/-1 304	+/-1 169
Direktavkastningskrav	0,25 % - enheter	-878/+943	-784/+843
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-2 743 ¹⁾	+/-2 560 ¹⁾
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+686 ¹⁾	-/+640 ¹⁾
Uthyrningsgrad	1 % - enhet	+/-369 ¹⁾	+/-337 ¹⁾

1) Värdeförändring under förutsättning att parameterförändringen påverkar hela kalkylperioden och indexeras med årliga inflationsantaganden.

Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

NP3 använder räntederivat för att erhålla önskad räntefällstruktur. Det verkliga värdet för räntederivaten baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Det innebär att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Med realiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under räkenskapsåret på de derivatinstrument som fanns kvar vid årets utgång.

För värdering av NP3s räntederivat tillhandahåller utgivaren av derivaten värderingsutlåtanden. Under året har räntederivatens värde, främst på grund av förändrade marknadsräntor, minskat med 38 mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen uppgick till -19 mkr (19). Vid förfall kommer derivatens marknadsvärde ha upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Redovisat värde på innehav i börsnoterade aktier uppgick till 142 mkr (148) per 31 december. Under året har aktier både förvärvats och avyttrats. Värdering av innehavet till verkligt värde har resulterat i en liten realiserad värdeförändring om nära 0 mkr (38). Sammantaget uppgick värdeförändringar på finansiella instrument till -22 mkr (13).

	2025	2024
Realiserad värdeförändring räntederivat	-38	-25
Realiserad värdeförändring börsnoterade aktier	0	38
Realiserad värdeförändring börsnoterade aktier	16	-
Övrigt	-	-
Summa	-22	13

Not 12 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Aktuell skatt beräknas utifrån de enskilda bolagens skattepliktiga resultat vilket ofta är lägre än det redovisade resultatet eftersom möjlighet finns att göra skattemässiga justeringar. Det gäller främst möjligheten att utnyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott. Den uppskjutna skattekostnad som redovisas i resultaträkningen utgörs av årets förändring av uppskjuten skatteskuld och belopp som kommer från försäljning av fastighet.

Koncernen	2025	2024
Aktuell skatt		
Aktuell skatt för året	-85	-75
Skatt hänförlig till tidigare år	2	0
	-83	-75

Uppskjuten skatt	2025	2024
Fastigheter	-216	-153
Derivat	8	5
Underskottsavdrag	0	3
Övriga temporära skillnader	0	-5
Obeskattade reserver	-39	-52
	-247	-202
Summa skatt som belastar årets resultat	-330	-277

Avstämning effektiv skatt för koncernen	2025	2024
Resultat före skatt	1 617	1 191
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-333	-245
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	8	-2
Effekt av ränteavdragsbegränsningsregler	-33	-48
Försäljning av fastigheter	9	6
Förvärv av fastigheter	3	-
Ej avdragsgilla kostnader	0	-2
Ej skattepliktiga intäkter	8	9
Avdragsgilla men ej bokförda kostnader	2	3
Skatt hänförlig till tidigare år	2	0
Övriga skattemässiga justeringar, netto	4	2
Summa	-330	-277

Moderbolaget	2025	2024
Aktuell skatt	-	-
Summa skatt som belastar årets resultat	-	-
I moderbolaget finns ingen uppskjuten skatt		

Avstämning effektiv skatt moderbolaget	2025	2024
Resultat före skatt	252	364
Skatt enligt gällande skattesats	-52	-75
Ej skattepliktiga intäkter	50	72
Avdragsgilla men ej bokförda kostnader	2	3
Summa	-	-

Not 13 Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar som leasetagare en leasingsskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Samtidigt redovisas en nyttjanderättstillgång med motsvarande belopp, justerat med förutbetalda leasingavgifter. Leasingsskulden diskonteras med den implicita räntan i avtalet, det vill säga avgäldsräntan. Merparten av koncernens leasingavtal som leasetagare utgörs av tomträttsavtal. Då de anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingsskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad.

NP3 hade vid årets utgång 62 (57) fastigheter upplåtna med tomträtt samt åtaganden gällande leasing av bilar, kontorsmaskiner och kontorslokaler.

Koncernen	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	Tomträtter		Övriga leasingavtal		Summa	
Årets början	134	134	13	16	147	150
Tillkommande	26	5	8	3	34	8
Avgående	-3	-5	-3	-3	-6	-8
Avskrivningar	-	-	-3	-3	-3	-3
Värde vid årets slut	157	134	15	13	172	147

Årskostnaden för tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad. För år 2025 uppgick den kostnaden till -5 mkr (-4).

Not 14 Programvara

Koncernen och moderbolaget	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	9	9
Årets investeringar	1	0
Summa	10	9
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-5	-4
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1
Summa	-6	-5
Redovisat restvärde vid årets slut	4	4

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod som normalt är fem år.

Not 15 Inventarier

Koncernen	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	43	41
Nyanskaffningar	2	2
Summa	45	43
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-32	-30
Årets avskrivning enligt plan	-2	-2
Summa	-34	-32
Redovisat värde vid årets slut	11	11

Moderbolaget (kkkr)	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	3 748	2 915
Nyanskaffningar	439	833
Summa	4 187	3 748
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-2 190	-1 880
Årets avskrivning enligt plan	-506	-310
Summa	-2 696	-2 190
Redovisat värde vid årets slut	1 491	1 558

Avskrivningar av inventarier sker linjärt över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

Not 16 Andelar i koncernbolag (kk)

Koncernens finansiella rapporter inkluderar moderbolaget och de dotterbolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Alla bolag i koncernen utom fem är helägda. Av utrymmesskäl redovisas i tabellen nedan endast av moderbolaget direktägda dotterbolag. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Alla dotterbolag har säte i Sundsvall med undantag för Lillänge Köpcenter KB som har säte i Östersund.

Dotterbolag	Organisationsnummer	Kapitalandel	Bokfört värde 2025	Bokfört värde 2024
Fastighetsbolaget Ateneum i Brynäs KB	916606-5012	0	0	0
Lillänge Köpcenter KB	969676-9042	1	424	424
NP1 Förvaltning AB	556937-4787	100	50	50
NP2 Förvaltning AB	556720-7187	100	8 949	8 949
NP3 Fastigheter Holding AB	559317-7628	100	57	57
NP3 Fastigheter Holding 2 AB	559344-2634	100	784	784
NP3 Förvaltning AB	556827-8666	100	68 622	68 622
NP3 Projekt AB	556977-9027	100	20 255	20 255
NP4 Förvaltning AB	556843-3139	100	28 879	28 879
NP5 Förvaltning AB	556814-4074	100	83 395	83 395
NP6 Förvaltning AB	556878-4788	100	15 656	15 656
NP7 Förvaltning AB	556878-4770	100	6 954	6 954
NP8 Förvaltning AB	556859-2249	100	20 350	20 350
NP9 Förvaltning AB	556859-2272	100	15 800	15 800
NP10 Förvaltning AB	556974-4856	100	58	58
NP11 Förvaltning AB	556963-5278	100	50	50
NP12 Förvaltning AB	556974-4872	100	2 058	2 058
NP13 Förvaltning AB	559034-6564	100	393 069	393 069
NP14 Förvaltning AB	559268-3337	100	22 000	10 500
NP15 Förvaltning AB	559334-3097	100	9 659	7 159
Simple Self Storage Sundsvall AB	559034-9790	100	555	555
Sköns Prästbord 2:3 KB	969645-3811	1	0	0
Trellvex KB	916549-7430	0	0	0
Trucken 7 KB	969700-3870	0	0	0
Summa			697 624	683 624

Not 17 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Grundprincipen är att ett bolag redovisas som intresseföretag då NP3 innehar minst 20 procent och max 50 procent av rösterna.

Koncernen	2025	2024
Ingående värde	479	469
Förvärv/investeringar	18	111
Andel av totalresultat	50	13
Utdelning	-10	-23
Avyttring/omklassificering	-	-91
Utgående värde	537	479

Intresseföretag och joint ventures	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	Röstvärde, %	Redovisat värde	
					2025	2024
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	559235-3667	Stockholm	50,0	50,0	299	284
Fastighets AB Jämtjägaren	559226-2900	Östersund	50,0	50,0	117	94
With You Sweden AB	559102-7940	Sundsvall	49,0	49,0	94	94
Klarälvens Industrikvarter AB	559102-8435	Sundsvall	50,0	50,0	8	7
Cibola Hospitality Group AB	559404-9693	Östersund	49,9	49,9	2	-
LOGS L& T AB*	559415-1036	Borlänge	49,0	49,0	8	-
LOGS Terminal AB*	559068-6423	Borlänge	49,0	49,0	9	-
Summa					537	479

*Andelar förvärvades november 2025, ingen resultatandel för 2025 redovisad.

Intresseföretag och joint ventures - resultat- och balansräkning i sammandrag, mkr (100 %)

Resultaträkning	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Fastighets AB Jämtjägaren		With You Sweden AB		Klarälvens Industrikvarter AB		Cibola Hospitality Group AB		LOGS L & T AB		LOGS Terminal AB	
	2025	2024	2025	2024	2025 ¹⁾	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Intäkter	104	99	26	18	40	40	-	-	169	-	11	-	7	-
Resultat efter finansiella poster	50	48	17	7	15	16	0	0	1	-	-2	-	-6	-
Årets resultat	52	44	46	4	24	45	0	0	1	-	-2	-	-6	-
Rapport över finansiell ställning														
Fastigheter	1 505	1 484	450	409	629	546	12	12	-	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	18	11	1	-	8	-	-	-	7	-	1	-	-	-
Omsättningstillgångar	41	46	18	26	51	60	1	1	33	-	10	-	4	-
Summa tillgångar	1 564	1 541	469	435	688	606	13	13	40	-	11	-	4	-
Eget kapital	602	570	233	187	180	107	13	13	4	-	6	-	2	-
Räntebärande skulder	844	843	213	218	372	415	-	-	-	-	1	-	-	-
Övriga skulder	118	128	23	30	136	84	0	0	36	-	4	-	2	-
Summa eget kapital och skulder	1 564	1 541	469	435	688	606	13	13	40	-	11	-	4	-

1) För räkenskapsår som avslutades 2025-09-30

Not 18 Fordringar hos intresseföretag och joint ventures

Fordringar hos intresseföretag och joint ventures för koncernen avser fordringar på Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra AB, 9 mkr, samt för koncernen och moderbolaget fordringar på With You Sweden AB, 72 mkr. Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Kortfristiga fordringar - koncernen

	2025	2024		2025	2024
Åldersfördelade fordringar			Reserv för förväntade kreditförluster		
Kortfristiga fordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	126	106	Reserv vid årets början	18	13
Kundfordringar förfallna 30-60 dagar	3	4	Årets reserveringar	27	15
Kundfordringar förfallna 60-90 dagar	2	3	Återförda reserveringar	-12	-3
Kundfordringar förfallna >90 dagar	25	16	Konstaterade förluster	-10	-7
Reserv för förväntade kreditförluster	-23	-18	Utgående balans	23	18
Summa	133	112			

Forts. Not 19 Kortfristiga fordringar

Redovisat värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

Kreditrisk

Bolaget utför en årlig översyn av de största hyresgästernas kreditvärdighet samt begränsar risken genom att inte exponera sig mer än 5 procent mot enskild hyresgäst med undantag för hyresgäster med högre tillförlitlighet som exempelvis stat, kommun och region. Vid nyteckning av hyreskontrakt tas kreditupplysning på hyresgästen och en bedömning av hyresgästens kreditvärde görs. Kortfristiga fordringar består, förutom av kundfordringar, till störst del av moms- och skattefordringar där ingen risk för inställda betalningar anses föreligga.

Koncernen redovisar en förlustrereserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustrereserven till ett belopp som motsvarar tolv månaders förväntade kreditförluster. Fordringar i moderbolaget består till övervägande del av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde och analyseras i den generella modellen för bedömning av kreditreserveringar.

Not 20 Tillgångar som innehas för försäljning

I juni avyttrades 11,3 procent av innehavet i Cibola Hospitality Group AB som vid årets början klassificerats som tillgångar som innehas för försäljning samt skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning i enlighet med IFRS 5. Efter avyttringen uppgick NP3s innehav till 49,9 procent och andelarna redovisas därmed som intresseföretag.

Not 21 Eget kapital och kapitalstruktur

Aktiekapital

Antal utgivna stamaktier uppgick per 31 december till 61 580 794, en ökning med 18 391 jämfört med ingången av året, till följd av den nyemission av stamaktier i juni då teckningsoptioner utnyttjades då bolagets femte incitamentsprogram för teckningsoptioner löpte ut. Utöver stamaktierna finns det 56 000 000 preferensaktier vilket är 13 700 000 fler än vid årets början som följd av en riktad nyemission av preferensaktier i maj. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 190 050 000 kr och högst 760 200 000 kr. Antalet aktier ska vara lägst 54 300 000 och högst 217 200 000. Varje stamaktie medför en (1) röst/aktie och varje preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 3,50 kr/aktie.

De utestående preferensaktierna klassificeras som egetkapitalinstrument och inte finansiell skuld. Detta eftersom det inte finns någon avtalsenlig förpliktelse att betala utdelning eller återbetala insatt kapital. Det föreligger heller ingen skyldighet för bolaget att lösa in preferensaktierna. NP3s stamaktier är också klassificerade som egetkapitalinstrument. NP3 äger inga egna aktier.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som tillskjutits från ägarna (utöver aktiekapital) som emission till överkurs.

Balanserat resultat

Avser ackumulerade vinster som genererats i koncernen.

Incitamentsprogram

Bolaget har under året utfärdat 137 405 teckningsoptioner till anställda, med möjlighet att i juni 2028 teckna aktier i moderbolaget. Teckningskursen kommer att fastställas som aktiekursen vid utfärdandet av optionerna i maj 2025 upp-/nedräknat beroende av alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från utfärdandet till maj 2028. Teckningsoptionerna får således ett värde under förutsättning att NP3 har en bättre kursutveckling än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioden. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Det verkliga värdet har beräknats genom tillämpning av en optionsvärderingsmodell baserad på Monte Carlo-simulering. Beräkningen

har baserats på en teckningskurs på stamaktien motsvarande den genomsnittliga volymvägda betalkursen på Nasdaq Stockholm under en period i maj 2025.

Programmet har gett upphov till något högre personalkostnader avseende subventioner för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Under räkenskapsåret har personer i ledningen köpt 23 755 optioner. Från likvärdiga incitamentsprogram för åren 2023-2026 respektive 2024-2027 finns 300 615 utestående optioner. Sammanlagt finns därmed 438 020 utestående teckningsoptioner för 9 mkr, motsvarande 0,7 procent av antalet utestående stamaktier. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget. De inbetalda pengarna för teckningsoptionerna redovisas under övrigt tillskjutet kapital.

Under 2025 genomfördes en nyemission om 18 391 stamaktier med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2022-2025. Lösenmodellen i optionsvillkoren medförde att varje teckningsoption gavs rätten att teckna 0,21 stamaktier.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (ej utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej beslutad stamaktieutdelning utgörs av kontant utdelning om 6,40 kr/stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,60 kr. Styrelsen föreslår vidare en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kr. Total föreslagen utdelning uppgår till 509 mkr. För mer information om styrelsens förslag till utdelning se sidan 77 samt styrelsens förslag till vinstdisposition på sidan 118.

Forts. Not 21 Eget kapital och kapitalstruktur

Substansvärde per stamaktie

Beräkning av långsiktigt substansvärde per stamaktie sker genom att eget kapital hänförligt till moderbolagets stamaktieägare justeras för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid. I NP3s fall innebär det att eget kapital enligt balansräkningen ska justeras med värdet för derivat och uppskjuten skatteskuld.

Substansvärde	2025		2024	
	Mkr	Kr/ stam- aktie	Mkr	Kr/ stam- aktie
Eget kapital enligt balansräkning	10 710	173,92	9 568	155,41
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-39	-0,63	-128	-2,08
Avdrag för preferensaktiekapital	-1 792	-29,10	-1 354	-21,99
Återläggning derivat	19	0,31	-19	-0,30
Återläggning uppskjuten skatt	1 682	27,31	1 453	23,61
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	10 581	171,81	9 520	154,64

Kapitalstruktur

Tillsammans med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare utgör den räntebärande nettolåneskulden bolagets kapitalstruktur. NP3 har en finansverksamhet vars mål är att genom effektiv och tydlig finansförvaltning bidra till att bolaget kan följa sin affärsplan och strategi. Det innebär att bolaget strävar efter att trygga finansiering på lång sikt och begränsa finansiell risk i form av ränte- och finansieringsrisk. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Bolagets finanspolicy anger en långsiktig belåningsgrad på maximalt 60 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 gånger. För mer information om NP3s finansiella mål och måluppfyllelse, se sidan 6.

Teckningsoptioner	Utestående optioner vid årets ingång	Inlösta optioner under året	Utgivna optioner under året	Utestående optioner vid årets slut
Vd	35 229	-8 242	10 127	37 114
Övriga ledande befattningshavare	28 194	-10 622	13 628	31 200
Övriga anställda	324 907	-68 851	113 650	369 706
Totalt	388 330	-87 715	137 405	438 020

Not 22 Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden består till största delen av temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter och skattedelen av obeskattade reserver med avdrag för uppskjutna skattefordringar hänförliga till derivatinstrument samt underskottsavdrag som bedöms kunna nyttjas i framtiden. Underskottsavdrag utgörs av årets och tidigare års skattemässiga förluster som rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag uppgår till 33 mkr.

Koncernen	2025	2024
Fastigheter	1 375	1 177
Derivat	-5	3
Underskottsavdrag	-6	-6
Övriga temporära skillnader	6	6
Obeskattade reserver	312	273
Summa uppskjuten skatt	1 682	1 453

Årets förändring av uppskjuten skatt

Koncernen	Fastigheter	Derivat	Underskotts- avdrag	Övriga temporära skillnader	Obeskattade reserver
Per den 1 januari 2024	1 018	8	-3	1	216
Redovisat över resultaträkningen	153	-5	-3	5	52
Förvärv/försäljning	6	-	-	-	5
31 december 2024	1 177	3	-6	6	273
Per den 1 januari 2025	1 177	3	-6	6	273
Redovisat över resultaträkningen	216	-8	-	-	39
Förvärv/försäljning	-18	-	-	-	-
31 december 2025	1 375	-5	-6	6	312

Not 23 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 14 231 mkr (12 734) inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 172 mkr (147). De räntebärande låneskulder exklusive skulder avseende nyttjanderättstillgångar uppgick till 14 059 mkr (12 587) varav bankfinansiering 11 215 mkr (10 145), certifikatslån 1 090 mkr (875), obligationslån 1 650 mkr (1 601), övriga räntebärande skulder 155 mkr (9) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna med 51 mkr (44).

Räntebindningsstruktur (Bank-, certifikats- och obligationslån)

	Belopp, mkr				Genomsnittsränta, total skuldportfölj, %						Fast ränta, förfallointervall, %	
	Lån		Derivat		Lån		Derivat ¹⁾		Total		Derivat	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
31 dec												
-12 mån	13 995	12 621	2 500	2 700	3,78	5,04	0,02	-0,07	3,79	4,96	1,98	2,39
1-2 år	-	-	900	500	-	-	-0,04	-0,10	-0,04	-0,10	1,32	0,58
2-3 år	-	-	1 825	400	-	-	0,05	-0,08	0,05	-0,08	2,27	0,42
3-4 år	-	-	1 375	1 075	-	-	0,02	-0,06	0,02	-0,06	2,03	1,95
4-5 år	-	-	2 000	1 000	-	-	0,10	-0,06	0,10	-0,06	2,63	1,93
5-10 år	-	-	1 000	2 750	-	-	0,02	-0,28	0,02	-0,28	2,22	1,32
Summa/genomsnitt	13 995	12 621	9 600	8 425	3,78	5,04	0,17	-0,65	3,95	4,38	2,14	1,73

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

Kapitalbindningsstruktur (Bank-, certifikats- och obligationslån)

31 dec	Belopp, mkr		Genomsnittlig ränta, %		Andel, %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
-12 mån	801	1 678	5,35	4,78	6	13
1-2 år	1 407	5 086	4,30	5,39	10	40
2-3 år	4 356	2 050	3,67	4,98	31	16
3-4 år	4 399	2 423	3,56	4,57	32	19
4-5 år	2 959	1 346	3,58	4,95	21	11
5-10 år	32	38	4,05	4,95	0	0
Summa/genomsnitt	13 995	12 621	3,78	5,04	100	100

Likvidflöden - framtida räntebetalningar

	Krediter	Derivat	Totala betalningar
-12 mån	543	22	564
1-2 år	477	25	502
2-3 år	363	23	386
3-4 år	207	19	227
4-5 år	50	8	59
5- år	19	1	20
Summa	1 658	98	1 756

Ovan redogörs för framtida likviditetsflöden avseende räntebetalningar hänförliga till befintlig kredit- och derivatportfölj per bokslutsdagen. För den rörliga delen avseende krediter och räntederivat har Stibor använts över hela löptiden såsom de noterades på bokslutsdagen. Flöden för räntederivat avser betald ränta, (derivatets fasta del) minus erhållen ränta (derivatens rörliga del). Stängningsbara räntederivat för motparten har antagits löpa till dess slutdag. Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 1 756 mkr över återstående löptider.

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabeller innehar koncernen 62

Förfallostruktur övriga räntebärande skulder, koncernen

	2025	2024
-12 mån	79	6
1-2 år	37	1
5- år	39	2
Summa	155	9
Förfallotidpunkt övriga finansiella instrument, koncernen	2025	2024
Leverantörsskulder, inom 30 dagar	149	149

tomträttsavtal (57) vars årliga tomträttsavgälder summerar till 5 mkr odiskonterat (4). Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 0-20 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick till 8 702 mkr (7 425) varav 8 132 mkr (6 303) är långfristiga och 570 mkr (1 122) är kortfristiga. Skulderna bestod av bankfinansiering 5 848 mkr (4 980), obligationslån 1 650 mkr (1 601), certifikatslån 1 090 mkr (875), reversskulder 149 mkr (-) och periodiserade upplåningskostnader som har minskat de räntebärande skulderna med 35 mkr (27).

Not 24 Derivat

NP3 använder räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar beroende på förändring i marknadsränta och återstående löptid. För värderingsmetod se not 11, värdeförändring finansiella instrument. Vid årsskiftet fanns 36 räntederivatavtal omfattande 9 600 mkr varav 7 600 mkr avsåg räntesäkring. Förfallotidpunkt samt marknadsvärde vid bokslutsdagen framgår av följande tabell.

Slutdatum	Belopp	Marknadsvärde
2026	500	2
2027	900	8
2028	2 325	-13
2029	1 375	18
2030	2 000	-28
2031	1 000	17
2032	-	-
2033	1 000	-16
2034	500	-7
Summa	9 600	-19

Not 25 Finansiella instrument och riskhantering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. De finansiella skulder som bolaget har är bank-, certifikats-, obligationslån och säljreverser samt upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är börsnoterade aktier, likvida medel, hyres-/kundfordringar och räntederivat.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till kan delas upp i likviditets- och refinansieringsrisk samt ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning som behövs för att kunna nå tillväxtmålen. NP3s planerade expansionstakt är starkt beroende av nya lån från kreditgivare samt emissionskapital från aktieägarna. För att minska risken arbetar NP3 löpande med att omsätta befintliga lån och vid nyupptagna lån arbeta med att matcha lånefallostrukturen. För mer information om bolagets risker se avsnittet om strukturerat riskarbete, sidorna 70-74.

Räntekostnader för skulder är den enskilt största kostnadsposten för bolaget och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi NP3 väljer för räntebindningstid.

En känslighetsanalys av räntor på sidan 36 visar att en ökning av Stibor med en procentenhet ökar NP3s räntekostnad med 44 mkr baserat på befintliga kreditavtal per bokslutsdagen. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Riktlinjer för finans- och finansieringsverksamheten i bolaget regleras i bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Syftet med finanspolicyen är att identifiera finansiella risker och skapa enhetliga riktlinjer för hur de finansiella riskerna ska hanteras. Det övergripande målet med finansverksamheten är att understödja bolagets affärsplan och strategi samt att långsiktigt trygga bolagets finansiering och behov av likvida medel. Bolaget har ålagda villkor mot externa kreditgivare som gäller räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För en översikt av NP3s finansiella mål och målluppfyllelse, se sidan 6.

Nedan framgår de olika kategorierna av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning. Kategorisering enligt IFRS 9.

Finansiella instrument, mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella poster värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Långfristiga fordringar	92	69				
Derivat			-19	19		
Hyresfordringar	20	16				
Övriga fordringar	113	128				
Börsnoterade aktier			142	148		
Kassa och bank	291	97				
Räntebärande skulder					14 231	12 734
Leverantörsskulder					149	149
Övriga skulder					319	321

Finansiella instrument som hyresfordringar och leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma

med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Förskottsbetalda hyror	302	246	-	-
Upplupna räntekostnader	64	77	33	29
Övrigt	66	57	18	15
	432	380	51	44

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ställda säkerheter för skulder				
Fastighetsinteckningar	14 092	12 289	-	-
Aktier i dotterbolag	2 533	2 143	521	490
Summa	16 625	14 432	521	490

Eventalförpliktelser

Borgen till förmån för koncernbolag	-	-	12 305	10 995
-------------------------------------	---	---	--------	--------

Not 28 Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kr avser 3 procent (3) av inköpen och 98 procent (99) av försäljning andra företag inom den företagsgrupp som bolaget tillhör. Moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Moderbolaget tillhanda-

håller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Av koncernens 72 medarbetare vid årsskiftet är 68 anställda i moderbolaget och fyra personer anställda i två olika dotterbolag.

Not 29 Transaktioner med närstående

NP3 Fastigheter har under året förvärvat A-aktier i Tingsvalvet Fastighets AB (publ). Totalt förvärvade NP3 1 052 836 A-aktier från fyra säljare där en av säljarna var NP3s styrelseledamot Hans-Olov Blom, som till NP3, via bolag, sålde 253 000 A-aktier. Ledamoten har inte deltagit i styrelsebeslutet där vd gavs mandat och har erhållit samma pris för sina aktier som de övriga tre säljarna erhöill.

Vidare är styrelse och ledningsgrupp närstående till NP3. Vad gäller löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner, avtal avseende avgångsvederlag till styrelse och vd, se not 6.

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fram till undertecknandet av denna årsredovisning har bolaget tillträtt elva fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 192 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 5 mkr. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 18 mkr.

Utöver ovan har bolaget ingått avtal om förvärv av en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 26 mkr med tillträde under andra kvartalet. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 2 mkr.

Före undertecknandet av denna årsredovisning har bolaget frånträtt en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 72 mkr. Fastighetens hyresvärde uppgick till 8 mkr.

I februari emitterades icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr. Obligationerna har en löptid om 4,5 år och löper med en ränta om 3 månaders Stibor + 215 baspunkter.

I mars genomfördes med stöd av det bemyndigande som erhöills på årsstämman den 7 maj 2025, en riktad nyemission av 1 250 000 preferensaktier till två fordringshavare till följd av ett aktieförvärv. Teckningskursen om 31,00 kr per preferensaktie betalades genom kvittning av fordringar på NP3.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget:

	Belopp (kr)
Balanserad vinst (inklusive överkursfond)	2 728 941 063
Årets resultat	252 349 400
Summa	2 981 290 463

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 6,40 kr/stamaktie	394 117 082
Utdelas 2,00 kr/preferensaktie	114 500 000
Balanseras i ny räkning	2 472 673 381
Summa	2 981 290 463

I bolaget fanns per bokslutsdagen 61 580 794 registrerade stamaktier samt 56 000 000 registrerade preferensaktier. Efter bokslutsdagen har bolaget emitterat 1 250 000 nya preferensaktier, innebärande att det per idag finns totalt 57 250 000 registrerade preferensaktier som är berättigade till utdelning. Beloppen i detta förslag har baserats på 61 580 794 registrerade stamaktier och 57 250 000 registrerade preferensaktier.

Styrelsens förslag till vinstutdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning om 6,40 kr per stamaktie (totalt 394 117 082 kr) med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 1,60 kr samt om utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (totalt 114 500 000 kr) med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kr. Som avstämningsdagar för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen 8 maj 2026, 31 juli 2026, 30 oktober 2026 samt 29 januari 2027. Som avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier föreslår styrelsen, i enlighet med bolagsordningen, 31 juli 2026, 30 oktober 2026, 29 januari 2027 samt 30 april 2027. Utbetalning av utdelningen beräknas kunna ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag.

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen enligt ovan till 508 617 082 kr.

Eventuellt tillkommande utdelning på nya aktier

Styrelsen har föreslagit att årsstämman ska bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 6 100 000 stamaktier och högst 15 000 000 preferensaktier. Styrelsen föreslår därför att de nya aktierna som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet ska medföra utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de nya aktierna blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Detta innebär att rätt till utdelning enligt ovan på en ny aktie föreligger från och med den avstämningsdag enligt ovan som infaller efter införandet av den nya aktien i aktieboken. Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer utdelning på tillkommande stamaktier och preferensaktier att uppgå till högst 59 280 000 kr, varav högst 29 280 000 kr avser tillkommande stamaktier och högst 30 000 000 kr avser tillkommande preferensaktier.

Inklusive samtliga eventuellt tillkommande preferensaktier och stamaktier enligt ovan, uppgår den sammanlagda föreslagna utdelningen enligt ovan till totalt 567 897 082 kr.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS redovisningsstandarder samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsnormer för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna utdelningen uppgår till cirka 50 procent av koncernens förvaltningsresultat efter aktuell skatt vilket är i överensstämmelse med bolagets utdelningspolicy.

Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 1 287 mkr. Utdelningspolicyen baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt räntederivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturen.

Forts. Not 31 Förslag till vinstdisposition

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagna utdelning utgör 15 procent av moderbolagets egna kapital och 5 procent av koncernens eget kapital per bokslutsdagen. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2025 uppgick till 51,2 procent respektive 2,8 ggr. Bolagets mål är att ha en belåningsgrad om maximalt 60 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr, vilket uppnås även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Under 2025 genomförde bolaget nyemissioner av stam- och preferensaktier som innebar att det egna kapitalet ökade med 385 mkr. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen.

Likviditet

Den föreslagna utdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditet och har likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Värdering till verkligt värde

Derivatinstrument och innehav i börsnoterade aktier har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen. Värderingen har gett ett undervärde om 16 mkr efter skatt på bokslutsdagen, vilket har minskat det egna kapitalet med motsvarande belopp.

Mars 2026, Styrelsen

Årsredovisningens undertecknande

Styrelse och vd intygar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsregler (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Vidare ger förvaltningsberättelsen en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Årsredovisningen har färdigställts och beslutats samt
undertecknats av samtliga den 31 mars 2026

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Hans-Olov Blom
Styrelseledamot

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Anders Palmgren
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelsens ordförande

Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2026

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr 556749-1963

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79-89 och hållbarhetsrapporten på sidorna 39-66. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 67-120 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79-89 och hållbarhetsrapporten på sidorna 39-66. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 *Redovisningsprinciper* och not 10 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 101-102 och 106-108 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 26 087 Mkr per den 31 december 2025, vilket utgör ca 95 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2025 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har stickprovvis testat ett antal av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1 och not 10 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Fastighetstransaktioner

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 101-102 och 106-108 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2025 förvärvat förvaltningsfastigheter till ett värde om 1 942 Mkr och avyttrat förvaltningsfastigheter med ett bokfört värde om 526 Mkr.

Risker vid förvärv och avyttringar utgörs av komplexiteten i transaktionerna vilka kräver analys av villkor, prissättning, värdering, bedömning av huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs- alternativt rörelseförvärv samt bedömning av tidpunkten för redovisning av transaktionen.

Med anledning av den komplexitet och de antaganden som sker vid fastighetstransaktioner utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner inspekterat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har utvärderat bolagets bedömningar och slutsatser avseende klassificeringen av transaktionerna som tillgångs- eller rörelseförvärv.

Vi har även kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1 och not 10 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-66 och 126-140. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för

bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits

på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att

fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för NP3 Fastigheter AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NP3 Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställan-

de direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga

om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och

koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79-89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 39-66 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till NP3 Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 7 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2008.

Stockholm den 1 april 2026

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Avstämning nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. Bolaget redovisar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 127.

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Räntebärande skulder	14 059	12 587
Kortfristiga placeringar	-142	-148
Likvida medel	-291	-97
Nettoskuld	13 625	12 341
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	1 276	914
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-98	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	1 177	838
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 573	59 136
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	19,12	14,17
Hysesintäkter	2 274	1 992
Driftöverskott	1 725	1 503
Överskottsgrad, %	76	75
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 725	1 503
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	24 502	21 208
Direktavkastning, %	7,0	7,1
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	1 276	914
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-98	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	8 375	7 190
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	14,1	11,7
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	1 287	914
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 051	8 479
Avkastning på eget kapital, %	12,8	10,8
Resultat före skatt, rullande 12 mån	1 617	1 191
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 051	8 479
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	16,1	14,0
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	1 104	879
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 051	8 479
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,0	10,4
Nettoskuld	13 625	12 341
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 710	9 568
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoskuld	13 625	12 341
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 756	1 602
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-91	-78
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande 12 mån	10	23
Justerat driftöverskott	1 675	1 547
Skuldkvot, ggr	8,1	8,0
Förvaltningsresultat	1 104	879
Återläggning förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-42	-37
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures	10	23
Finansiella kostnader	582	599
Justerat förvaltningsresultat	1 654	1 464
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,4
Nettoskuld	13 625	12 341
Marknadsvärde fastigheter	26 087	23 384
Andelar i intresseföretag och joint ventures	537	479
Belåningsgrad, %	51,2	51,8
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 710	9 568
Balansomslutning	27 543	24 604
Soliditet, %	38,9	38,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 710	9 568
Avdrag preferenskapital	-1 792	-1 354
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-39	-128
Antal aktier vid årets utgång, tusental	61 581	61 562
Eget kapital, kr/stamaktie	144,18	131,34
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 710	9 568
Avdrag preferenskapital	-1 792	-1 354
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-39	-128
Återläggning derivat	19	-19
Återläggning uppskjuten skatt	1 682	1 453
Antal aktier vid årets utgång, tusental	61 581	61 562
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	171,81	154,64
Förvaltningsresultat	1 104	879
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-98	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 573	59 136
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	16,33	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 vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

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

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

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

Nettoinvesteringar

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

Nettoskuld

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

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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.

Fastighetsförteckning

Affärsområde Sundsvall

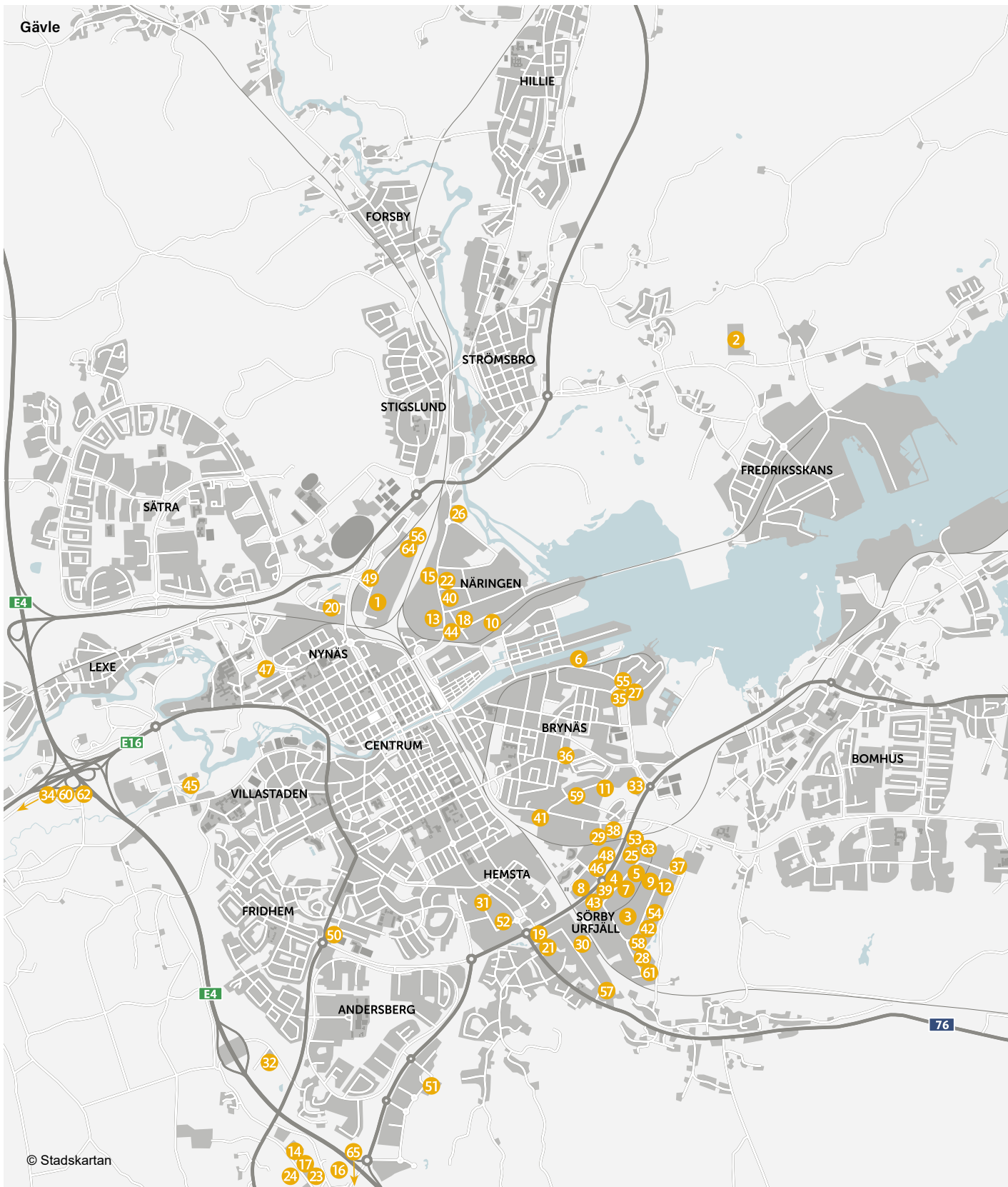
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Sundsvall											
1	Köpstaden 23	Bultgatan 12	Sundsvall	Industri	21 368	72	Luftvärnet 1	Regementsvägen 9	Sundsvall	Kontor	1 093
2	Sköns Prästbord 2:3	Timmervägen 6	Sundsvall	Logistik	12 586	73	Huggsta 1:167	Johannedalsvägen 67	Sundsvall	Industri	1 020
3	Huggsta 1:160	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	Industri	11 941	74	Sköns Prästbord 1:82	Arbetsledarvägen 6	Sundsvall	Industri	992
4	Birsta 12:2	Birstavägen 1	Sundsvall	Industri	8 024	75	Rosenborg 6	Kolvägen 22	Sundsvall	Handel	988
5	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20	Sundsvall	Industri	6 289	76	Rosenborg 1	Kolvägen 20	Sundsvall	Handel	926
6	Vandringsmannen 1	Gärdevägen 3	Sundsvall	Kontor	6 086	77	Nacksta 5:11	Bultgatan 18	Sundsvall	Industri	870
7	Sköns Prästbord 1:53	Lärlingsvägen 1	Sundsvall	Industri	5 694	78	Kompaniet 7	Kompanivägen 20	Sundsvall	Industri	853
8	Sköns Prästbord 1:54	Skråvägen 2	Sundsvall	Logistik	5 598	79	Fåret 1	Östermovägen 44	Sundsvall	Industri	840
9	Högom 3:179	Mejselvägen 11	Sundsvall	Industri	5 534	80	Sköns Prästbord 1:68	Södra Förmansvägen 7	Sundsvall	Industri	750
10	Vandringsmannen 5	Gärdevägen 5A-C	Sundsvall	Kontor	5 385	81	Staben 3	Regementsvägen 3	Sundsvall	Övrigt	750
11	Gärde 1:26	Krossvägen 11	Sundsvall	Logistik	4 983	82	Linjeförmannen 8	Bäckebovägen 14 A	Sundsvall	Industri	720
12	Geten 2	Fridhemsgatan 122	Sundsvall	Kontor	4 604	83	Rosenborg 2	Kolvägen 14	Sundsvall	Industri	656
13	Nacksta 5:28	Bultgatan 20A-C	Sundsvall	Industri	4 430	84	Kvissle 1:124	Njurundavägen 105	Sundsvall	Industri	533
14	Sköns Prästbord 1:65	N. Förmansvägen 20	Sundsvall	Industri	4 286	85	Kompaniet 6	Kompanivägen 14	Sundsvall	Industri	505
15	Vandringsmannen 2	Gärdevägen 1	Sundsvall	Industri	4 263	86	Staben 6	Granmodalsvägen 22	Sundsvall	Industri	500
16	Dingersjö 3:58	Njurundavägen 103	Sundsvall	Industri	4 546	87	Luftvärnet 4	Luftvärnsvägen 6	Sundsvall	Industri	480
17	Skönsmon 2:100	Kontorsvägen 4	Sundsvall	Handel	4 000	88	Granlo 3:369	Linköpingsvägen 5	Sundsvall	Industri	455
18	Klökan 1:17	Labgasvägen 1	Sundsvall	Industri	3 974	89	Huggsta 1:173	Johannedalsv. 65A	Sundsvall	Industri	383
19	Vandringsmannen 6	Gärdevägen 9-11	Sundsvall	Industri	3 870	90	Regementet 6	Regementsvägen 4	Sundsvall	Kontor	315
20	Ljusta 7:9	Antennvägen 12-18	Sundsvall	Handel	3 822	91	Staben 1	Regementsvägen 1	Sundsvall	Kontor	197
21	Ljusta 7:8	Antennvägen 43	Sundsvall	Handel	3 811	92	Regementet 5	Regementsvägen 2	Sundsvall	Kontor	150
22	Målås 4:6	N. Förmansvägen 18	Sundsvall	Logistik	3 800	93	Ljusta 7:3	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
23	Sköns Prästbord 1:14	Gesällvägen 4	Sundsvall	Handel	3 740	94	Bergsäker 5:12 m.fl	Västra vägen 158	Sundsvall	Mark	-
24	Högom 3:172	Bergsgatan 122	Sundsvall	Handel	3 716	95	Sköns Prästbord 1:100	Arbetsledarvägen	Sundsvall	Övrigt	-
25	Slagan 4	Axvägen 6	Sundsvall	Industri	3 716	96	Lillhällom 1:165	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Mark	-
26	Sköns Prästbord 1:71	Gesällvägen 7B	Sundsvall	Handel	3 565	97	Ljusta 3:7	Antennvägen 24	Sundsvall	Mark	-
27	Sköns Prästbord 1:47	Södra Förmansv. 4	Sundsvall	Industri	3 451	98	Granlo 3:391	Linköpingsvägen 8	Sundsvall	Mark	-
28	Laboratoriet 2	Kontorsvägen 9	Sundsvall	Logistik	3 425	99	Högom 3:218	Mejselvägen 14	Sundsvall	Mark	-
29	Högom 3:217	Mejselvägen 14	Sundsvall	Handel	3 245	Härnösand					
30	Målås 3:20	Birstavägen 21	Sundsvall	Industri	3 234		Nässland 4:1	Nässland 120	Härnösand	Industri	3 288
31	Linjeförmannen 7	Bäckebovägen 12	Sundsvall	Industri	3 198		Yrkesskolan 4	Gånsviksvägen 4	Härnösand	Kontor	3 195
32	Sköns Prästbord 1:96	Klökanvägen 10	Sundsvall	Industri	2 990		Saltvik 8:12	Saltviksvägen 9	Härnösand	Industri	1 550
33	Baggen 7	Enhörningsvägen 22	Sundsvall	Handel	2 876		Saltvik 8:17	Saltviksvägen 7	Härnösand	Handel	1 439
34	Berge 2:4	Skråvägen 3	Sundsvall	Industri	2 785		Saltvik 8:22	Verkstadsvägen 10	Härnösand	Industri	1 307
35	Målås 4:3	Förmansvägen 15	Sundsvall	Industri	2 768		Ångbåten 6	Varvsallén 3	Härnösand	Logistik	508
36	Baggen 3	Enhörningsvägen 24	Sundsvall	Övrigt	2 715	Timrå					
37	Sköns Prästbord 2:7	Timmervägen 6B	Sundsvall	Logistik	2 635	1	Vivstamon 1:32	Per Uddéns Väg 17, 20	Timrå	Industri	7 873
38	Vandringsmannen 3	Gärdevägen 7	Sundsvall	Kontor	2 625	2	Vivstamon 1:16	Svetsarvägen 4	Timrå	Industri	6 953
39	Nacksta 5:19	Bergsgatan 118	Sundsvall	Handel	2 551	3	Vivstamon 1:53	Per Uddéns Väg 13	Timrå	Industri	6 646
40	Pliktbyggaren 1, 2, 6	Björneborgsgatan 25	Sundsvall	Övrigt	2 524	4	Vivstamon 1:37, 1:38	Terminalvägen 4	Timrå	Handel	6 187
41	Sköns Prästbord 2:5	Timmervägen 8	Sundsvall	Industri	2 506	5	Vivstamon 1:62	Terminalvägen 10-16	Timrå	Kontor	5 409
42	Nolby 7:142	Svartviksvägen 10-12	Sundsvall	Industri	2 459	6	Vivsta 13:84	Årvältsvägen 10	Timrå	Övrigt	4 509
43	Baggen 6	Hovgatan 6	Sundsvall	Industri	2 456	7	Vivstamon 1:86	Årvältsvägen 14	Timrå	Industri	3 472
44	Högom 3:155	Montörvägen 10	Sundsvall	Industri	2 424	8	Vivstamon 1:21	Kabelvägen 1	Timrå	Industri	3 421
45	Valknytt 4	Norra Vägen 25	Sundsvall	Handel	2 420	9	Vivstamon 1:27	Kabelvägen 5	Timrå	Industri	3 415
46	Vävskenen 6	Norra vägen 34	Sundsvall	Kontor	2 307	10	Norrberge 1:116	Midlandavägen	Timrå	Kontor	3 260
47	Sköns Prästbord 1:91	N. Förmansvägen 24	Sundsvall	Handel	1 993	11	Vivstamon 1:17	Terminalvägen 20-24	Timrå	Övrigt	2 856
48	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	Sundsvall	Industri	1 988	12	Vivstamon 1:63	Terminalvägen 30	Timrå	Handel	2 223
49	Ljusta 1:11	Gesällvägen 7C	Sundsvall	Handel	1 956	13	Vivstamon 1:51	Terminalvägen 13	Timrå	Industri	2 009
50	Vandringsmannen 4	Gärdevägen 5	Sundsvall	Kontor	1 875	14	Vivstamon 1:35	Terminalvägen 6	Timrå	Industri	1 777
51	Sköns Prästbord 1:62	Lärlingsvägen 2-4	Sundsvall	Handel	1 844	15	Vivstamon 1:54	Svarvarvägen 8	Timrå	Industri	1 650
52	Rosenborg 4	Kolvägen 14B	Sundsvall	Kontor	1 800	16	Vivsta 13:8	Årvältsvägen 12	Timrå	Industri	1 200
53	Geten 1	Hovgatan 1	Sundsvall	Industri	1 723	17	Norrberge 1:113	Midlandavägen 14	Timrå	Kontor	725
54	Sidsjö 2:30	Granmodalsgatan 29	Sundsvall	Industri	1 701	Sollefteå					
55	Sköns Prästbord 1:94	Lärlingsvägen 6	Sundsvall	Industri	1 686		Hågesta 3:115	Hågesta	Sollefteå	Övrigt	48 442
56	Vävskenen 5	Norra vägen 32	Sundsvall	Handel	1 661		Orren 6	Kungsgatan 10	Sollefteå	Kontor	4 317
57	Vävskenen 9	Norra vägen 40	Sundsvall	Handel	1 639		Hågesta 3:128	Hågesta 4	Sollefteå	Övrigt	2 953
58	Granlo 3:373	Linköpingsvägen 7-9	Sundsvall	Kontor	1 542		Skidlöparen 1, 2	Industrivägen 7, 9	Sollefteå	Industri	2 100
59	Trossen 2	Plutonsvägen 3	Sundsvall	Industri	1 528		Tröskan 1 o 3	Gamla vägen 3	Sollefteå	Övrigt	796
60	Lillhällom 1:162	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	Industri	1 463		Färgaren 8	Strömgatan 3	Sollefteå	Mark	-
61	Sköns Prästbord 1:67	S. Förmansvägen 5A	Sundsvall	Handel	1 447	Övriga					
62	Högom 3:198	Mejselvägen 6-12	Sundsvall	Industri	1 395		Fiska 15:2	Aspåsvägen 14	Kramfors	Industri	17 100
63	Plutonen 1	Plutonsvägen 13	Sundsvall	Industri	1 345		Fredriksfors 5:1	Fredriksfors 19	Hudiksvall	Industri	7 887
64	Kompaniet 5	Kompanivägen 12	Sundsvall	Industri	1 345		Tälle 11:20	Bjuråkersvägen 6-8	Ljusdal	Handel	4 267
65	Tuna-Ångom 1:74	Stationsvägen 4	Sundsvall	Industri	1 327		Furulund 5:6	Furulundsvägen 2	Hudiksvall	Handel	3 460
66	Staben 2	Luftvärnsvägen 9	Sundsvall	Industri	1 320		Norrångat 6:1	Norra Industrivägen 4	Hudiksvall	Industri	3 418
67	Granlo 3:335	Linköpingsvägen 3	Sundsvall	Industri	1 279		Furulund 6:1	Kungsgatan 51	Hudiksvall	Handel	2 993
68	Berge 2:6	Lärlingsgatan 13A	Sundsvall	Industri	1 195		Nordanbro 2:30, 2:77	Torggränd 1	Nordanstig	Handel	768
69	Sköns Prästbord 2:6	Timmervägen 6A	Sundsvall	Logistik	1 153						
70	Sköns Prästbord 1:88	Lärlingsvägen 7	Sundsvall	Industri	1 135						
71	Slagan 6	Axvägen 16	Sundsvall	Industri	1 131						

Fastighetsförteckning

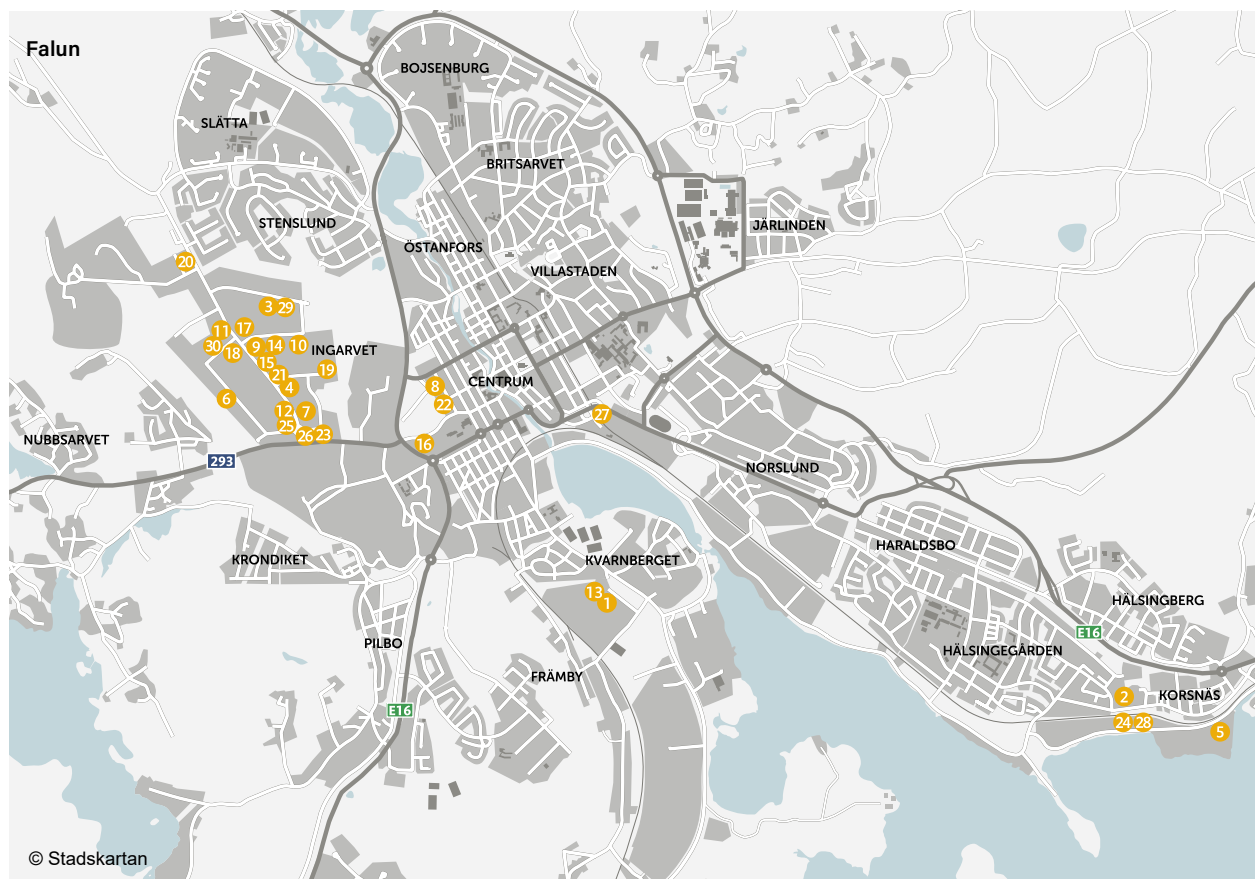
Affärsområde Gävle

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Gävle					
1	Näringsen 5:15	Lötångsgatan	Gävle	Industri	25 000
2	Fredriksskans 15:16	Bönnavägen 55	Gävle	Industri	13 911
3	Sörby Urfjäll 37:3	Utmarksvägen 10	Gävle	Industri	13 612
4	Sörby Urfjäll 30:1	Utmarksvägen 1-3	Gävle	Handel	10 172
5	Sörby Urfjäll 29:1	Utmarksvägen 4	Gävle	Logistik	9 992
6	Brynäs 86:1	Södra Skeppsbron 35	Gävle	Industri	7 680
7	Sörby Urfjäll 29:4	Utmarksvägen 2	Gävle	Logistik	6 898
8	Sörby Urfjäll 27:2	Rälsngatan 2-4	Gävle	Industri	6 811
9	Sörby Urfjäll 37:1	Utmarksvägen 6	Gävle	Kontor	6 773
10	Näringsen 16:6	Kanalvägen 4-10	Gävle	Industri	6 622
11	Sörby Urfjäll 4:7	Industrigatan 14	Gävle	Industri	6 541
12	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarksvägen 15	Gävle	Industri	6 271
13	Näringsen 8:5	Strömsbrovägen 19	Gävle	Industri	5 945
14	Andersberg 14:46	Ersbogatan 14	Gävle	Logistik	5 750
15	Näringsen 8:3	Strömsbrovägen 23	Gävle	Handel	5 654
16	Andersberg 14:43	Ersbogatan 4	Gävle	Industri	5 211
17	Andersberg 14:42	Ersbogatan 12	Gävle	Industri	4 797
18	Näringsen 14:4	Kanalvägen 1-3	Gävle	Kontor	4 693
19	Hemlingby 56:10	Kryddstigen 1-3	Gävle	Övrigt	4 635
20	Sätra 106:1	Lokföregatan 2	Gävle	Industri	4 590
21	Hemlingby 21:4	Kryddstigen 2	Gävle	Handel	4 500
22	Näringsen 11:3	Strömsbrovägen 18	Gävle	Industri	4 452
23	Andersberg 14:60	Ersbogatan 10	Gävle	Industri	4 074
24	Andersberg 14:36	Katrineborgsgatan 10	Gävle	Logistik	3 829
25	Sörby Urfjäll 30:4	Utmarksvägen 5-7	Gävle	Industri	3 487
26	Näringsen 25:1, 25:2	Strömmavägen 1	Gävle	Handel	3 461
27	Brynäs 34:8	Atlasgatan 11	Gävle	Industri	3 317
28	Järvsta 63:3	Utgjordsvägen 9	Gävle	Industri	3 094
29	Sörby Urfjäll 38:5	Elektrikergatan 6	Gävle	Industri	3 088
30	Hemlingby 20:7	Kryddstigen 23	Gävle	Industri	3 054
31	Hemsta 12:16	Skolgången 18-20	Gävle	Kontor	3 009
32	Andersberg 14:45	Gävle Brovägen 17	Gävle	Logistik	2 812
33	Sörby Urfjäll 39:1	Atlasgatan 44	Gävle	Handel	2 722
34	Nybo 3:43	Valbovägen 177	Gävle	Industri	2 649
35	Brynäs 32:3	Riggargatan 15	Gävle	Övrigt	2 575
36	Brynäs 63:6 & 63:7	Kaserngatan 107	Gävle	Övrigt	2 508
37	Sörby Urfjäll 36:5	Blomsterängsvägen 3	Gävle	Industri	2 500
38	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	Industri	2 350
39	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarksvägen 35	Gävle	Industri	2 199
40	Näringsen 12:2	Snäppvägen 4	Gävle	Industri	2 118
41	Sörby Urfjäll 8:12	Upplandsgatan 6	Gävle	Kontor	2 118
42	Sörby Urfjäll 34:5	Utmarksvägen 23	Gävle	Industri	1 999
43	Sörby Urfjäll 28:6	Utmarksvägen 37	Gävle	Kontor	1 990
44	Näringsen 13:11	Förrådsgatan 7	Gävle	Industri	1 975
45	Kungsback 4:6	Regementsvägen 29	Gävle	Kontor	1 962
46	Sörby Urfjäll 26:1	Växelgatan 2	Gävle	Handel	1 760
47	Väster 4:19	Lasarettsvägen 10	Gävle	Handel	1 585
48	Sörby Urfjäll 26:2	Rälsngatan 10	Gävle	Industri	1 564
49	Näringsen 6:4	Lötångsgatan 13	Gävle	Industri	1 520

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
50	Sörby 36:1	Skogmursvägen 35	Gävle	Handel	1 516
51	Hemlingby 49:30	Ingenjörsgatan 18	Gävle	Industri	1 500
52	Hemsta 12:21	Skolgången 6	Gävle	Handel	1 455
53	Sörby Urfjäll 30:5	Utmarksvägen 9 A	Gävle	Industri	1 375
54	Sörby Urfjäll 36:2	Utmarksvägen 19	Gävle	Industri	1 280
55	Norrundet 15:2	Egnahemsgatan 54	Gävle	Handel	1 210
56	Brynäs 34:12	Atlasgatan 7	Gävle	Industri	1 130
57	Näringsen 3:3	Lötångsgatan 20	Gävle	Industri	974
58	Hemlingby 20:16	Kryddstigen 41	Gävle	Industri	965
59	Sörby Urfjäll 34:4	Utmarksvägen 25	Gävle	Industri	927
60	Sörby Urfjäll 4:2	Industrigatan 8	Gävle	Industri	785
61	Hagaström 80:15	Durovägen 2	Gävle	Handel	764
62	Järvsta 63:4	Utgjordsvägen 13	Gävle	Industri	760
63	Häcklinge 5:180	Riavägen 3	Gävle	Industri	692
64	Sörby Urfjäll 30:9	Utmarksvägen 9C	Gävle	Industri	650
65	Näringsen 3:4	Lötångsgatan 22	Gävle	Industri	0
66	Skogmur 4:23	Grusslingan 10	Gävle	Industri	0
Bollnäs					
	Häggesta 7:122	Industrigatan 10	Bollnäs	Industri	6 181
	Häggesta 8:50, 8:51	Industrigatan 21	Bollnäs	Handel	5 137
	Broåker 8	Västra Stationsgatan 8	Bollnäs	Kontor	3 140
	Säversta 4:101	Skidvägen 7-9	Bollnäs	Industri	2 244
	Säversta 7:117	Myrgränd 1	Bollnäs	Industri	1 783
	Häggesta 4:19	Häggestavägen 10	Bollnäs	Industri	1 680
	Kilafors 4:3		Bollnäs	Handel	1 145
Sandviken					
	Milröken 2	Västerled 4	Sandviken	Handel	6 237
	Blixten 5	Blixtvägen 15	Sandviken	Industri	2 400
	Eldaren 13	Förrådsgatan 12	Sandviken	Kontor	1 843
	Mom 14:4	Ovansjövägen 303	Sandviken	Industri	1 808
	Svarvaren 14	Förrådsgatan 7	Sandviken	Industri	1 153
	Rättvisan 7, Storvik 12:54	Tingsgatan 10	Sandviken	Handel	1 043
	Svarvaren 11	Industrivägen 14	Sandviken	Industri	970
	Knapermusvreten 7	Högbrovägen 49	Sandviken	Industri	824
	Åsen 55:2	Ovansjövägen 261	Sandviken	Handel	555
	Tuna 3:18		Sandviken	Övrigt	-
Söderhamn					
	Tönnebro 1:5	Tönnebro 115, 125	Söderhamn	Övrigt	2 674
	Brädgården 3:12	Arend Stykes Väg 11	Söderhamn	Industri	2 363
	Vråken 8	Brädgårdsgatan 6	Söderhamn	Kontor	1 950
	Ljusn 29:5	Smedsvägen 5	Söderhamn	Handel	1 003
Övriga					
	Hofors 36:1, 6:81	Skolgatan 16	Hofors	Handel	3 402
	Siggeboda 17:22	Centrumgatan 7, 9	Älvkarleby	Handel	2 529
	Nöttö 51:4	Nöttövägen 1	Tierp	Handel	900
	Södra Edsbyn 13:121	Västergatan 4	Ovanåker	Handel	890
	Östanån 16:37	Östanåvägen 48	Älvkarleby	Handel	755

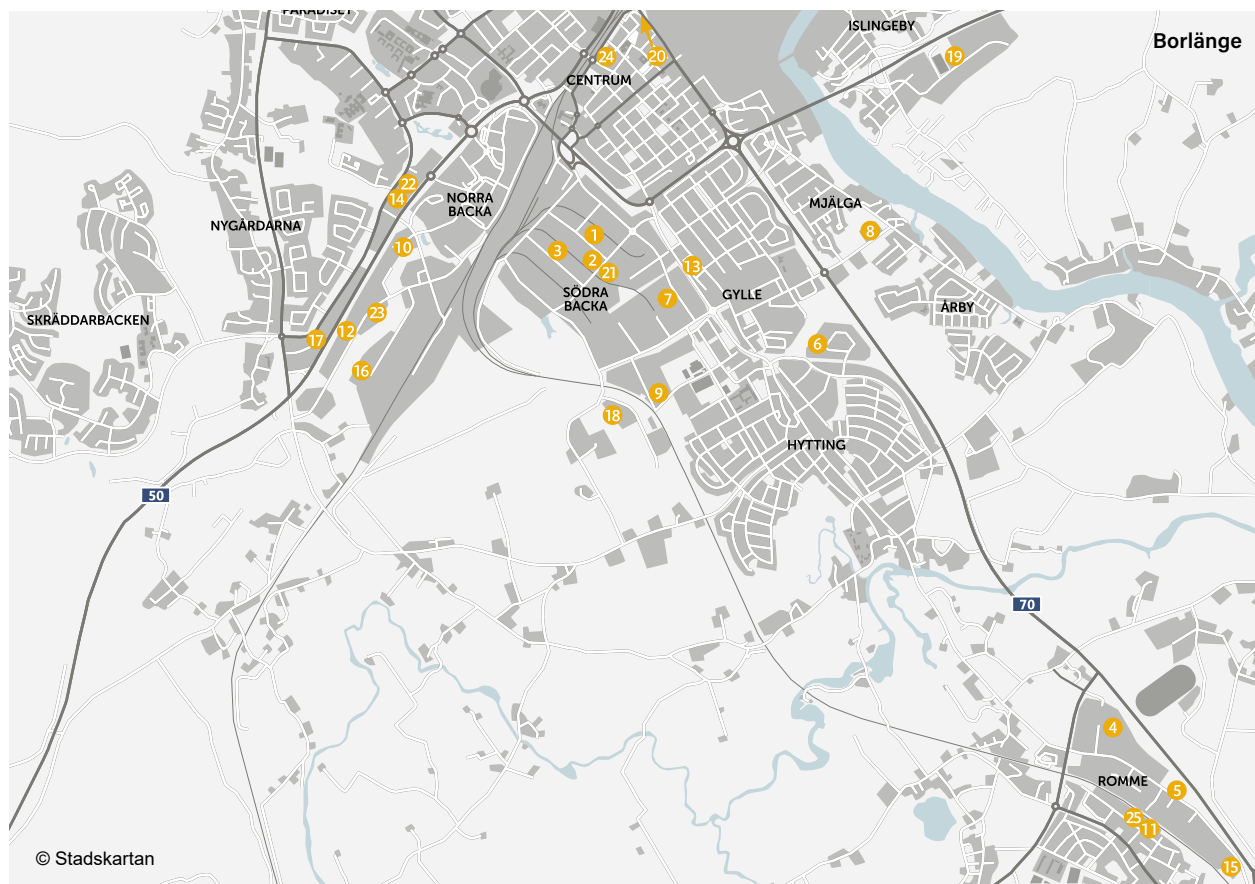


Fastighetsförteckning



Affärsområde Dalarna

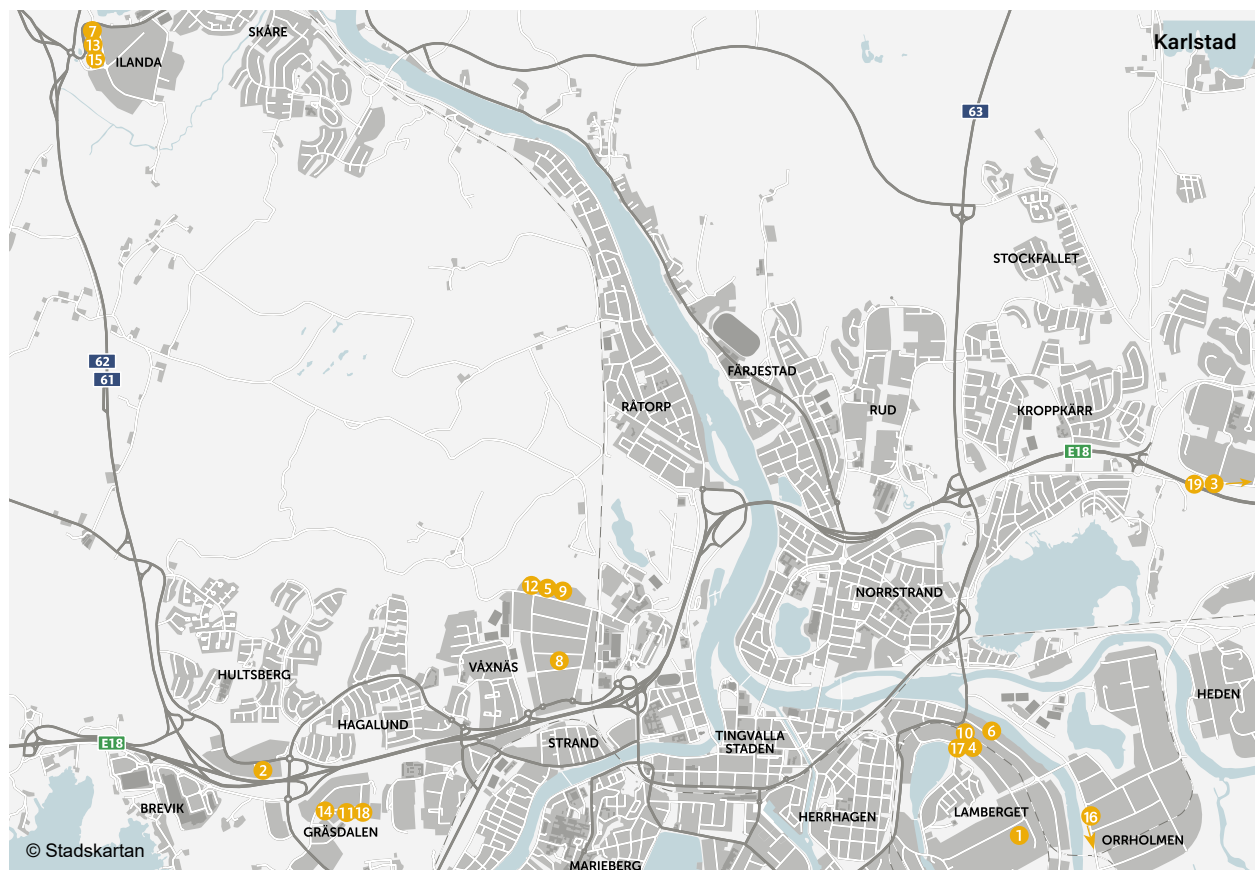
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Falun											
1	Främby 1:56	Främbyvägen 6	Falun	Industri	61 841	24	Hälsinggården 1:498	Roxnäsvägen 6	Falun	Kontor	990
2	Hälsinggården 1:427	Lövåsvägen 26	Falun	Logistik	10 800	25	Skyfallet 18	Ryckepungsvägen 4	Falun	Industri	870
3	Ingarvsskogen 10	Västermalmsvägen 13	Falun	Industri	9 641	26	Ryckepungen 1	Ryckepungsvägen 5	Falun	Handel	855
4	Ingarvsmynnen 3, 4	Ingarvsvägen 6	Falun	Industri	8 540	27	Falun 8:7	Tullkammaregatan 2	Falun	Kontor	756
5	Korsnäs 3:7	Roxnäsvägen 13	Falun	Industri	8 240	28	Hälsinggården 1:499	Roxnäsvägen 4	Falun	Kontor	730
6	Riset 4	Matsarvsvägen 7	Falun	Industri	6 912	29	Ingarvsskogen 7	Västermalmsvägen 11A	Falun	Kontor	729
7	Ingarvsmynnen 1	Ingarvsvägen 2	Falun	Handel	6 285	30	Lunsta 5	Matsarvsvägen 19	Falun	Kontor	450
8	Hyttberget 3	Yxhammargatan 5-7	Falun	Handel	4 507						
9	Ingarvsbacken 1	Västermalmsvägen 2-4	Falun	Handel	4 223						
10	Ingarvsbacken 6	Västermalmsvägen 10	Falun	Industri	3 756						
11	Lunsta 4	Ingarvsvägen 13	Falun	Handel	3 432						
12	Skyfallet 20	Ingarvsvägen 1	Falun	Handel	3 324						
13	Främby 1:38	Främbyvägen 4	Falun	Industri	3 322						
14	Ingarvsbacken 2	Västermalmsvägen 2	Falun	Industri	3 190						
15	Ingarvsmon 4	Ingarvsvägen 8A	Falun	Industri	3 095						
16	Gruvbron 2	Stigaregatan 17	Falun	Handel	3 085						
17	Ingarvsskogen 4	Västermalmsvägen 1	Falun	Industri	2 784						
18	Västra Tullen 3	Matsarvsvägen 16	Falun	Handel	2 533						
19	Vägverket 2	Zettergrens väg 14	Falun	Handel	2 415						
20	Tviksta 1	Skyfallsvägen 2	Falun	Kontor	2 122						
21	Ingarvsmon 2	Zettergrens väg 26	Falun	Industri	1 715						
22	Hyttberget 2	Yxhammargatan 3	Falun	Industri	1 256						
23	Ryckepungen 2	Ryckepungsvägen 3	Falun	Handel	1 184						



Affärsområde Dalarna

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Borlänge						Leksand					
1	Ässjan 1	Gesällgatan 3-7	Borlänge	Logistik	18 268		Tällberg 4:13, 4:26	Tällgårdsgattu 9	Leksand	Övrigt	6 920
2	Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	Logistik	18 117		Åkerö 1:15	Gamla Siljansv. 14, 18	Leksand	Handel	5 885
3	Banvakten 1	Hejargatan 4-8	Borlänge	Industri	17 147		Noret 37:5	Lima Kersbacken 2	Leksand	Industri	1 564
4	Buskåker 4:13	Tunavägen 277B	Borlänge	Industri	11 895		Övermo 2:43	Övermo Moskovsgv. 27	Leksand	Industri	1 051
5	Norr Romme 8:42	Tunavägen 284	Borlänge	Industri	6 969	Mora					
6	Kroken 3	Cirkelgatan 16-18	Borlänge	Industri	6 546		Utmeland 47:27, 47:28	Tallvägen 7	Mora	Industri	9 931
7	Hammaren 6	Hammargatan 4	Borlänge	Industri	5 791		Östnor 171:2, 167:3	Landsvägen 52	Mora	Industri	8 500
8	Bänken 1	Gyllehemsvägen 35	Borlänge	Industri	4 962		Stranden 37:3	Hamngatan 1	Mora	Övrigt	8 413
9	Grepn 1	Mejselgatan 9	Borlänge	Logistik	3 925		Öna 394:12	Brudtallsvägen 14A-F	Mora	Industri	4 933
10	Lantmätaren 3, 4	Ritargatan 4	Borlänge	Övrigt	3 791		Östnor 107:6	Landsvägen 11A-D, 19	Mora	Industri	4 868
11	Buskåker 3:13	Kvarngatan 13	Borlänge	Industri	3 658		Utmeland 47:34	Örjasvägen 11	Mora	Logistik	4 820
12	Teknikern 2	Gjutaregatan 40	Borlänge	Handel	3 418		Utmeland 89:256	Mossvägen 1	Mora	Industri	4 412
13	Separatorn 2	Källstigen 1	Borlänge	Handel	3 318		Noret 52:43	Skålmyrsvägen 41-45	Mora	Handel	4 028
14	Sotaren 2	Nygårdsvägen 13	Borlänge	Handel	2 889		Stranden 55:4	Tingsnäsv. 21A-B	Mora	Industri	3 456
15	Sör Romme 1:17	Tunavägen 300	Borlänge	Logistik	2 420		Noret 159:7	Tallvägen 7	Mora	Industri	1 320
16	Pinnpojken 3, 4	Planerargatan 12-14	Borlänge	Industri	2 301	Övriga					
17	Kalkylatorn 7	Projektgatan 7	Borlänge	Handel	2 190		Daldansen 3	Skolvägen 3	Ludvika	Industri	3 356
18	Kolvagnen 5	Lagergatan 4	Borlänge	Handel	1 985		Bävern 13	Bäverstigen 6	Smedjebacken	Industri	1 999
19	Långradaren 4	Godsvägen 11	Borlänge	Industri	1 950		Hulån 55:7	Hulån 56	Vansbro	Industri	1 951
20	Kolbotten 2	Kolargatan 3	Borlänge	Industri	1 561		Älvdalens Kyrkby 59:1	Dalgatan 75A-D	Älvdalen	Handel	1 929
21	Släggan 2	Mästargatan 7	Borlänge	Kontor	1 550		Särnabyn 113:1	Särnavägen 121 A-E	Älvdalen	Handel	1 295
22	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	Industri	1 493		Idre 13:14 m.fl	Byvägen 23A-B	Älvdalen	Handel	954
23	Ingenjören 1	Gjutaregatan 37	Borlänge	Industri	877						
24	Turisten 1	Sveagatan 1	Borlänge	Kontor	355						
25	Buskåker 3:17	Kvarngatan 14	Borlänge	Industri	-						

Fastighetsförteckning



Affärsområde Mellansverige

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Karlstad						Övriga					
1	Städet 2	Gjuterigatan 38A-D	Karlstad	Industri	21 159	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	Industri	10 331	
2	Planeraren 9	Körkarlsvägen 1-3	Karlstad	Industri	8 627	Fyrhörningen 1	Billerudsgatan 2	Säffle	Handel	6 970	
3	Bråtebäcken 1:4	Bråtetorpsv. 13AB, 15	Karlstad	Industri	4 816	Snäcckan 1	Källmossvägen 2	Karlskoga	Handel	5 661	
4	Hammaran 23	Gjuterigatan 2, 5, 7	Karlstad	Industri	4 345	Vägskälet 15, 16	Rönngatan 2-6	Katrineholm	Industri	5 636	
5	Ratten 15	Säterivägen 20A	Karlstad	Kontor	2 429	Gjuteriet 16	Mejerigatan 10	Katrineholm	Handel	5 358	
6	Härden 7	Sågverksgratan 15	Karlstad	Industri	2 320	Försäljaren 3	Ringvägen 68	Köping	Handel	4 932	
7	Ilanda 1:47	Fjärrviksvägen 2A	Karlstad	Industri	2 153	Hedkärr 1:24	Herrestads Torp 354	Uddevalla	Handel	4 485	
8	Spärren 2	Spärrgatan 7	Karlstad	Industri	1 954	Nibble 1:140	Cementvägen 4	Hallstahammar	Industri	4 414	
9	Ratten 10	Säterivägen 18	Karlstad	Kontor	1 825	Skägern 7	Värmlandsvägen 88	Karlskoga	Handel	4 205	
10	Hammaran 1	Gjuterigatan 1	Karlstad	Industri	1 654	Gustafsborg 1	Fabriksgratan 10	Sala	Handel	3 797	
11	Gräsmattan 7	Frögatan 14	Karlstad	Industri	1 650	Nolgård 1:318	Bivägen 7	Hammarö	Handel	3 696	
12	Ratten 13	Säterivägen 20	Karlstad	Kontor	1 630	Orren 12	Viktoriegatan 1	Filipstad	Handel	3 400	
13	Ilanda 1:37	Fjärrviksvägen 2	Karlstad	Industri	1 326	Karossen 18	Karoserigatan 9	Örebro	Handel	3 382	
14	Grässtrået 1	Gräsdalsgratan 4	Karlstad	Kontor	1 309	Guldet 1	Södra Metallvägen 1	Skövde	Handel	3 373	
15	Ilanda 1:54	Fjärrviksvägen 2B, 4A	Karlstad	Industri	1 192	Ormbunken 8	Industrigatan 9	Mariestad	Handel	3 271	
16	Regnvinden 10	Bidevindsgatan 2	Karlstad	Industri	1 143	Palmen 11	Palmviksgatan 10	Arvika	Handel	3 200	
17	Hammaran 2	Gjuterigatan 3	Karlstad	Industri	1 077	Odonet 1	Moränvägen 2	Motala	Handel	2 479	
18	Gräsmattan 8	Frögatan 16	Karlstad	Industri	1 000	Tranan 2	Markörvägen 3, 5	Strängnäs	Handel	2 107	
19	Busterud 1:160	Bråtebäcksvägen 22	Karlstad	Industri	911	Rosen 16	Storgatan 4, 6	Eda	Handel	1 907	
Eskilstuna						Reparatören 7 m.fl	Tingshusgatan 7	Torsby	Handel	1 749	
1	Lyftkranen 3	Hejargatan 26	Eskilstuna	Industri	11 209	Neutronen 4	Argongatan 83	Örebro	Industri	1 697	
2	Navaren 9	Mått Johanssons väg 48	Eskilstuna	Handel	9 884	Generatören 2	Turbinvägen 5	Motala	Industri	1 564	
3	Lien 2	Saxgatan 8	Eskilstuna	Industri	4 976	Lindeshyttan 7:3	Löpargatan 1	Lindesberg	Handel	1 541	
4	Blocket 7	Saxgatan 11 A	Eskilstuna	Industri	3 855	Halla-Stenbacken 1:102	Fossumsbergsv. 1	Uddevalla	Industri	1 518	
5	Nollplanet 1	Fabriksgratan 17	Eskilstuna	Industri	2 666	Draken 19	Hangarvägen 11	Karlskoga	Industri	799	
6	Nollplanet 7	Fabriksgratan 9	Eskilstuna	Industri	2 149	Lindeshyttan 5:5	Fotbollsgatan 16	Lindesberg	Industri	789	
7	Instrumentet 2	Vägmästarevägen 4	Eskilstuna	Industri	1 979	Silvret 2	Kromgatan 5	Kristinehamn	Industri	639	
8	Torshälla 6:20	Eckbacken 5	Eskilstuna	Industri	1 973	Nolgård 1:342	Bivägen 2 B	Hammarö	Industri	93	
9	Nollplanet 8	Fabriksgratan 7	Eskilstuna	Industri	1 251	Terminalen 12	Magasinsvägen 5	Karlskoga	Mark	0	
10	Nyisen 2	Gap Sundins Väg 1	Eskilstuna	Handel	881						

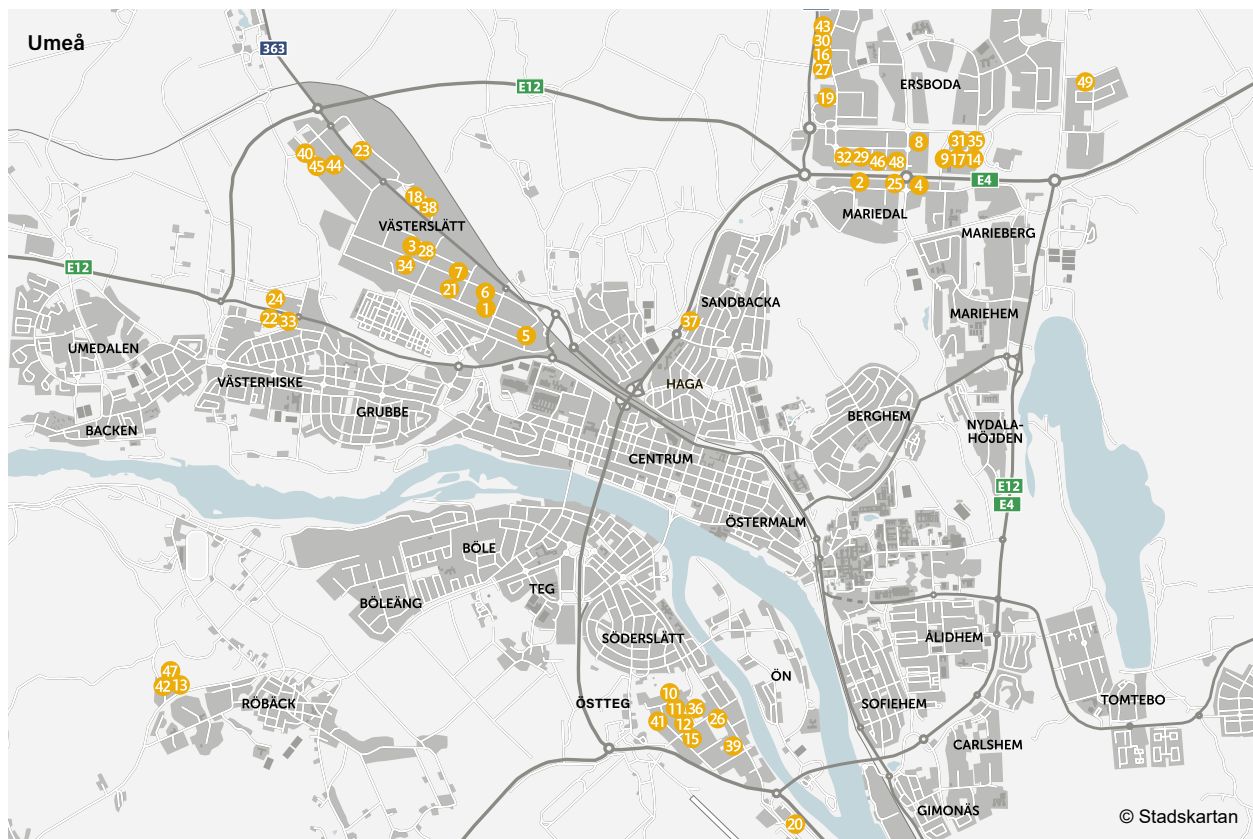
Fastighetsförteckning



Affärsområde Mellansverige

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Västerås									
1	Slakteriet 3	Västerås	Industri	12 270	13	Viveln 8	Västerås	Industri	1 428
2	Härdsmidet 1	Västerås	Industri	11 999	14	Sjökortet 5	Västerås	Industri	1 350
3	Hjulsmeden 4	Västerås	Handel	4 017	15	Krogen 1	Västerås	Industri	1 286
4	Sägklingan 9	Västerås	Industri	3 580	16	Kraftfältet 1	Västerås	Industri	1 278
5	Storseglet 7	Västerås	Industri	2 672	17	Vårdshuset 2	Västerås	Industri	1 155
6	Fanjunkaren 2	Västerås	Övrigt	2 489	18	Munkboängen 4	Västerås	Industri	1 081
7	Blästerugnen 3	Västerås	Industri	2 475	19	Skeppsklockan 1	Västerås	Industri	998
8	Energin 10 o 11	Västerås	Industri	2 266	20	Tallmätaren 11	Västerås	Industri	969
9	Fältmätaren 26	Västerås	Industri	1 815	21	Sjökortet 18	Västerås	Industri	694
10	Magnetfältet 8	Västerås	Industri	1 586	22	Krogen 2	Västerås	Industri	360
11	Ringborren 13	Västerås	Industri	1 672	23	Tallmätaren 16	Västerås	Industri	322
12	Magnetfältet 5	Västerås	Industri	1 586					

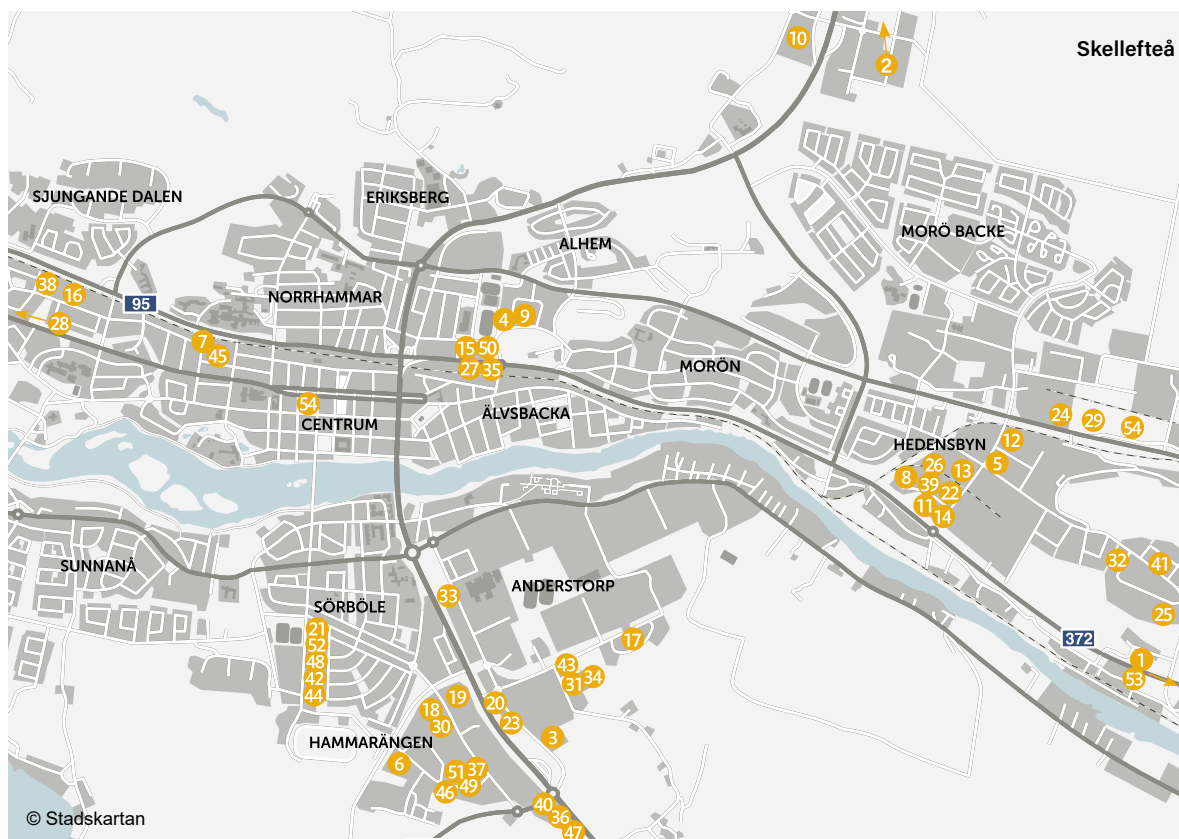
Fastighetsförteckning



Affärsområde Umeå

Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area		
Umeå											
1	Vevstaken 9	Spårvägen 10	Umeå	Handel	11 421	30	Kedjan 7	Gräddvägen 15B	Umeå	Övrigt	2 058
2	Björnägaren 3	Björnvägen 7	Umeå	Handel	11 292	31	Sleven 2	Bruksvägen 6	Umeå	Handel	2 020
3	Ledningen 1	Strömvägen 3-5	Umeå	Övrigt	9 926	32	Singeln 26	Formvägen 6 B, E	Umeå	Industri	1 906
4	Huggormen 1	Björnvägen 15-17	Umeå	Kontor	8 708	33	Kronoskogen 3	Kronoskogsvägen 2-6	Umeå	Industri	1 829
5	Rälsbussen 5	Industrivägen 2	Umeå	Industri	7 671	34	Spänningen 5	Förrådsvägen 23	Umeå	Handel	1 687
6	Generatoren 7	Förrådsvägen 11-15	Umeå	Handel	7 132	35	Bruket 2	Bruksvägen 3	Umeå	Industri	1 680
7	Rälen 3	Förrådsvägen 12	Umeå	Industri	5 499	36	Matrisen 5	Lärlingsgatan 3	Umeå	Industri	1 672
8	Laven 2	Formvägen 16	Umeå	Kontor	5 427	37	Ledet 1	Sandbackavägen 1	Umeå	Handel	1 617
9	Cementgjuteriet 1	Bruksvägen 15	Umeå	Handel	5 200	38	Frakten 1	Fraktvägen 8	Umeå	Kontor	1 512
10	Schablonen 6	Lärlingsgatan 10-14	Umeå	Industri	5 127	39	Maskinen 7	Lärlingsgatan 41	Umeå	Industri	1 506
11	Matrisen 1, 2	Lärlingsgatan 9	Umeå	Handel	4 865	40	Mätaren 1	Kabelvägen 1	Umeå	Industri	1 500
12	Matrisen 6	Lärlingsgatan 1	Umeå	Kontor	4 773	41	Schablonen 3	Lärlingsgatan 20	Umeå	Kontor	1 459
13	Röbäck 30:94	Täktvägen 4	Umeå	Industri	4 764	42	Röbäck 30:95	Täktvägen 2	Umeå	Industri	1 450
14	Cementgjuteriet 5	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 635	43	Kedjan 6	Gräddvägen 15C	Umeå	Handel	1 430
15	Cisternen 26	Maskingatan 7-9	Umeå	Kontor	4 599	44	Grubbe 9:55	Mätarvägen 11B	Umeå	Logistik	1 200
16	Kedjan 8	Gräddvägen 15A	Umeå	Övrigt	4 219	45	Grubbe 9:48	Kabelvägen 1A	Umeå	Logistik	899
17	Cementgjuteriet 6	Bruksvägen 7	Umeå	Handel	4 116	46	Singeln 17	Formvägen 10	Umeå	Kontor	857
18	Frakten 3	Fraktvägen 6 A-J	Umeå	Industri	4 090	47	Röbäck 30:113	Täktvägen 6	Umeå	Industri	849
19	Länken 2 & 3	Gräddvägen 3	Umeå	Handel	3 574	48	Singeln 18	Formvägen 10DD	Umeå	Kontor	515
20	Flygaren 1, 3	Flygplatsvägen 19	Umeå	Kontor	3 396	49	Teglet 6	Tegelslagarvägen 25	Umeå	Industri	0
21	Pumpen 2	Spårvägen 18	Umeå	Industri	3 371	Örnsköldsvik					
22	Kronoskogen 2	Kronoskogsvägen 8-10	Umeå	Industri	2 761	Norrlungånger 2:144	Björnavägen 41A	Örnsköldsvik	Industri	49 963	
23	Lasten 6	Godsvägen 9 A	Umeå	Industri	2 751	Själlevads PB 1:131	Kavelvägen 17	Örnsköldsvik	Industri	7 974	
24	Rödbergsmynan 8	Spinnvägn 15	Umeå	Handel	2 641	Knorthem 15	Sjögatan 7	Örnsköldsvik	Industri	4 400	
25	Björnägaren 2	Björnvägen 11B	Umeå	Handel	2 461	Främmerhörnsås 2:4	Krossvägen 10	Örnsköldsvik	Industri	2 265	
26	Maskinen 1	Maskingatan 1	Umeå	Kontor	2 430	Norrlungånger 2:45	Björnavägen 47-50	Örnsköldsvik	Övrigt	842	
27	Kedjan 5	Gräddvägen 13	Umeå	Logistik	2 173	Anundsjö-Näs 5:40	Köpmangatan 3	Örnsköldsvik	Industri	784	
28	Ledningen 2	Strömvägen 1	Umeå	Industri	2 083	Brösta 14:40	Forbondevägen 4	Örnsköldsvik	Övrigt	0	
29	Singeln 25	Formvägen 6 C	Umeå	Industri	2 074	Högländ 7:15		Örnsköldsvik	Handel	0	

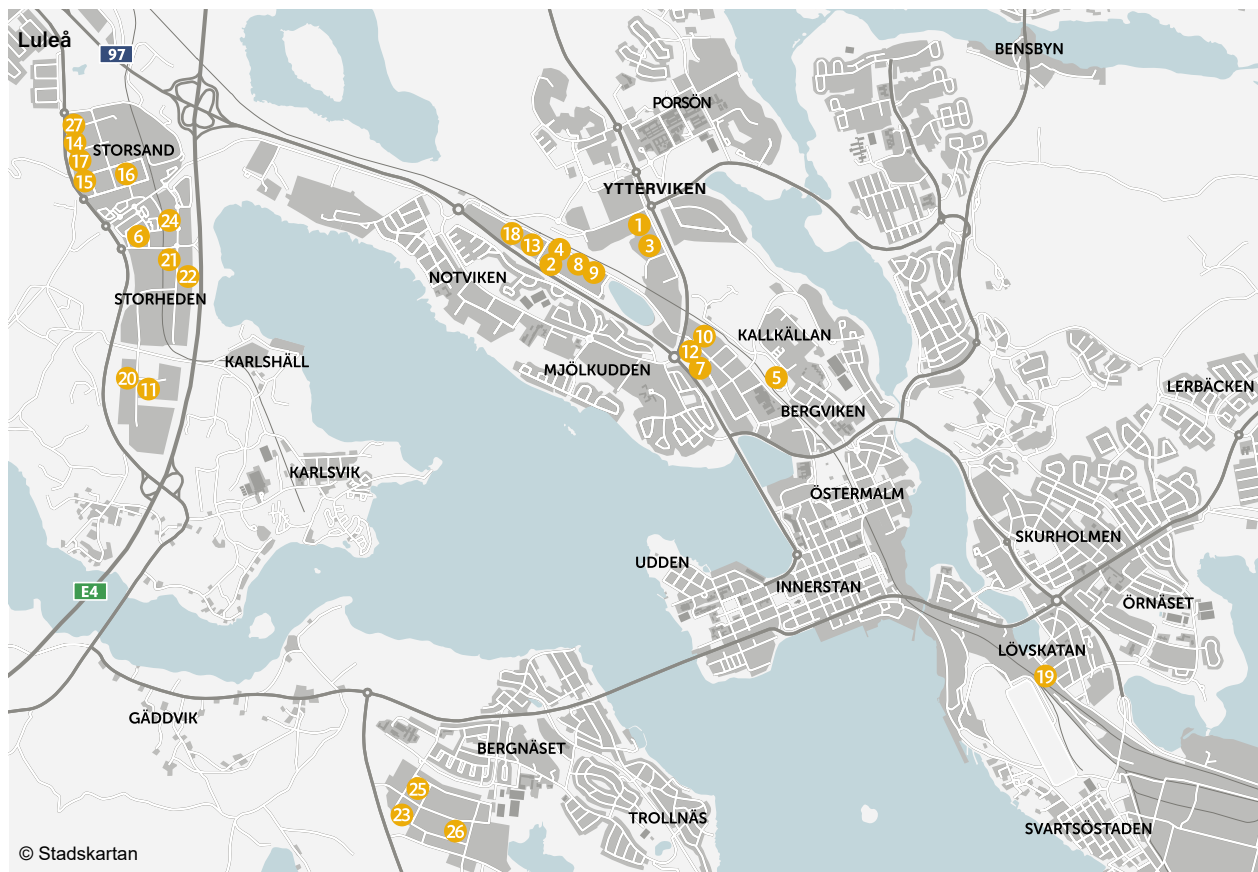
Fastighetsförteckning



Affärsområde Skellefteå

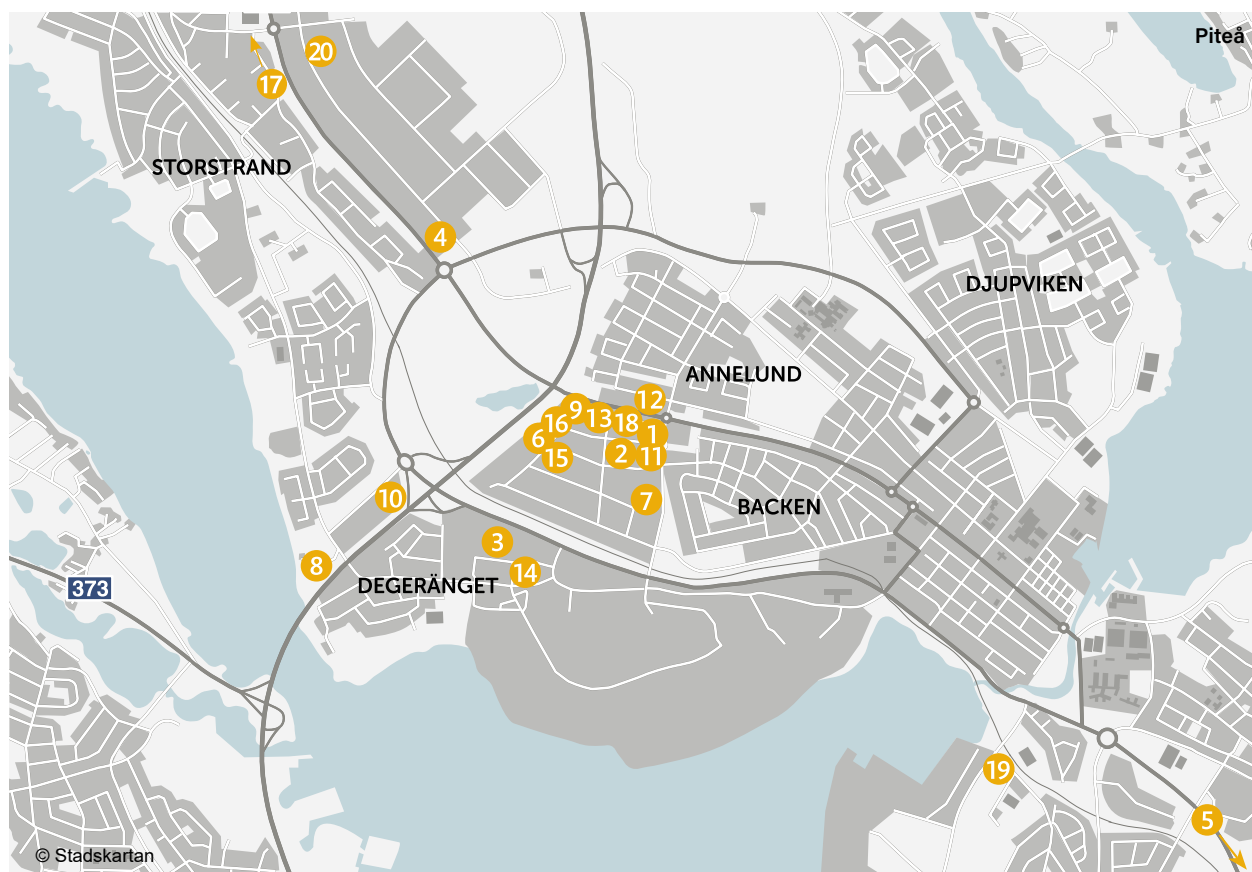
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Skellefteå											
1	Profilen 1	Näsuddsvägen 10-14	Skellefteå	Industri	20 952	28	Charkuteriet 5	Plastvägen 6	Skellefteå	Industri	2 668
2	Morö Backe 1:3	Serviceg. 5, 6, 13 o 19	Skellefteå	Industri	20 679	29	Transistorn 6	Transportgatan 7	Skellefteå	Mark	2 367
3	Sömmerskan 3	Gymnasievägen 24	Skellefteå	Övrigt	18 139	30	Motorn 2	Tjarnvägen 4	Skellefteå	Handel	2 319
4	Industrien 9	Mullbergsvägen 11	Skellefteå	Övrigt	15 415	31	Utköraren 1	Nålvvägen 3	Skellefteå	Industri	2 281
5	Hallen 13	Svedjevägen 8	Skellefteå	Industri	13 284	32	Rikthyveln 3	Hyvelgatan 1	Skellefteå	Industri	2 232
6	Sörböle 2:81	Verkstadsvägen 2	Skellefteå	Industri	12 278	33	Operatören 1	Gymnasievägen 4	Skellefteå	Handel	2 110
7	Merkurius 5	Industrivägen 2	Skellefteå	Övrigt	11 901	34	Utköraren 2	Filtergränd 4	Skellefteå	Industri	2 030
8	Lagret 10	Lagergatan 1	Skellefteå	Kontor	7 906	35	Sture 13	N. Järnväggsgatan 64	Skellefteå	Industri	2 009
9	Förrådet 12	Maskinvägen 13	Skellefteå	Industri	7 459	36	Släpvagnen 3	Tjarnvägen 38	Skellefteå	Handel	1 822
10	Flamman 1	Nöppelbergsvägen 16	Skellefteå	Handel	6 625	37	Motorn 8	Tjarnvägen 26	Skellefteå	Industri	1 795
11	Rondellen 3	Svedjevägen 1	Skellefteå	Kontor	6 065	38	Nybruket 4	Industrivägen 44	Skellefteå	Industri	1 707
12	Hallen 7	Svedjevägen 10	Skellefteå	Industri	5 990	39	Lagret 11	Lagergatan 3B	Skellefteå	Industri	1 500
13	Kontoret 5	Svedjevägen 5	Skellefteå	Industri	5 886	40	Släpvagnen 1	Tjarnvägen 36	Skellefteå	Handel	1 486
14	Borrmaskinen 5	Svedjevägen 1	Skellefteå	Industri	5 400	41	Gradsågen 2 o 3	Risbergsgatan 81	Skellefteå	Industri	1 459
15	Bielke 6	Norrbölegatan 66	Skellefteå	Logistik	4 794	42	Älggräset 1	Brogatan 33	Skellefteå	Kontor	1 426
16	Nybruket 5	Industrivägen 38-42	Skellefteå	Industri	4 734	43	Filtret 2	Filtergränd 3	Skellefteå	Industri	1 300
17	Företagaren 3	Företagsvägen 34	Skellefteå	Industri	4 722	44	Älggräset 4	Brogatan 39	Skellefteå	Industri	1 217
18	Motorn 1	Tjarnvägen 2	Skellefteå	Handel	4 629	45	Merkurius 2	Vretgatan 3	Skellefteå	Övrigt	1 134
19	Karossen 1	Tjarnvägen 1B	Skellefteå	Handel	4 359	46	Muttern 3	Verkstadsvägen 14	Skellefteå	Industri	1 077
20	Rondellen 1	Gymnasievägen 12	Skellefteå	Övrigt	3 654	47	Släpvagnen 2	Tjarnvägen 40	Skellefteå	Handel	1 012
21	Porsen 2	Brogatan 29	Skellefteå	Industri	3 468	48	Älggräset 2	Brogatan 35	Skellefteå	Industri	989
22	Lagret 2	Svedjevägen 3	Skellefteå	Industri	3 172	49	Motorn 11	Verkstadsvägen 11	Skellefteå	Industri	850
23	Rondellen 2	Gymnasievägen 18	Skellefteå	Industri	3 101	50	Bielke 3	Norrbölegatan 68	Skellefteå	Övrigt	560
24	Transistorn 3	Torsgatan 101	Skellefteå	Industri	2 981	51	Motorn 9	Verkstadsvägen 15	Skellefteå	Kontor	545
25	Rikthyveln 1	Hyvelgatan 15	Skellefteå	Industri	2 876	52	Älggräset 3	Brogatan 37	Skellefteå	Industri	321
26	Lagret 7	Lagergatan 3D	Skellefteå	Industri	2 813	53	Sågverket 4	Brädgårdsvägen 15	Skellefteå	Industri	165
27	Sture 12	N. Järnväggsg. 60-62	Skellefteå	Industri	2 736	54	Gripen 46	Nygatan 39	Skellefteå	Mark	0

Fastighetsförteckning



Affärsområde Luleå

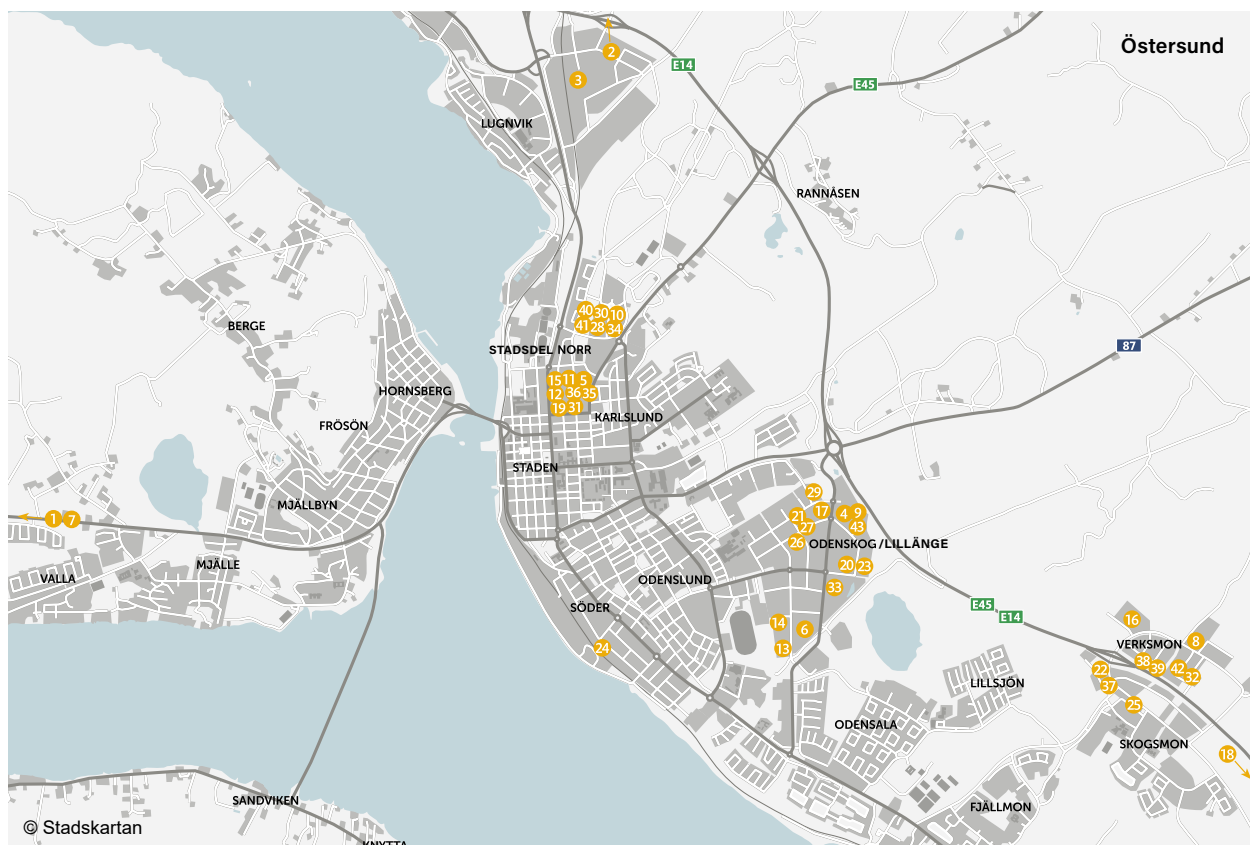
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Luleå											
1	Räfsan 4	Depåvägen 2	Luleå	Logistik	18 581	21	Storheden 1:43	Betongvägen 7A	Luleå	Industri	1 500
2	Skotet 8	Spantgatan 14	Luleå	Handel	18 238	22	Bergnäset 3:51	Upplagsvägen 3-5	Luleå	Logistik	1 495
3	Räfsan 5	Depåvägen 4C-G	Luleå	Industri	8 850	23	Storheden 1:55	Betongvägen 10	Luleå	Handel	1 085
4	Skotet 1	Banvägen 11A-B	Luleå	Industri	8 129	24	Storheden 1:33	Besiktningvägen 9	Luleå	Industri	890
5	Djuret 3	Blomgatan 17 A-H	Luleå	Industri	7 615	25	Bergnäset 3:6 o 3:7	Industrivägen 19-20	Luleå	Industri	789
6	Storheden 1:81	Cementvägen 8	Luleå	Logistik	6 330	26	Bergnäset 3:38 o 3:39	Fabriksvägen 4-6	Luleå	Industri	750
7	Vattenormen 9	Ålgatan 18A-20A	Luleå	Handel	5 408	27	Storheden 1:25	Handelsvägen 7	Luleå	Mark	-
8	Ödlan 6	Ödlegatan 6	Luleå	Handel	5 202	Gällivare					
9	Storheden 2:10	Krossvägen 4	Luleå	Industri	4 890	Gällivare 12:334	Vouskojärviv. 11-23	Gällivare	Industri	16 756	
10	Vattenormen 8	Midgårdsvägen 19	Luleå	Övrigt	4 753	Gällivare 15:336	Energiplan 3	Gällivare	Handel	8 023	
11	Notviken 4:48	Banvägen 13	Luleå	Handel	4 543	Gällivare 12:573	Treenighetens Väg 1	Gällivare	Handel	6 807	
12	Skotet 6	Banvägen 7 B-K	Luleå	Industri	3 073	Gällivare 57:24	Metallvägen 14	Gällivare	Handel	2 058	
13	Storheden 1:26	Handelsvägen 3C	Luleå	Industri	2 994	Gällivare 12:275	Borrvägen 10-12	Gällivare	Industri	1 774	
14	Storheden 1:5	Besiktningsv. 6 o 12	Luleå	Industri	2 719	Gällivare 57:22	Metallvägen 4	Gällivare	Industri	1 221	
15	Storheden 1:24	Handelsvägen 7	Luleå	Logistik	2 633	Gällivare 12:78	Oljevägen 7	Gällivare	Industri	1 123	
16	Skotet 2	Banvägen 9 A-K	Luleå	Industri	2 242						
17	Notviken 4:51	Banvägen 19	Luleå	Logistik	2 055						
18	Mjölner 32 o 33	Föreningsgatan 5	Luleå	Industri	1 660						
19	Storheden 3:2	Makadamvägen 4	Luleå	Industri	1 656						
20	Storheden 1:51 o 1:57	Betongvägen 20	Luleå	Industri	1 628						



Affärsområde Luleå

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Piteå						Övriga					
1	Stadsön 8:50	Fläktgatan 6-14	Piteå	Handel	8 048	Björka 2	Hästskovägen 4A-D	Haparanda	Handel	8 100	
2	Stadsön 8:9	Fläktgatan 9	Piteå	Handel	6 883	Rolfs 4:180	Stabsvägen 5 A	Kalix	Handel	3 154	
3	Stadsön 6:23	Oktanvägen 6	Piteå	Handel	5 130	Norrmalm 6	Lillgatan 4A-C	Haparanda	Handel	2 963	
4	Öjebyn 33:222	Hammarvägen 32	Piteå	Logistik	4 727	Uven 13	Ugglegatan 11	Boden	Industri	1 910	
5	Pitholm 47:59	Traversvägen 7	Piteå	Industri	4 500	Höken 3	Sturegatan 14	Boden	Handel	1 764	
6	Stadsön 8:34	Fläktgatan 24	Piteå	Handel	3 551	Släpvagnen 10	Forvägen 29-31	Kiruna	Industri	1 198	
7	Stadsön 8:5	Relägatan 4	Piteå	Industri	3 465						
8	Öjebyn 3:497	Taktvägen 3B-C	Piteå	Industri	3 407						
9	Stadsön 8:36	Fläktgatan 20	Piteå	Handel	3 400						
10	Öjebyn 3:462	Turbövägen 7	Piteå	Handel	3 260						
11	Stadsön 8:11	Fläktgatan 7	Piteå	Handel	3 190						
12	Stadsön 8:48	Källbogatan 73	Piteå	Handel	2 251						
13	Stadsön 8:38	Fabriksgatan 8-10	Piteå	Handel	2 215						
14	Stadsön 6:25	Oktanvägen 2A-C	Piteå	Industri	2 120						
15	Stadsön 8:20	Voltgatan 9	Piteå	Industri	1 977						
16	Stadsön 8:37	Fabriksgatan 4	Piteå	Handel	1 977						
17	Öjebyn 110:3	Garagevägen 2	Piteå	Industri	1 880						
18	Stadsön 8:15	Fabriksgatan 5	Piteå	Handel	800						
19	Klubbgården 2:4	Servicegatan 2	Piteå	Industri	716						
20	Öjebyn 11:42	Hammarvägen 11 A-B	Piteå	Industri	464						

Fastighetsförteckning



Affärsområde Östersund

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area	Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Kategori	Area
Östersund											
1	Kungsgården 5:3, 5:6 o Glasätt 1:7	Kungsgården 110, Stockevägen 36, 38	Östersund	Industri	66 778	25	Busken 1	Splintvägen 5	Östersund	Kontor	2 027
2	Lokomotivet 2	Kännåsvägen 13	Östersund	Industri	23 419	26	Traktorn 1	Vallvägen 6	Östersund	Handel	2 025
3	Sprinten 4	Ställverksvägen 1	Östersund	Industri	13 299	27	Trucken 7	Chaufförvägen 17	Östersund	Industri	1 925
4	Ångvälden 5	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	12 549	28	Hjultraktorn 1	Arenavägen 3	Östersund	Kontor	1 864
5	Lugnet 7	Armégränd 3-7	Östersund	Kontor	11 324	29	Nyckelpigan 3 o 4	Inspektörsvägen 19	Östersund	Kontor	1 585
6	Hejaren 5	Hagvägen 30	Östersund	Industri	11 236	30	Hjultraktorn 2	Arenavägen 9, 15	Östersund	Kontor	1 516
7	Kungsgården 5:9	Safirgränd 2	Östersund	Övrigt	9 769	31	Fältjägaren 1	Kanslihusgränd 2	Östersund	Kontor	1 466
8	Timmerlasset 1	Hägnvägen 15	Östersund	Industri	9 235	32	Virkesmätaren 7	Störvägen 9	Östersund	Industri	1 326
9	Ångvälden 7	Chaufförvägen 27	Östersund	Handel	8 167	33	Bandsågen 11	Hagvägen 17	Östersund	Industri	1 305
10	Lastbilen 1	Arenavägen 4	Östersund	Industri	7 769	34	Lastbilen 2	Arenavägen 2	Östersund	Handel	1 296
11	Fältjägaren 6	Infanterigatan 16	Östersund	Kontor	7 416	35	Lugnet 11	Infanterigatan 21	Östersund	Kontor	1 020
12	Fältjägaren 3	Kaserngatan 13	Östersund	Övrigt	5 603	36	Fältjägaren 11	Kanslihusgränd 5	Östersund	Kontor	950
13	Svarven 6	Odenskogsvägen 42	Östersund	Industri	5 527	37	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	Östersund	Industri	941
14	Svarven 10	Odenskogsvägen 36A	Östersund	Industri	5 328	38	Flottaren 1 o 3	Plankvägen 4	Östersund	Industri	660
15	Fältjägaren 4	Kaserngatan 5	Östersund	Övrigt	5 182	39	Flottaren 4	Plankvägen 8	Östersund	Mark	-
16	Skogvaktaren 3	Gårdsgårdsvägen 4	Östersund	Industri	4 778	40	Hjultraktorn 4	Arenavägen 5	Östersund	Mark	-
17	Trucken 16	Chaufförvägen 25	Östersund	Logistik	4 720	41	Hjultraktorn 5	Arenavägen 1	Östersund	Mark	-
18	Brunflo-Ånge 3:1	Centrumvägen 55	Östersund	Industri	4 479	42	Virkesmätaren 6	Störvägen 9	Östersund	Mark	-
19	Fältjägaren 2	Kaserngatan 17	Östersund	Kontor	4 469	43	Ångvälden 8	Speditörvägen 3	Östersund	Mark	-
20	Släpvagnen 6	Chaufförvägen 28	Östersund	Handel	4 014	Övriga					
21	Trucken 1	Inspektörsvägen 16	Östersund	Industri	3 995		Klövsjö 1:55 m.fl	Vårdshusvägen 2, 4	Berg	Övrigt	5 344
22	Motorsågen 3	Kolarevägen 8	Östersund	Industri	2 856		Klövsjö 5:647	Storhogna Torg 1	Berg	Övrigt	1 503
23	Snöslungan 8	Chaufförvägen 33	Östersund	Handel	2 492		Namn 3:1	Myrviksvägen 22	Berg	Industri	1 042
24	Lången 7	Bangårdsgatan 30	Östersund	Industri	2 135		Kånkback 1:246	Kånkback 106	Ragunda	Industri	1 027
							Så 2:91		Åre	Mark	-

Huvudkontor

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

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Södra Skeppsbron 35, 802 86 Gävle

Karlstad

Tynäsgatan 10, 652 16 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå

Mullbergsvägen 11A, 931 37 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ånghammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Björnavägen 41, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Kaserngatan 3, 831 32 Östersund

