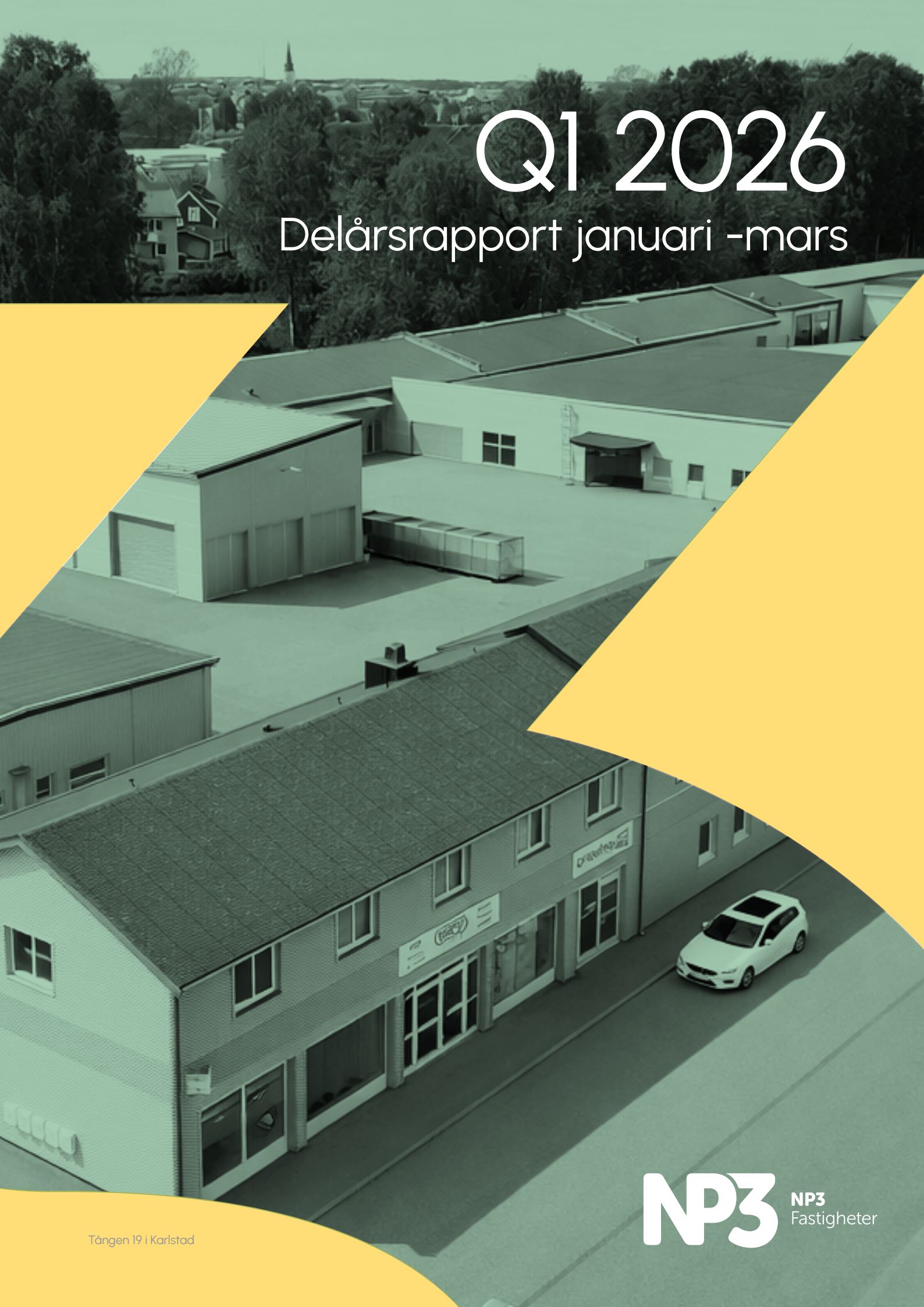


# Q1 2026

## Delårsrapport januari -mars



Tängen 19 i Karlstad

**NP3** NP3  
Fastigheter

**+10 %**

Hyresintäkterna  
uppgick till 606 mkr

**+10 %**

Driftöverskottet  
uppgick till 422 mkr

**187 mkr**

Tillträdna förvärv

**+9 %**

Förvaltningsresultat  
per stamaktie  
3,77 kr

### Om NP3

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

### Större händelser under första kvartalet

- Genom åtta transaktioner har avtal ingåtts om förvärv av elva fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 192 mkr före avdrag för latent skatt om 5 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 23 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 18 mkr. Samtliga fastigheter har tillträtts under första kvartalet.
- En fastighet har frånträtts till ett underliggande fastighetsvärde om 72 mkr utan avdrag för latent skatt. Fastighetens hyresvärde uppgick till 8 mkr.
- Utöver ovan har bolaget ingått avtal om förvärv av en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 26 mkr före avdrag för latent skatt om 1 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 2 200 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 2 mkr. Fastigheten har tillträtts under andra kvartalet.
- 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.

### Händelser efter periodens utgång

- NP3 har i en transaktion ingått avtal om förvärv av 23 fastigheter till ett fastighetsvärde om 1 228 mkr före avdrag för latent skatt om 25 mkr. Merparten av de förvärvade fastigheterna är belägna i Lidköping. Den uthyrbara arean uppgår till 141 000 kvadratmeter och har ett årligt hyresvärde om 102 mkr. Förvärvet genomförs via bolagsförvärv av fastighetskoncernen Anguli Fastigheter AB. En lokal närvaro i Skaraborgs- och Trestadsregionen kommer att ge NP3 goda förutsättningar till fler investeringsmöjligheter genom tillgången till en större marknad. Tillträde beräknas ske under maj efter handläggning av ISP (Inspektionen för Strategiska Produkter) gällande en fastighet i Uddevalla.

### Prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 220 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 180 mkr och kommunicerades i bolagets bokslutskommuniké 2025.

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

# Delårsrapport januari - mars 2026

- Hyresintäkterna ökade med 10 % till 606 mkr (551).
- Driftöverskottet ökade med 10 % till 422 mkr (383).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 % till 260 mkr (235). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 9 % till 3,77 kr (3,47).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 123 mkr (101).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 376 mkr (274) vilket motsvarar 5,58 kr/stamaktie (4,08).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 388 mkr (223) varav 187 mkr (150) avsåg förvärv av fastigheter, 270 mkr (149) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation, 2 mkr (-) investeringar i intresseföretag och joint ventures, samt -72 mkr (-76) avyttrade fastigheter.

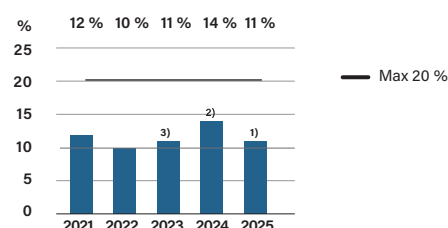
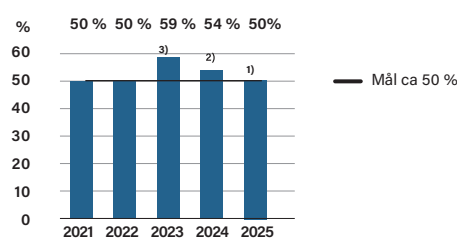
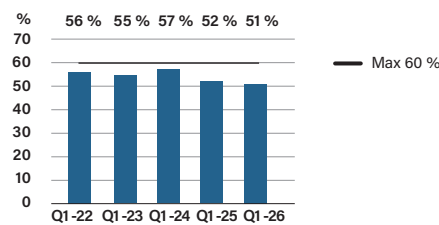
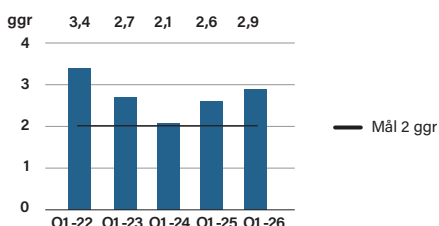
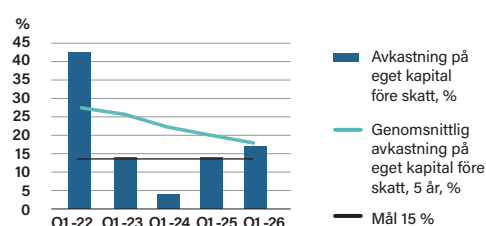
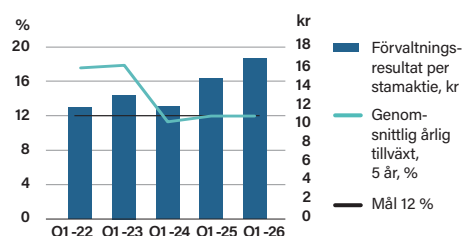
Nyckeltal	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Utfall, mkr			
Hyresintäkter	606	551	2 274
Driftöverskott	422	383	1 725
Överskottsgrad, %	70	70	76
Förvaltningsresultat	260	235	1 104
Värdeförändringar fastigheter	123	101	528
Periodens resultat	376	274	1 287
Marknadsvärde fastigheter	26 595	23 708	26 087
Direktavkastning, %	7,0	7,1	7,0
Tillträdna fastigheter	187	150	1 942
Utfall, kr/stamaktie			
Resultat efter skatt	5,58	4,08	19,12
Förvaltningsresultat	3,77	3,47	16,33
Långsiktigt substansvärde	177,28	159,33	171,81

# Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall, rullande tolv månader kvartal 1, de senaste fem åren. Undantaget utdelningsmålen som visas per helår.

Mål	Förklaring och resultat
<p><b>Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie</b></p> <p>Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.</p>	<p>Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Förvaltningsresultat per stamaktie, rullande 12 månader, ökade med 15 % jämfört med föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 12 procent.</p>
<p><b>Avkastning på eget kapital</b></p> <p>Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.</p>	<p>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 perioden uppgick till 17 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 18 procent.</p>
<p><b>Räntetäckningsgrad</b></p> <p>Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.</p>	<p>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 mars var 2,9 gånger.</p>
<p><b>Belåningsgrad</b></p> <p>Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.</p>	<p>Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent. Per 31 mars uppgick belåningsgraden till 51 procent.</p>
<p><b>Utdelning</b></p> <p>Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.</p>	<p>Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och finansiella position. Styrelsen har föreslagit utdelning för 2025 om 6,40 kr per stamaktie samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 509 mkr<sup>1)</sup> vilket motsvarar 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.</p>
<p><b>Preferensaktieutdelningens andel</b></p> <p>Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.</p>	<p>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. Föreslagen utdelning motsvarar 11 procent.</p>

## Utfall



1) Utgör styrelsens förslag. Av redovisat belopp avser 2,5 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade preferensaktier.

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

3) Inkluderade en sakutdelning samt tillkommande utdelning om 8 mkr på nyemitterade stam- och preferensaktier.

# VD har ordet

**Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 260 miljoner kronor (235), vilket är en ökning med 11 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen härleds framför allt till ett större fastighetsbestånd, uthyrningar och en lägre snittränta. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 3,77 kronor (3,47), en ökning med 9 procent.**

Driftsöverskottet ökade med 10 procent för kvartalet vilket förklaras av högre hyresintäkter, drivet av ett större fastighetsbestånd samt genomförda uthyrningar. I jämförbart bestånd uppgick ökningen av hyresintäkterna till närmare 2 procent.

## Konjunkturen

Jag kan fortsatt konstatera att konjunkturläget är utmanande och åter under press från nya inflationsshot. Räntorna har varit volatila under kvartalet och osäkerheten kring framtida räntnivåer är stor. Precis när vi började se tecken på ett förbättrat konjunkturläge kan vi nu behöva revidera både vår bedömning och våra förhoppningar. NP3 har dock idag en skuldkvot om 8 gånger och en räntebindning på över 50 procent, vilket ger ett stabilt kassaflöde och god motståndskraft för eventuella ränte- och marknadsvängningar.

Samtidigt har NP3 upplevt en stabil efterfrågan under hela det senaste året. Under det första kvartalet 2026 hade samtliga affärsområden positiv nettouthyrning och sammantaget uppgick nettouthyrningen till 43 miljoner kronor. Nettouthyrningen är starkare än normalt och förklaras till stor del av att de större vakanser som ifjol genererade engångsintäkter nu är uthyrda. Även om nettouthyrning endast är en indikator på marknaden och påverkas alltid av timingen när hyresavtal signeras, är min bedömning att hyresmarknaden är fortsatt stabil. De större uthyrningarna under kvartalet har skett till högre hyresnivåer än våra vakanshyror och med snabbare tillträden än vad vi tidigare estimerat. Sammantaget innebär detta att resultatet för 2026 prognostiseras något högre än tidigare.

## Investeringar och utökad geografi

Den andra väsentliga faktorn som påverkar vår prognos för 2026 är investeringar. NP3 har under kvartalet nettoinvesterat 388 miljoner kronor varav 187 avser förvärv. Efter kvartalets utgång genomförde NP3 ett större förvärv i Skaraborg och Trestad (Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg) om 1,2 miljarder kronor. Förvärvet innebär att NP3 breddar sin geografiska närvaro, samtidigt som den lokala förankringen bibehålls, genom att ett nytt lokalkontor etableras. En utökad geografi ger NP3 förutsättningar att utvärdera fler potentiella transaktioner, vilket i sin tur ökar möjligheterna till attraktiva investeringar. Efter den genomförda transaktionen kommer belåningsgraden uppgå till 53 procent, vilket är väl inom vårt eftersträlvade intervall om 50–55 procent och under vårt finansiella mål om maximalt 60 procents belåningsgrad.

## Värdering

Värdeförändringen för kvartalet är positiv med 123 miljoner kronor. Värderingsyielden för fastighetsbeståndet minskade marginellt med 1 bps till 7,07 procent under kvartalet.

En isolerad negativ effekt på värdeförändringarna kommer av att inflationsantagandet för 2026 justerats ned från 1,5 till 1,0 procent, detta är en gemensam hållning från hela värderingskollektivet. Den största positiva effekten på värdeförändringen kommer av ökade uthyrningar och stärkta kassaflöden.

## 2026

Starten på året har präglats av stor volatilitet, i likhet med föregående år. Då handlade det om tullar, medan det hittills i år främst är oljepriset som skapar osäkerhet. För det första är det viktigt att inte glömma att de eskalerade konflikterna har en betydande humanitär påverkan. Därtill ser vi ekonomiska effekter, med en oro kring framför allt inflation och räntor. Denna oro, i kombination med krig i vår närhet, innebär att hållbarhetsfrågor i många fall prioriteras ned på beslutsagendan. Det ser jag som negativt, eftersom minskade ambitioner i klimatarbetet globalt riskerar att förstärka klimatförändringarna, vilket i sin tur ökar sannolikheten för mer frekvent och intensivt extremväder, även i Sverige och vår region. NP3 kommer fortsatt att investera i hållbara projekt, både ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Trots väderrelaterade utmaningar under kvartalet är vår överskottsgrad stabil. Vår diversifiering, både geografiskt och sett till antalet fastigheter, ger en stabilitet i vår intjäning.

## Framtid

NP3s ambition är att fortsätta stärka förvaltningsresultatet per stamaktie, med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk. Vi ska ha ett långsiktigt fokus på kassaflödet och våga fatta hållbara beslut med ett långsiktigt perspektiv. NP3 har nettoinvesterat 1,6 miljarder kronor till dags dato och är redo att fortsätta investera när rätt möjligheter uppstår.

Prognosen för 2026 års förvaltningsresultat uppgår till 1 220 miljoner kronor, vilket är en ökning jämfört med tidigare lämnad prognos i bokslutskommunikén om 1 180 miljoner kronor. Det prognostiserade resultatet ökar främst till följd av minskad vakans samt investeringar, i huvudsak genom förvärv. Om prognosen infrias innebär det en ökning av förvaltningsresultatet med 10 procent per stamaktie jämfört med utfallet 2025.

Avslutningsvis vill jag också, som alltid, rikta ett stort tack till medarbetare, aktieägare och övriga intressenter för ert stora engagemang i NP3. Det betyder mycket för NP3s fortsatta utveckling.

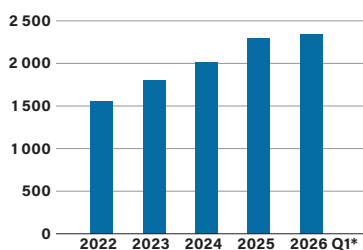
*Andreas Wahlén*

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

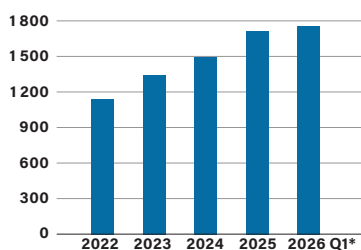
# Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	Rullande 12 mån
Hysesintäkter	606	551	2 274	2 328
Fastighetskostnader	-166	-154	-484	-496
Fastighetsskatt	-17	-14	-64	-68
<b>Driftöverskott</b>	<b>422</b>	<b>383</b>	<b>1 725</b>	<b>1 765</b>
Central administration	-25	-20	-91	-96
Resultat från intresseföretag och joint ventures	9	8	50	51
- varav förvaltningsresultat	8	10	42	39
- varav värdeförändringar fastigheter	1	-1	23	24
- varav värdeförändringar finansiella instrument	4	-	-	4
- varav skatt	-4	-2	-15	-17
Finansiella intäkter	2	1	10	10
Finansiella kostnader	-147	-140	-582	-589
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>262</b>	<b>232</b>	<b>1 112</b>	<b>1 141</b>
- varav förvaltningsresultat	260	235	1 104	1 129
Värdeförändringar fastigheter	123	101	528	550
Värdeförändringar finansiella instrument	89	7	-22	60
<b>Resultat före skatt</b>	<b>473</b>	<b>340</b>	<b>1 617</b>	<b>1 751</b>
Aktuell skatt	-19	-19	-83	-84
Uppskjuten skatt	-77	-46	-247	-278
<b>Periodens resultat</b>	<b>376</b>	<b>274</b>	<b>1 287</b>	<b>1 389</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>376</b>	<b>274</b>	<b>1 287</b>	<b>1 389</b>
<b>Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>372</b>	<b>272</b>	<b>1 276</b>	<b>1 375</b>
<b>Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>14</b>
<b>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</b>	<b>3,77</b>	<b>3,47</b>	<b>16,33</b>	<b>16,63</b>
<b>Resultat efter skatt per stamaktie, kr</b>	<b>5,58</b>	<b>4,08</b>	<b>19,12</b>	<b>20,62</b>
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 581	61 562	61 581	61 581
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 581	61 562	61 573	61 577

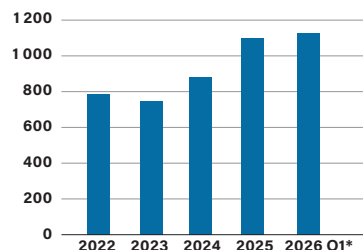
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



\*Utfall, rullande tolv månader

# Intäkter, kostnader och resultat

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

## Januari - mars

### Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent jämfört med föregående år och uppgick till 260 mkr (235). Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras av förvärv, färdigställda projekt och uthyrningar som motverkas av högre finansieringskostnader givet en högre skuldvolym. Förvaltningsresultatet uppgick till 3,77 kr per stamaktie (3,47). Periodens driftöverskott uppgick till 422 mkr (383) vilket motsvarade en överskottsgrad om 70 procent (70). Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 123 mkr (101), varav 122 mkr (101) avsåg realiserade värdeförändringar och 1 mkr (0) avsåg realiserade värdeförändringar.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 89 mkr (7) och bestod av marknadsvärdering av derivatinstrument samt börsnoterade aktier. Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 372 mkr (272) vilket motsvarade 5,58 kr per stamaktie (4,08).

### Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 10 procent till 606 mkr (551). Intäkterna ökade till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknningar, uthyrningar och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1,7 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 548 mkr (505) och serviceintäkter om 57 mkr (46). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -166 mkr (-154). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -150 mkr (-136), reparationer och underhåll -15 mkr (-14) samt befarade och konstaterade kundförluster om -2 mkr (-4). Fastighetsskatt uppgick till -17 mkr (-14). Centrala administrationskostnader uppgick till -25 mkr (-20) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till förvaltningsresultatet med 8 mkr (10) och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 9 mkr (8). För mer information om NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 17.

Finansiella intäkter uppgick till 2 mkr (1). De finansiella kostnaderna uppgick till -147 mkr (-140). En lägre genomsnittsränta för kvartalet jämfört med föregående år möts av en större lånevolym. För mer information om NP3s finansiering, se sidorna 18 och 19.

### Säsongsvariationer

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

### Skatt

Aktuell skatt på periodens skattepliktiga resultat uppgick till -19 mkr (-19). 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 -77 mkr (-46) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

# Prognos och intjäningsförmåga

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

## Prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 220 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 180 mkr och kommunicerades i bolagets bokslutskommuniké 2025.

## Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd NP3 ägde per 31 mars 2026. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 apr 2026	1 jan 2026	1 apr 2025	Förändring 3 mån
Justerat hyresvärde	2 573	2 545	2 346	
Vakans	-186	-202	-176	
<b>Hyresintäkter</b>	<b>2 387</b>	<b>2 343</b>	<b>2 170</b>	<b>2 %</b>
Fastighetskostnader	-521	-520	-494	
Fastighetsskatt	-68	-68	-51	
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 797</b>	<b>1 756</b>	<b>1 626</b>	<b>2 %</b>
Central administration	-89	-85	-75	
Finansnetto	-572	-557	-569	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	52	47	41	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 188</b>	<b>1 161</b>	<b>1 024</b>	<b>2 %</b>
<b>Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning</b>	<b>1 073</b>	<b>1 049</b>	<b>939</b>	<b>2 %</b>
<b>Förvaltningsresultat kr/stamaktie</b>	<b>17,42</b>	<b>17,03</b>	<b>15,26</b>	<b>2 %</b>

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

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och reparations- och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 31 mars 2026 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader, aktivering av räntekostnader, leasingkostnader och övriga finansiella kostnader uppgående till totalt 18 mkr de senaste tolv månaderna.

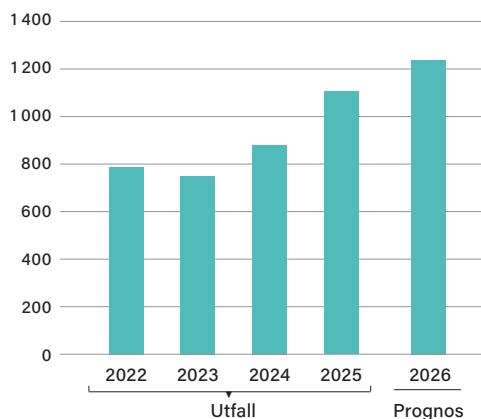
## Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 603 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 573 mkr. Den stora justeringsposten var främst rabatter om -31 mkr. Från ingången av året har NP3s driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 2 procent till 1 797 mkr.

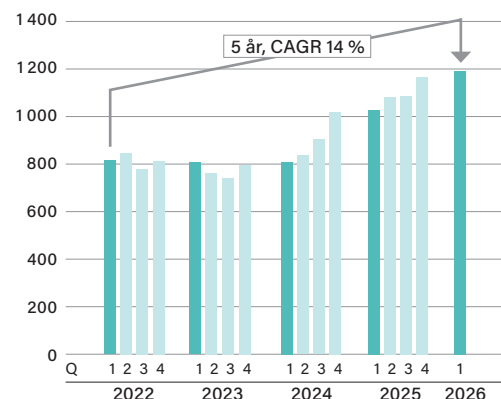
## Förvärv och försäljningar

Avtalade ej tillträdade förvärv per 31 mars avser en fastighet i Gävle med ett årligt hyresvärde om 2 mkr och förväntas bidra med ett förvaltningsresultat om 1 mkr. Inga avtalade, ej frånträdade försäljningar fanns per 31 mars.

Förvaltningsresultat, mkr



Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr





Företagaren 3 i Skellefteå

# Hållbarhet

## Hållbarhetsmål

### 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<sup>1)</sup>. NP3 ska nå nettoll år 2045. Målen är validerade av SBTi.

### ENERGI-FÖRBRUKNING

NP3s totala energiförbrukning ska minska med 50 % t.o.m 2045 jämfört med 2025 vilket motsvarar ca 2,5 % per år. Mätt i kWh/kvm i jämförbart bestånd.

### ENERGI-PRESTANDA

Ingen av bolagets byggnader ska vid utgången av 2033 ha ett primärenergital över 150 i enlighet med BBR29, vilket innebär att ca 15 byggnader/år behöver förbättras, exklusive förvärv. Fastigheter som förvärvas efter 2029 ska uppnå målet inom 36 månader.

### GRÖN PORTFÖLJ

År 2033 ska minst 50 % av NP3s fastighetsvärde, ingå i bolagets gröna portfölj enligt riktlinjerna för NP3s gröna ramverk, vilket motsvarar en tillväxt om ca 20 % per år.

1) Med basår 2022.

För NP3 är det viktigt och självklart att hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat går hand i hand. Bolaget har ett långsiktigt ansvar både för de fastigheter som förvaltas och för de människor som hyr och verkar i dem. Genom att arbeta aktivt med att minska bolagets klimatpåverkan och främja social hållbarhet, skapar NP3 inte bara värde för sina hyresgäster och ägare utan bidrar också till ett mer hållbart samhälle.

Trivsamma och säkra arbetsplatser är ur bolagets perspektiv lika viktigt för NP3s hyresgäster och leverantörer som för bolagets medarbetare, precis som det är självklart att främja mångfald och människors lika rättigheter.

Det område där NP3 som bolag kan göra störst skillnad är dock genom att

integrera miljöfrågorna i det dagliga arbetet och bedriva verksamheten resurseffektivt. Det gör bolaget främst genom att kontinuerligt energieffektivisera fastighetsbeståndet och begränsa utsläpp, både genom förvaltning och i samarbete med hyresgäster. Bolaget har långsiktiga mål inom dessa områden och arbetar kontinuerligt med klimatrisker för att framtidssäkra ett resilient fastighetsbestånd.

I denna kvartalsrapport redovisas uppföljning av förbättrad energiprestanda samt tillväxt inom grönt ramverk. Övriga hållbarhetsmål följs upp och redovisas i bolagets årsredovisning. Bolagets hållbarhetsmål är uppdaterade inför 2026.

## Förbättrad energiprestanda

Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande mål. Bolaget har sedan några år intensifierat detta arbete med målsättningen att årligen förbättra energiprestandan på minst 15 av de sämst energipresterande fastigheterna. Det innebär att primärenergitalet ska förbättras årligen för 15 byggnader som ursprungligen har ett primärenergital över 150 till att, efter ny energideklaration är utförd, understiga 150. Under första kvartalet 2026 har fem byggnader erhållit förbättrat primärenergital enligt bolagets mål. Viktat genomsnittligt primärenergital för dessa fem fastigheter har förbättrats från 220 till 74 primärt genom åtgärder som byte av ventilationsaggregat, installation av värmepumpar och belysningsåtgärder.

Fastighet/ byggnad	Ort	Energiklass 2025-12-31	Energiklass 2026-03-31	Primärenergital 2025-12-31	Primärenergital 2026-03-31
Lastbilen 1	Östersund	F	D	157	73
Skotet 1	Luleå	F	C	211	75
Nolgård 1:318	Hammarö	G	C	349	74
Singeln 18	Umeå	E	B	221	66
Sågverket 4	Skellefteå	G	E	219	101
<b>Viktat genomsnitt</b>				<b>220</b>	<b>74</b>

# Hållbarhet



## Exempel på energiprojekt

Vandringsmannen 3, Sundsvall

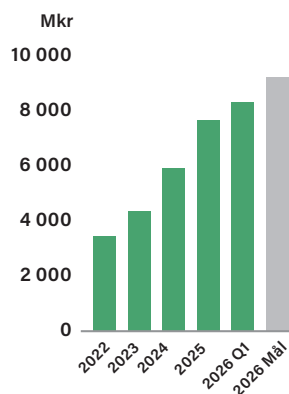
Pågående projekt för att förbättra fastighetens energieffektivitet och inomhusklimat. Utbyte av äldre ventilationsaggregat och styrutrustning i fjärrvärmeundercentralen. Installation av smart energimätare som kan reglera mot temperatur och effekt har installerats för att förbättra styrningen ytterligare.

**Beräknad energibesparing: 25 % Investering: ca 450 000 kr**

## Fastighetsvärde grön portfölj

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

NP3 har som mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med cirka 20 procent per år. Under första kvartalet 2026 har den gröna fastighetsportföljen ökat från ett fastighetsvärde om 7 600 mkr till 8 234 mkr, se tabell till höger. Det motsvarar en ökning om 8 procent. Bolagets gröna portfölj uppgår till 31 procent (29)<sup>1)</sup> av den totala fastighetsportföljens värde. Tillgångar i bolagets gröna portfölj utgör bas för gröna obligationslån och grön bankfinansiering.



## Pågående initiativ för ökad hållbarhet

Under kvartalet har bolagets digitala återbruksapp fortsatt att utvecklas och utgör nu mer och mer en central funktion i verksamhetens hållbarhetsarbete. Appen fungerar som en intern återbrukshubb där material, inventarier och utrustning kan omfördelas mellan fastigheter och projekt, i stället för att köpas in på nytt eller kasseras.

Den digitala återbrukshubben utvecklas som en viktig komponent i bolagets strategi för resurseffektivitet och minskad klimatpåverkan. Genom att synliggöra tillgängliga resurser i realtid skapas förutsättningar för ökad cirkularitet, där befintliga tillgångar nyttjas maximalt. Detta bidrar inte bara till minskade avfallsmängder utan även till ett mer kostnadseffektivt arbetssätt.

Återbruket under perioden motsvarar en uppskattad besparing om cirka 14 ton CO<sub>2</sub>e, vilket visar den klimatnytta som skapas genom ett mer cirkulärt resursutnyttjande. Därtill bidrar den digitala hanteringen till ett minskat transportbehov, eftersom resurserna inte behöver transporteras för mellanlagring.

1) Avser ingången av året.

För mer detaljer kring bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering hänvisas till hållbarhetsrapporten som inkluderas i NP3s årsredovisning 2025, sid 39-66.

## Hållbarhetsmål

### GOD AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

NP3 ska ha noll incidenter gällande korruption och bolagets uppförandekoder ska följas.

### HÄLSA OCH SÄKERHET

NP3 ska ha noll olycksfall avseende medarbetare, hyresgäster samt leverantörer relaterade till fastigheterna.

### MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

NP3 ska ha noll incidenter av diskriminering.

# Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

## Fastighetsbestånd

Vid periodens slut ägde NP3 643 (633) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 379 000 kvadratmeter (2 362 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 18 procent (18) av både hyres- och marknadsvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 26 595 mkr (26 087). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt.

Vid kvartalets utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 52 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 22 procent (23) av hyresvärdet. Inom handel är konsumenthandeln och B2B de två största underkategorierna. Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som Dollar-Store, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol.

## Riskdiversifiering

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

Fastighetskategori visar vilken 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 13 procent (12) av hyresintäkterna där lokalerna förhyrs inom samtliga fastighetskategorier.

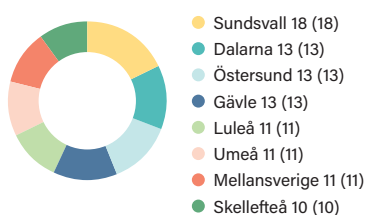
En skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i fastighetskategoriseringen uppgick till drygt 3 procent (3) av det totala hyresvärdet och till 6 procent (6) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin industri och logistik. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan flera branscher där tillverkning och lätt industri var den största.

## Hyresavtalsstruktur

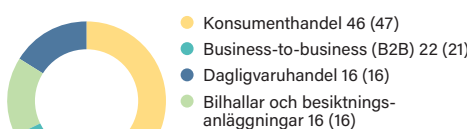
På balansdagen hade NP3 2 800 (2 775) hyresavtal. Hyresdurationen för samtliga avtal uppgick till 4,1 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 158 hyresavtal med en hyresduration om 5,2 år (5,3) och stod för 14 procent (13) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Det största hyresavtalet motsvarar 0,7 procent av hyresvärdet.

Vid periodens slut uppgick hyresvärdet till 2 603 mkr (2 578) och den kontrakterade årshyran till 2 417 mkr (2 376). Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (92).

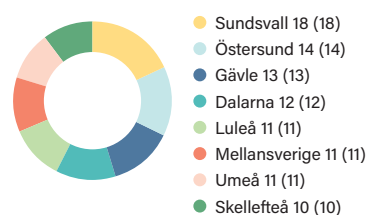
Hyresvärde per affärsområde, %



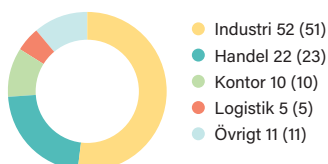
Fördelning inom handelskategorin, %



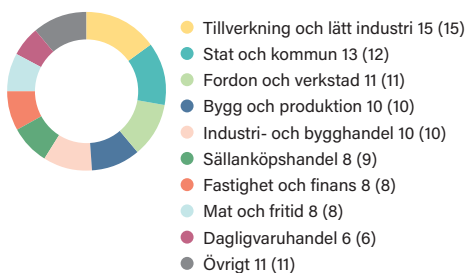
Fastighetsvärde per affärsområde, %



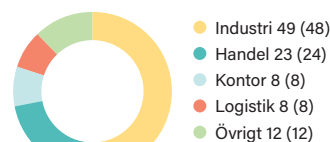
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %



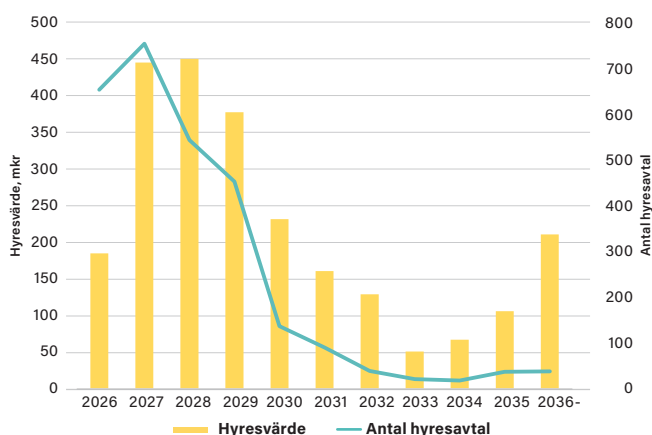
Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



# Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

## Förfallostruktur hyresavtal



### NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 mar 2026	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	24
Fortifikationsverket	50
Coop Mitt AB	22
PostNord Sverige AB	11
Möller Bil Sverige AB	9
Ahlberg-DollarStore AB	6
Assemblin EI AB	10
Granngården AB	13
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4
Coop Värmland Ekonomisk förening	9
<b>Totalt</b>	<b>158</b>
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	353 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	5,2 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,1 år

## Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 76 mkr och omfattade nytecknade hyresavtal samt befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick till -33 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som under perioden 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 perioden uppgick till 43 mkr (3) varav 2 mkr avsåg omförhandlingar.

Nettouthyrning, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Tecknade hyresavtal	76	59	291
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-33	-56	-239
<b>Netto</b>	<b>43</b>	<b>3</b>	<b>52</b>

## Vakans

Vid periodens slut minskade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med -17 mkr och vakans i förvärvade fastigheter med 2 mkr. Vakansvärdet minskade med 2 mkr till följd av att fastigheter avyttrats. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (92).

Per 31 mars fanns tecknade hyresavtal, ännu ej tillträdna, med ett hyresvärde som uppgick till 121 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 99 mkr, varav 77 mkr sker under 2026.

Vakansvärdets förändring, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	202	172	172
Nettoförändring av från-/tillträden	-17	7	30
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2	0	6
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-2	-4	-6
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>186</b>	<b>176</b>	<b>202</b>
<b>Uthyrningsgrad, %</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>92</b>

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	99	79	98
-varav förvärvade	5	-	3
Nyuthyrning, ej tillträdna	-121	-68	-104

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2026	141	77
2027	42	16
2028-	7	6
<b>Totalt</b>	<b>190</b>	<b>99</b>

### Vakansvärde per affärsområde per 31 mar 2026

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	471	46	10
Dalarna	344	25	7
Östersund	337	11	3
Gävle	334	24	7
Luleå	290	14	5
Mellansverige	288	16	6
Umeå	280	25	9
Skellefteå	260	26	10
<b>Totalt</b>	<b>2 603</b>	<b>186</b>	<b>7</b>

# Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

## Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt. Under första kvartalet 2026 har 17 procent av fastighetsbeståndet externvärderats och 81 procent av fastighetsbeståndets värderingar har uppdaterats med – av externvärderare – justerade inflationsantaganden och värdetidpunkt. Resterande två procent av fastighetsbeståndet har internvärderats. Det vägda direktavkastningskravet uppgick vid periodens slut till 7,07 procent (7,08).

### Metod

Värdering av fastighetsbeståndet sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3 och bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av orsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. För mer ingående beskrivning av värderingsmetodiken se not 10 i bolagets årsredovisning för 2025.

### Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 26 595 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 123 mkr, varav 1 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 122 mkr orealiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 122 mkr avsåg 121 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna med 1 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,50 till 9,04 procent och inflationsantagandet uppgick till 1,0 procent för 2026 och 2,0 procent för åren därefter. Vid föregående kvartals externvärdering var inflationsantagandet för 2026 1,5 procent. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,07 procent (7,08) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,11 procent (9,16).

### Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt elva fastigheter för 187 mkr. Därutöver har 270 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 209 mkr investeringar i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgästpassningar och tillbyggnationsprojekt och 61 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under perioden har en fastighet avyttrats och frånträtts för 72 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 11 044 kr till 11 179 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 helår
<b>Ingående värde</b>	<b>26 087</b>	<b>23 384</b>	<b>23 384</b>
Förvärv av fastigheter	187	150	1 942
Investeringar i befintliga fastigheter	209	109	592
Investeringar i nybyggnation	61	40	189
Försäljningar	-72	-76	-549
Realiserade värdeförändringar	1	0	23
Orealiserade värdeförändringar	122	101	506
<b>Utgående värde</b>	<b>26 595</b>	<b>23 708</b>	<b>26 087</b>
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	25	129	104
Avyttrade ej frånträdna fastigheter	-	-	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 mar 2026				
Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	139	437	471	4 755
Dalarna	79	373	344	3 293
Östersund	65	265	337	3 639
Gävle	95	311	334	3 538
Luleå	59	235	290	2 842
Mellansverige	92	266	288	2 984
Umeå	60	249	280	2 858
Skellefteå	54	244	260	2 685
<b>Totalt</b>	<b>643</b>	<b>2 379</b>	<b>2 603</b>	<b>26 595</b>

Nyckeltal fastighetsvärdering		
	2026-03-31	2025-12-31
Fastighetsvärde, mkr	26 595	26 087
Fastighetsvärde kr/kvm	11 179	11 044
Direktavkastningskrav - vägt genomsnitt, %	7,07	7,08
Kalkylränta - vägt genomsnitt, %	9,11	9,16
Inflationsantagande år 1 i prognosperiod, %	1,00	1,50
Inflationsantagande resterande prognosperiod, %	2,00	2,00
Lokalylta, tkvm	2 379	2 362
Antal fastigheter	643	633

### Känslighetsanalys

	Förändring +/-	Driftöverskott, mkr	Värdeförändring, mkr	Resultat före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 procentenheter	-	+/-1 330	+/-1 330
Direktavkastningskrav	0,25 procentenheter	-	-893/+960	-893/+960
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-190	+/-2 802 <sup>1</sup>	+/-2 992
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+48	-/+701 <sup>1</sup>	-/+749
Uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-26	+/-383 <sup>1</sup>	+/-409

1) Värdeförändring under förutsättning att parameterförändringen påverkar hela kalkylperioden och indexeras med årliga inflationsantaganden.

# Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

## Projekt

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

Projektverksamheten har under senaste åren gradvis ökat mot bakgrund av ökad efterfrågan på nybyggnationer, större

- Sköns Prästbord 1:100, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Fredriksskans 15:16, ombyggnation av industrilokaler.
- Storheden 2:10, tillbyggnation av industrilokaler.
- Brösta 14:40, nybyggnation av industrilokaler.
- Mercurius 5, ombyggnation av kontorslokaler.
- Skogmur 4:23, nybyggnation av industrilokaler.

hyresgästanpassningar och tillbyggnationsprojekt. Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 1 113 mkr (1 094). Återstående investering uppgick till 600 mkr (712). Av detta var total projektbudget för pågående nybyggnationsprojekt 519 mkr med en återstående investering om 337 mkr. För pågående projekt uppgick prognostiserad direktavkastning på investerat belopp till 8,1 procent efter aktiverad räntekostnad och intern projektledning. Under perioden har projekt motsvarande 132 mkr avslutats till en direktavkastning på 8,0 procent efter aktiverad räntekostnad och intern projektledning.

- Vägverket 2, tillbyggnation av handelslokaler.
- Högländ 7:15, nybyggnation av bilanläggning.
- Ångvälten 8, nybyggnation av B2B-handelslokaler.
- Ingarvsskogen 4, nybyggnation av industrilokaler.
- Tuna 3:18, nybyggnation av industrilokaler.
- Ingarvsbacken 1, nybyggnation av industrilokaler.

### 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
Mercurius 5	Skellefteå	Kontor	Q4 -26	118	4 100
Skogmur 4:23	Gävle	Industri	Q4 -26	27	1 540
Vägverket 2	Falun	Handel	Q1 -27	26	2 420
Högländ 7:15	Örnsköldsvik	Handel	Q2 -27	134	6 170
Ångvälten 8	Östersund	Handel	Q2 -27	50	2 740
Ingarvsskogen 4	Falun	Industri	Q2 -27	26	1 540
Tuna 3:18	Sandviken	Industri	Q3 -27	153	10 000
Ingarvsbacken 1	Falun	Industri	Q4 -27	28	1 530
<b>Totalt</b>				<b>715</b>	<b>49 840</b>

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 61 mkr.

### Exempel på pågående projekt



Sköns Prästbord 1:100, Sundsvall  
Nybyggnation av lastbilsverkstad för STS AB  
**Projektbudget:** 52 mkr  
**Hyresduration:** 10 år  
**Uthyrbar area:** 2 200 kvm  
**Färdigställandetid:** Q2 2026

### Exempel på avslutat projekt



Vivstamon 1:53, Timrå  
Ombyggnation av industrilokaler för Aiab Energy AB  
**Projektbudget:** 19 mkr  
**Hyresduration:** 10 år  
**Uthyrbar area:** 6 650 kvm  
**Färdigställandetid:** Q1 2026

# Fastigheter

## Transaktioner

Under första kvartalet har bolaget genom åtta transaktioner tillträtt elva fastigheter till en investering om totalt 187 mkr. Fastigheterna är belägna i bolagets affärsområden Mellansverige, Gävle och Umeå och har en uthyrbar area om 23 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 18 mkr.

Därutöver har bolaget under första kvartalet ingått avtal om förvärv av en fastighet i Gävle till ett underliggande fastighets-

värde om 26 mkr med tillträde under andra kvartalet. Fastigheten har en uthyrbar area om 2 200 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 2 mkr.

Under första kvartalet har bolaget avyttrat en handelsfastighet i Haparanda för 72 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 8 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 8 mkr.

Transaktioner						
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %	
<b>Fastigheter tillträdde Q1</b>						
Tången 16 & 19	Karlstad	Industri	5 352	5,4	98	
Brösta 14:5	Örnsköldsvik	Industri	4 400	2,3	0	
Överön 6:19 & 1:67	Örnsköldsvik	Industri	3 745	3,0	100	
Själevads Prästbord 1:106	Örnsköldsvik	Industri	3 080	0,7	100	
Briketten 5	Karlstad	Industri	2 229	2,1	96	
Sjövinden 4	Karlstad	Industri	1 950	2,2	100	
Eskilshem 1:10 & 1:11	Eskilstuna	Industri	1 645	1,5	100	
Hemlingby 20:10	Gävle	Industri	671	0,7	100	
<b>Totalt</b>			<b>23 072</b>	<b>17,8</b>		
<b>Avyttrade och frånträdde fastigheter Q1</b>						
Björka 2	Haparanda	Handel	8 100	8,2	77	
<b>Totalt</b>			<b>8 100</b>	<b>8,2</b>		
<b>Förvärvade fastigheter med tillträde Q2</b>						
Hemlingby 56:9	Gävle	Industri	2 189	2,4	100	
<b>Totalt</b>			<b>2 189</b>	<b>2,4</b>		

\*Vid transaktionsdag

# Intresseföretag och joint ventures

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

För perioden januari till mars bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 8 mkr (10) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 9 mkr (8).

## 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. Drygt 40 procent av fastigheternas marknadsvärde finns på orter där NP3 redan är etablerade idag. Syftet med joint venture-samarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

Hyesintäkterna för första kvartalet uppgick till 26 mkr (24) och för perioden bidrog Ess-Sierra med 2 mkr (6) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 5 mkr (4). NP3s andel av kvartalets förvaltningsresultat har påverkats med -5 mkr till följd av engångskostnader relaterade till bankrefinansiering. Per 31 mars uppgick fastigheternas marknadsvärde till 1 506 mkr (1 505).

## Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 äger 50 procent av Fastighets AB Jämtjägaren, resterande 50 procent ägs av Jämtkraft AB. Jämtjägaren äger tre fastigheter i Östersund bestående av Jämtkrafts huvudkontor och driftcentral, en kontorsfastighet samt en byggrätt.

Hyesintäkterna för första kvartalet uppgick till 6 mkr (6) och för perioden bidrog Jämtjägaren med 2 mkr (2) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick också till 2 mkr (2). Per 31 mars uppgick fastigheternas redovisade värde till 452 mkr (450) och NP3s kapitalandel uppgick till 119 mkr (117).

## 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 äger 14 fastigheter primärt för industri- och handelsändamål. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå.

Hyesintäkterna för första kvartalet uppgick till 12 mkr (10) och för perioden bidrog With You med 2 mkr (2) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick också till 2 mkr (2). Per 31 mars uppgick fastigheternas redovisade värde till 632 mkr (629) och NP3s kapitalandel uppgick till 96 mkr (94).

## Cibola Hospitality Group AB

NP3 äger 49,9 procent av Cibola Hospitality Group AB. Cibola ansvarar för driften av tre hotellanläggningar som NP3 äger. För perioden bidrog Cibola med 1 mkr till NP3s förvaltningsresultat och även resultatandelen uppgick till 1 mkr.

	Totalt intresseföretag och joint ventures			Väsentliga innehav i joint ventures		
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
NP3s ägarandel, %				50	50	50
NP3s röstandel, %				50	50	50
Kapitalandel	549	487	537	304	287	299
Förvaltningsresultat	8	10	42	2	6	25
Värdeförändring fastigheter	1	-1	23	1	-1	10
Värdeförändring finansiella instrument	4	0	0	4	0	0
Skatt	-4	-2	-15	-3	-2	-9
<b>Summa resultatandel</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>26</b>

# Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

## Övergripande finansieringsstruktur

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

## Räntebärande skulder

Nedan redovisas en sammanställning över bolagets räntebärande skulder.

Sammanställning - nettoskuld	2026 31 mar	2025 31 dec
<b>Mkr</b>		
Banklån	11 288	11 215
<b>Säkerställda räntebärande skulder</b>	<b>11 288</b>	<b>11 215</b>
Obligationslån	2 050	1 650
Certifikatslån	1 080	1 090
Övriga räntebärande skulder	116	155
<b>Icke-säkerställda räntebärande skulder</b>	<b>3 246</b>	<b>2 895</b>
Periodiserade upplåningskostnader	-52	-51
<b>Totala räntebärande skulder</b>	<b>14 482</b>	<b>14 059</b>
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	-581	-434
<b>Nettoskuld</b>	<b>13 901</b>	<b>13 625</b>

Säkerställda lån utgjorde 78 procent (79) och icke-säkerställda obligations-, certifikats- och reverslån 22 procent (21) av totala räntebärande skulder. Ökningen av bolagets räntebärande skulder för perioden uppgick till cirka 400 mkr. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till bolagets emission av ett nytt grönt obligationslån i februari om 400 mkr med en löptid om 4,5 år och en ränta på 215 baspunkter plus 3 månaders Stibor.

## Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 13 901 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 26 595 mkr och investeringar i intresseföretag om 549 mkr, totalt 27 144 mkr, uppgick till 51,2 procent (51,2) per 31 mars. Bolagets ambition är att ha en belåningsgrad om 50–55 procent i relation till bolagets mål om maximalt 60 procent. Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 31 mars uppgick till 721 mkr. Skuldkvoten uppgick till 8,1 ggr (8,1). Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 976 mkr (880) bestående av banklån om 536 mkr, obligationslån om 400 mkr och övriga skulder om 40 mkr. Per rapportdagen hade bolaget genomfört refinansiering av 420 mkr av banklånen med förfall inom 1 år medan övrig del om 116 mkr avser förfall i december 2026. Det kortfristiga obligationslånet om 400 mkr har förfall i december 2026. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,9 år (3,0) med förfall fördelade enligt tabellen nedan.

## Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,94 procent (3,95). Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,0 år (1,9) och 57 procent (54) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur upp till tio år enligt tabell nedan. För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid periodens slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 10 175 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.

Swap-avtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 56 mkr (-19) på balans-

## Kapital- och räntebindning (Bank-, certifikats- och obligationslån) per 31 mar 2026

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning					Fast ränta, förfallointervall, %
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, mkr		Genomsnittsränta, total skuldportfölj, %			
			Lån	Derivat	Lån	Derivat <sup>1)</sup>	Total	
-12 mån	936	6	14 418	3 000	3,84	0,00	3,84	2,00
1-2 år	3 028	21		1 150		-0,02	-0,02	1,80
2-3 år	4 017	28		825		-0,02	-0,02	1,69
3-4 år	4 923	34		2 000		0,03	0,03	2,22
4-5 år	1 483	10		2 000		0,09	0,09	2,59
5-10 år	32	0		1 200		0,03	0,03	2,41
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>14 418</b>	<b>100</b>	<b>14 418</b>	<b>10 175</b>	<b>3,84</b>	<b>0,10</b>	<b>3,94</b>	<b>2,16</b>

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

# Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

dagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd.

Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till 75 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 31 mars 0,14 procent (0,25). Räntebindning för räntesäkringsportföljen uppgick till 3,3 år vilket i sin tur bidrog till en genomsnittlig räntebindningstid för hela skuldportföljen om 2,0 år.

Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatportfölj.

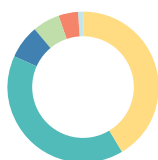
## Översikt - räntederivatportfölj

Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj	8 175	3,3	2,12	82
Stängningsbara räntederivat <sup>1)</sup>	1 500	7,7	2,17	-20
Performance-swappar <sup>2)</sup>	500	2,5	2,83	-6
<b>Totalt derivatportfölj</b>	<b>10 175</b>	<b>3,9</b>	<b>2,16</b>	<b>56</b>

1) Stängningsbara swappar för motparten med början under perioden 8 augusti till 5 december 2024 därefter kvartalsvis till slutdagar fram till perioden 8 november 2033 till 5 mars 2034. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av swapparna.

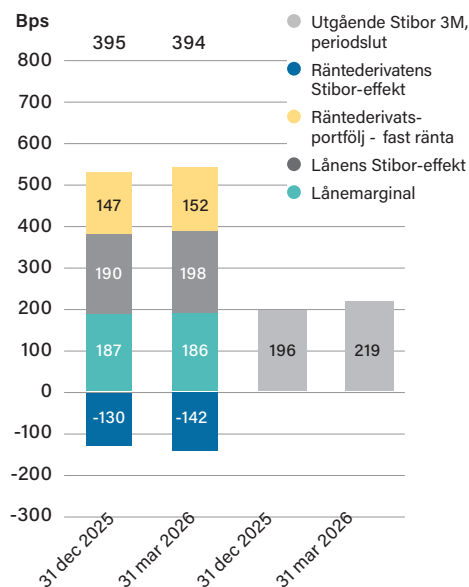
2) Barriärnivå (sk knock-in level) för begränsning i ränteskyddet uppgår till 3,0 %. I det fall denna nivå möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen temporärt utan några flöden, d.v.s nettoeffekt är 0 kr.

## Kapitalstruktur, %



- Lån från kreditinstitut 40 (41)
- Eget kapital 39 (39)
- Obligationslån 7 (6)
- Uppskjuten skatt 6 (6)
- Certifikatslån 4 (4)
- Övriga skulder 1 (4)

## Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2026 31 mar	2025 31 dec
Banklån, mkr	11 288	11 215
Certifikatslån, mkr	1 080	1 090
Obligationslån, mkr	2 050	1 650
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,9	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,94	3,95
Likvida medel, mkr	426	291
Belåningsgrad, %	51,2	51,2
Soliditet, %	39,2	38,9
Kapitalbindningstid, år	2,9	3,0
Räntebindningstid, år	2,0	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	56,7	54,5
Skuldkvot, ggr	8,1	8,1

## Börsnoterade obligationslån per 31 mar 2026

Löptid	Program <sup>1)</sup>	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2023/2026	MTN-program	400	7,24	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja
2024/2027	MTN-program	450	5,56	Stibor 3M + 3,75 <sup>2)</sup>	Nej	2027-08-21	Ja
2024/2028	MTN-program	400	4,33	Stibor 3M + 2,45 <sup>3)</sup>	Nej	2028-01-03	Ja
2025/2028	MTN-program	400	4,13	Stibor 3M + 2,15	Nej	2028-12-03	Ja
2026/2030	MTN-program	400	4,13	Stibor 3M + 2,15	Nej	2030-08-25	Ja

1) Rambelopp om 5 mdkr.

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

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

# Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	26 595	23 708	26 087
Nyttjanderättstillgångar	181	163	172
Andelar i intresseföretag och joint ventures	549	487	537
Derivat	56	27	-
Övriga anläggningstillgångar	110	106	106
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>27 490</b>	<b>24 491</b>	<b>26 901</b>
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	429	386	351
Likvida medel	426	313	291
Tillgångar som innehas för försäljning	-	33	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>855</b>	<b>732</b>	<b>642</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>28 346</b>	<b>25 224</b>	<b>27 543</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>11 125</b>	<b>9 842</b>	<b>10 710</b>
Uppskjuten skatt	1 753	1 499	1 682
Långfristiga räntebärande skulder	13 335	12 150	13 015
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	181	163	172
Derivat	-	-	19
<b>Summa långfristiga skulder och avsättningar</b>	<b>15 269</b>	<b>13 812</b>	<b>14 888</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 148	812	1 044
Rörelseskulder	805	724	901
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	33	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 952</b>	<b>1 570</b>	<b>1 945</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>28 346</b>	<b>25 224</b>	<b>27 543</b>

# Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>363</b>	<b>4 036</b>	<b>5 042</b>	<b>9 440</b>	<b>128</b>	<b>9 568</b>
Periodens totalresultat jan-mar 2025	-	-	272	272	2	274
<b>Utgående eget kapital 2025-03-31</b>	<b>363</b>	<b>4 036</b>	<b>5 314</b>	<b>9 712</b>	<b>130</b>	<b>9 842</b>
Periodens totalresultat apr-dec 2025	-	-	1 004	1 004	10	1 014
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	-	-	-	0	-100	-100
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>48</b>	<b>339</b>	<b>-432</b>	<b>-44</b>	<b>-101</b>	<b>-145</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>412</b>	<b>4 375</b>	<b>5 885</b>	<b>10 671</b>	<b>39</b>	<b>10 710</b>
Periodens totalresultat jan-mar 2026	-	-	372	372	4	376
Nyemission av preferensaktier	4	34	-	39	-	39
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>4</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>-</b>	<b>39</b>
<b>Utgående eget kapital 2026-03-31</b>	<b>416</b>	<b>4 410</b>	<b>6 257</b>	<b>11 082</b>	<b>43</b>	<b>11 125</b>

Per 31 mars består NP3s aktiekapital av 61 580 794 stamaktier samt 57 250 000 preferensaktier.

# Rapport över kassaflöde

	2026 3 mån jan-mar	2025 3 mån jan-mar	2025 12 mån jan-dec
<b>Rapport i sammandrag, mkr</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	260	235	1 104
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-8	-10	-42
Erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures	-	-	10
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-6	-4	12
Betald skatt	-54	-57	-79
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>193</b>	<b>163</b>	<b>1 005</b>
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-54	-15	10
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	43	-1	12
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>182</b>	<b>147</b>	<b>1 027</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-184	-149	-1 818
Avyttrade fastigheter	65	76	539
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-209	-110	-592
Investeringar i nybyggnation	-61	-40	-189
Investeringar i finansiella tillgångar	-12	-33	-182
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	129
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-401</b>	<b>-255</b>	<b>-2 213</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	39	-	389
Upptagna lån	453	376	2 088
Amortering av lån	-29	-	-727
Utbetald utdelning	-108	-52	-370
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>354</b>	<b>324</b>	<b>1 379</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>135</b>	<b>215</b>	<b>194</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>291</b>	<b>97</b>	<b>97</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>426</b>	<b>313</b>	<b>291</b>

## Finansiell ställning och kassaflöde

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

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 26 595 mkr (26 087) vid periodens slut vilket är en ökning med 508 mkr sedan ingången av året som förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar, värdeförändringar och fastighetsförsäljningar. Vid periodens slut hade bolagets räntederivat ett övervärde om 56 mkr (-19). Utgående likvida medel var 426 mkr (291).

Eget kapital har påverkats av periodens resultat samt en riktad nyemission av preferensaktier och uppgick till 11 125 mkr (10 710). Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 52 mkr (51). Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 13 335 mkr (13 015). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 1 148 mkr (1 044) där 707 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv måna-

der, 400 mkr obligationslån och 40 mkr förfall på reversskulder inom tolv månader. Belåningsgraden uppgick till 51 procent (51) och soliditeten till 39 procent (39). Bolagets skuldkvot uppgick på balansdagen till 8,1 ggr (8,1). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 18 och 19.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 182 mkr (147). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -184 mkr (-149) och försäljning av fastigheter bidrog med 65 mkr (76). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till -270 mkr (-150).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 354 mkr (324) och består av nyemission, nettoupplåning samt kontant utbetald utdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 135 mkr (215).

# Moderbolagets rapporter

<b>Resultaträkning - rapport i sammandrag, mkr</b>	<b>2026 3 mån jan-mar</b>	<b>2025 3 mån jan-mar</b>	<b>2025 12 mån jan-dec</b>
Nettoomsättning	0	0	81
Rörelsekostnader	-31	-27	-130
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-32</b>	<b>-27</b>	<b>-49</b>
Finansnetto	-42	27	246
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-74</b>	<b>-</b>	<b>197</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	55
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-74</b>	<b>-</b>	<b>252</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-74</b>	<b>-</b>	<b>252</b>

<b>Balansräkning - rapport i sammandrag, mkr</b>	<b>2026-03-31</b>	<b>2025-03-31</b>	<b>2025-12-31</b>
Immateriella tillgångar	5	5	5
Andelar i koncernbolag	698	684	698
Långfristiga fordringar koncernbolag	7 333	6 385	7 374
Andra finansiella anläggningstillgångar	77	62	75
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 113</b>	<b>7 136</b>	<b>8 152</b>
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 895	3 636	3 813
Övriga kortfristiga fordringar	195	92	172
Likvida medel	343	189	165
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 433</b>	<b>3 917</b>	<b>4 150</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>12 546</b>	<b>11 053</b>	<b>12 302</b>
Bundet eget kapital	416	363	412
Fritt eget kapital	2 941	2 824	2 981
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 357</b>	<b>3 187</b>	<b>3 393</b>
Obeskattade reserver	20	20	19
Långfristiga räntebärande skulder	8 561	6 954	8 132
<b>Summa långfristiga skulder och avsättningar</b>	<b>8 581</b>	<b>6 974</b>	<b>8 151</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	532	822	570
Övriga skulder	76	70	188
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>608</b>	<b>892</b>	<b>758</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>12 546</b>	<b>11 053</b>	<b>12 302</b>

## Kommentar till moderbolaget

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

# Segmentrapportering

Även om överskottsgraden under årets första månader har påverkats negativt av kylan, är den för bolaget på samma nivå som föregående år. I den norra delen av beståndet har dock överskottsgraden påverkats positivt av förhållandevis lite snö.

Ingen större förändring ses för affärsområde Sundsvall som till både storlek och hyresvärde är bolagets största affärsområde. En fortsatt god efterfrågan på lokaler finns trots den hittills uteblivna industrisatsningen i Torsbodaområdet.

I Gävle har den ekonomiska uthyrningsgraden förbättrats jämfört med föregående år och generellt sett är marknadsläget i affärsområdet positivt.

Marknadsläget i Dalarna är fortsatt stabilt med en förbättrad ekonomisk uthyrningsgrad jämfört med föregående period.

Affärsområde Östersund har en hög ekonomisk uthyrningsgrad och en fortsatt stark hyresmarknad.

Även i Umeå ses en stabil hyresmarknad med god efterfrågan. En större avflyttning i slutet av 2025 har dock försämrat vakansgraden mellan perioderna.

Uthyrningsgraden i Skellefteå är i stort sett på samma nivå som jämförelseperioden, nya hyresavtal med tillträde i slutet av 2026 har tecknats avseende 30 procent av den ekonomiska vakansen.

Inom affärsområde Luleå har stora industrisatsningar resulterat i en ökad efterfrågan på lokaler. Luleå har för bolaget, högt genomsnittligt hyresvärde och en hög ekonomisk uthyrningsgrad.

Affärsområde Mellansverige omfattar vid periodens utgång främst fastigheter i Karlstad, Örebro, Västerås och Eskilstuna. Förvärvet efter periodens utgång i Skaraborgs- och Trestadsregionen kommer att redovisas inom detta affärsområde.

## Segmentrapportering i sammandrag

Mkr 3 mån	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Hyresintäkter och övriga intäkter	114	113	86	72	84	80	85	76	72	63	68	66	76	72	73	52	0	0	657	594
Vakans	-12	-13	-6	-6	-7	-6	-5	-3	-6	-4	-6	-5	-4	-2	-6	-4	0	0	-51	-43
Rep. och underhåll	-4	-3	-2	-1	-1	-2	-2	-1	-2	-3	-2	-1	-2	-1	-1	-1	0	0	-15	-14
Fastighets-skötsel o drift	-32	-28	-17	-12	-22	-21	-19	-16	-17	-18	-14	-15	-18	-17	-13	-10	2	1	-150	-136
Fastighets-skatt	-2	-2	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	0	0	-17	-14
Kund-förluster	0	-1	-1	0	0	-3	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	-4
<b>Driftöver-skott</b>	<b>64</b>	<b>67</b>	<b>58</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>46</b>	<b>57</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>36</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>36</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>422</b>	<b>383</b>
Överskotts-grad, %	63	66	73	77	68	62	71	75	68	62	70	70	69	71	76	74			70	70
Antal fastigheter	139	127	95	72	79	71	65	64	60	49	54	54	59	55	92	65			643	557
Uthyrbar area, tkvm	437	424	311	273	373	363	265	260	249	223	244	243	235	235	266	192			2 379	2 213
Hyresvärde	471	442	334	280	344	323	337	310	280	248	260	254	290	291	288	210			2 603	2 357
Uthyrnings-grad, <sup>1)</sup> %	90	89	93	90	93	92	97	96	91	94	90	91	95	97	94	93			93	93
Fastighets-värde	4 755	4 415	3 538	2 902	3 293	3 018	3 639	3 442	2 858	2 371	2 685	2 641	2 842	2 792	2 984	2 128			26 595	23 708

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

# Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

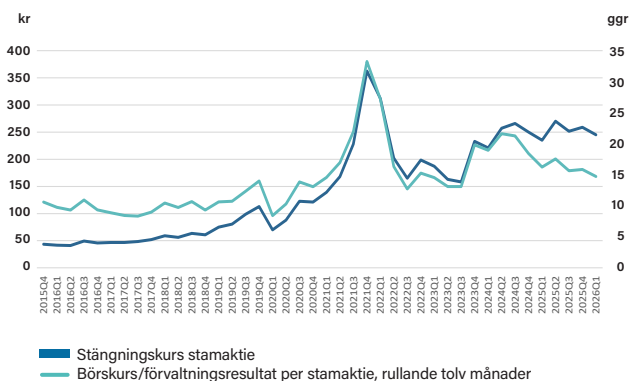
NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. Per 31 mars hade bolaget 13 487 (10 929) aktieägare. Totalt antal utestående aktier per bokslutsdagen uppgick till 118 830 794 aktier, fördelat på 61 580 794 stamaktier och 57 250 000 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Det totala antalet röster i bolaget per 31 mars uppgick till 67 305 794 röster.

I mars genomförde bolaget, med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 7 maj 2025 och som beslutades av styrelsen den 16 mars 2026, en riktad nyemission om 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. De tillkommande aktierna är inkluderade i totalt antal utestående aktier som redovisas ovan.

På bokslutsdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 245,00 kr (235,00) vilket motsvarade ett börsvärde om 15 087 mkr (14 467). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktiekurs på bokslutsdagen som uppgick till 30,55 kr (29,90) vilket motsvarade ett börsvärde om 1 749 mkr (1 261). Totalt börsvärde per den 31 mars uppgick till 16 836 mkr (15 728).

Långsiktigt substansvärde som anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 10 917 mkr (9 809) vilket motsvarar 177,28 kr per stamaktie (159,33). Aktiekursen vid periodens slut var 164 procent (174) av det egna kapitalet per stamaktie och 138 procent (147) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

## Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie

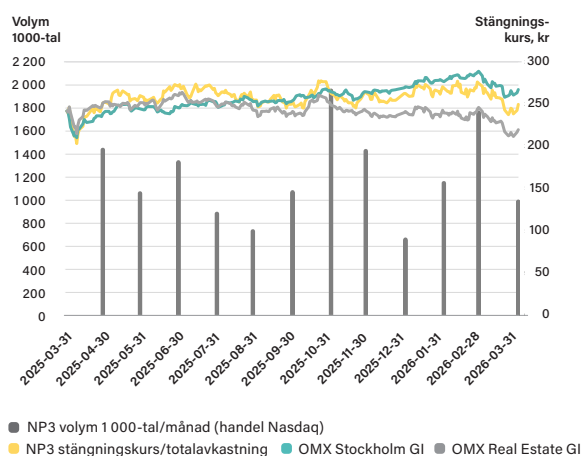


## Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

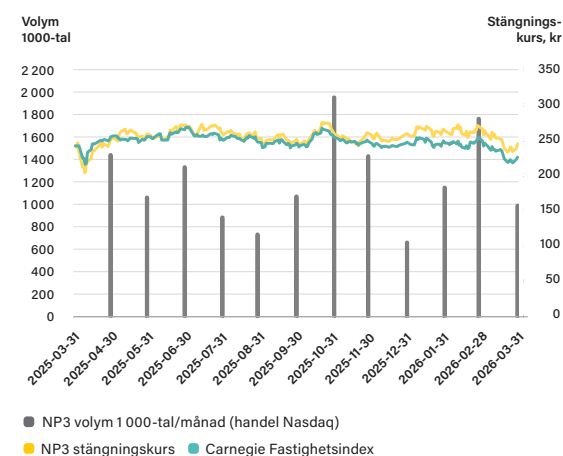
Jan-dec, mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat	1 104	879	744	785	661
Aktuell skatt	-83	-75	-68	-55	-44
<b>Förvaltningsresultat efter aktuell skatt</b>	<b>1 021</b>	<b>804</b>	<b>676</b>	<b>730</b>	<b>617</b>
Utdelning	509 <sup>1)</sup>	432 <sup>2)</sup>	399 <sup>3)</sup>	363	310
Utdelning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

- 1) Utgör styrelsens förslag. Av redovisat belopp avser 2,5 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade preferensaktier.
- 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.

## NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex<sup>1)</sup>



## NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex<sup>1)</sup>



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

# NP3-aktien

## Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

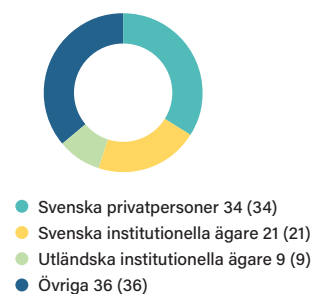
	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 mar 2026	31 mar 2025	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-mar 2026	jan-mar 2025
Stamaktie	245,00	235,00	361	316	26	22	16,4	5,0
Preferensaktie	30,55	29,80	238	142	59	52	4,1	2,6

Aktieägare per 31 mars 2026 <sup>1)</sup>	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax	13 200 000	4 600 000	15,0 (15,1)	20,3 (20,3)
Bäckarvet Holding AB	7 429 863	570 437	6,7 (6,8)	11,1 (11,1)
Inga Albertina Holding AB	7 474 263	26 900	6,3 (6,4)	11,1 (11,1)
Avanza Pension	410 509	6 864 589	6,1 (5,4)	1,6 (1,4)
Patrik Brummer	-	4 166 666	3,5 (3,5)	0,6 (0,6)
Lannebo Kapitalförvaltning	3 726 217	-	3,1 (3,1)	5,5 (5,5)
Danske Invest	1 715 965	1 935 000	3,1 (3,1)	2,8 (2,9)
Länsförsäkringar Fonder	3 483 235	-	2,9 (3,3)	5,2 (5,8)
Sensor Fonder	-	2 243 000	1,9 (1,9)	0,3 (0,3)
Cliens Fonder	1 875 541	-	1,6 (0,8)	2,8 (1,3)
Fjärde AP-fonden	1 698 599	-	1,4 (1,4)	2,5 (2,5)
Vanguard	1 461 172	208 415	1,4 (1,4)	2,2 (2,2)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	632 813	922 661	1,3 (1,3)	1,1 (1,1)
Carnegie Fonder	1 470 339	-	1,2 (1,0)	2,2 (1,8)
Håkan Östlund	1 041 600	416 640	1,2 (1,2)	1,6 (1,6)
SEB Funds	1 317 417	-	1,1 (1,2)	2,0 (2,1)
Nordnet Pensionsförsäkring	31 427	1 150 203	1,0 (1,1)	0,2 (0,2)
Atlant Fonder	-	1 137 936	1,0 (1,1)	0,2 (0,2)
Handelsbanken Fonder	1 066 695	-	0,9 (0,9)	1,6 (1,6)
Swedbank Robur Fonder	1 009 609	-	0,9 (0,8)	1,5 (1,3)
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>49 045 264</b>	<b>24 242 447</b>	<b>61,7 (60,9)</b>	<b>76,5 (75,1)</b>
<b>Övriga aktieägare</b>	<b>12 535 530</b>	<b>33 007 553</b>	<b>38,3 (39,1)</b>	<b>23,5 (24,9)</b>
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>61 580 794</b>	<b>57 250 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

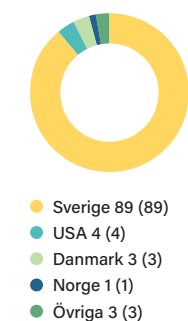
## Aktieägarstruktur per 31 mar 2026<sup>1)</sup>

Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 - 500	8 942	0,7
501 - 1 000	1 311	0,5
1 001 - 2 000	1 118	0,6
2 001 - 5 000	1 021	1,0
5 001 - 10 000	491	1,0
10 001 - 50 000	461	3,7
50 001 - (inkl. okänd innehavsstorlek)	143	92,5
<b>Totalt</b>	<b>13 487</b>	<b>100</b>

## Ägarkategorier, aktiekapitalandel<sup>1)</sup>, %



## Landsfördelning<sup>1)</sup>, %



1) Källa: Monitor av Modular Finance AB. Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2026.

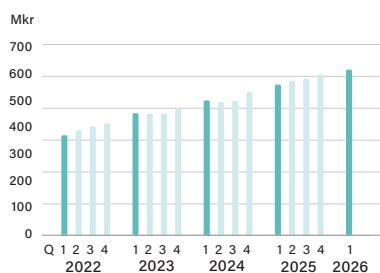
# Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024
	kvartal 1 jan-mar	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
Hysesintäkter	606	588	572	564	551	523	491	486	492
Fastighetskostnader	-166	-133	-91	-107	-154	-113	-74	-101	-152
Fastighetsskatt	-17	-23	-14	-14	-14	-12	-12	-12	-12
<b>Driftöverskott</b>	<b>422</b>	<b>432</b>	<b>467</b>	<b>443</b>	<b>383</b>	<b>398</b>	<b>404</b>	<b>373</b>	<b>328</b>
Central administration	-25	-28	-18	-25	-20	-25	-15	-20	-18
Resultat från intresseföretag och joint ventures	9	12	14	16	8	5	8	-8	8
Finansnetto	-145	-142	-145	-148	-139	-136	-145	-153	-151
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>262</b>	<b>274</b>	<b>318</b>	<b>287</b>	<b>232</b>	<b>242</b>	<b>252</b>	<b>193</b>	<b>168</b>
<b>-varav förvaltningsresultat</b>	<b>260</b>	<b>272</b>	<b>316</b>	<b>281</b>	<b>235</b>	<b>250</b>	<b>253</b>	<b>209</b>	<b>168</b>
Värdeförändringar fastigheter	123	271	37	120	101	121	45	155	2
Värdeförändringar finansiella instrument	89	44	70	-143	7	139	-158	-100	132
<b>Resultat före skatt</b>	<b>473</b>	<b>589</b>	<b>425</b>	<b>264</b>	<b>340</b>	<b>502</b>	<b>139</b>	<b>248</b>	<b>303</b>
Aktuell skatt	-19	-19	-24	-21	-19	-25	-20	-13	-17
Uppskjuten skatt	-77	-99	-62	-40	-46	-112	-9	-36	-45
<b>Periodens resultat<sup>1)</sup></b>	<b>376</b>	<b>471</b>	<b>339</b>	<b>203</b>	<b>274</b>	<b>364</b>	<b>110</b>	<b>198</b>	<b>241</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	372	464	339	200	272	365	109	198	241
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4	7	0	2	2	-1	1	0	0

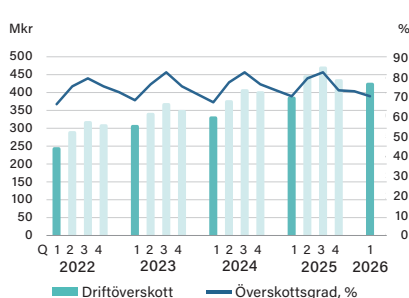
<sup>1)</sup> Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar
Förvaltningsfastigheter	26 595	26 087	24 863	24 465	23 708	23 384	21 127	20 872	20 382
Nyttjanderättstillgångar	181	172	168	168	163	147	145	144	149
Andelar i intresseföretag och joint ventures	549	537	508	494	487	479	537	473	467
Derivat	56	-	-	-	27	19	-	71	131
Övriga anläggningstillgångar	110	106	115	135	106	84	53	54	54
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	429	351	380	409	419	393	329	286	773
Likvida medel	426	291	373	197	313	97	287	267	198
<b>Totala tillgångar</b>	<b>28 346</b>	<b>27 543</b>	<b>26 408</b>	<b>25 868</b>	<b>25 224</b>	<b>24 604</b>	<b>22 477</b>	<b>22 165</b>	<b>22 153</b>
Eget kapital	11 125	10 710	10 239	9 897	9 842	9 568	8 990	7 897	8 089
Uppskjuten skatt	1753	1 682	1 584	1 539	1 499	1 453	1 329	1 320	1 284
Räntebärande skulder	14 482	14 059	13 448	13 084	12 962	12 587	11 149	12 047	11 988
Skuld nyttjanderätter	181	172	168	168	163	147	145	144	149
Derivat	-	19	63	139	-	-	128	-	-
Ej räntebärande skulder	805	901	907	1 041	757	849	736	757	642
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>28 346</b>	<b>27 543</b>	<b>26 408</b>	<b>25 868</b>	<b>25 224</b>	<b>24 604</b>	<b>22 477</b>	<b>22 165</b>	<b>22 153</b>

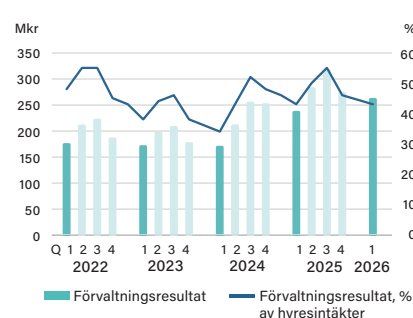
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



# Nyckeltal

	2026 kvartal 1 jan-mar	2025 kvartal 1 jan-mar	2025 helår jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Antal fastigheter vid periodens utgång	643	557	633
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 379	2 213	2 362
Förvaltningsfastigheter, mkr	26 595	23 708	26 087
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 179	10 713	11 044
Hyresvärde, mkr	2 603	2 357	2 578
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	92
Överskottsgrad, %	70	70	76
Direktavkastning, %	7,0	7,1	7,0
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	14,8	11,5	14,1
Avkastning på eget kapital, %	13,4	10,7	12,8
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	16,9	13,8	16,1
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,9	10,7	11,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3	1,3
Skuldkvot, ggr	8,1	8,0	8,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,9	2,6	2,8
Belåningsgrad, %	51,2	51,7	51,2
Soliditet, %	39,2	39,0	38,9
Genomsnittlig ränta, %	3,94	4,35	3,95
Kapitalbindningstid, år	2,9	2,8	3,0
Räntebindningstid, år	2,0	2,3	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	56,7	55,2	54,5
<b>Nyckeltal per stamaktie</b>			
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 581	61 562	61 581
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	61 581	61 562	61 573
Eget kapital, kr	149,74	135,42	144,18
Långsiktigt substansvärde, kr	177,28	159,33	171,81
Förvaltningsresultat, kr	3,77	3,47	16,33
Resultat efter skatt, kr	5,58	4,08	19,12
Utdelning, kr	-	-	6,40 <sup>1)</sup>
Aktiekurs vid periodens slut, kr	245,00	235,00	259,00
<b>Nyckeltal per preferensaktie</b>			
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 250	42 300	56 000
Eget kapital, kr	32,50	32,50	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr	-	-	2,00 <sup>1)</sup>
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	30,55	29,80	31,20

1) Av styrelsen föreslagen utdelning

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 28-29.

# Avstämning av nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. NP3 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 29.

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Räntebärande skulder	14 482	12 963	14 059
Kortfristiga placeringar	-155	-143	-142
Likvida medel	-426	-313	-291
<b>Nettoskuld</b>	<b>13 901</b>	<b>12 506</b>	<b>13 625</b>
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	372	272	1 276
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-28	-21	-98
<b>Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning</b>	<b>344</b>	<b>251</b>	<b>1 177</b>
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 581	61 562	61 573
<b>Resultat efter skatt, kr/stamaktie</b>	<b>5,58</b>	<b>4,08</b>	<b>19,12</b>
Hysesintäkter	606	551	2 274
Driftöverskott	422	383	1 725
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>76</b>
Driftöverskott, rullande 12 månader	1 765	1 559	1 725
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	25 144	21 895	24 502
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>7,0</b>	<b>7,1</b>	<b>7,0</b>
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 månader	1 375	946	1 276
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-105	-78	-98
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	8 602	7 538	8 375
<b>Avkastning på eget kapital, stamaktie, %</b>	<b>14,8</b>	<b>11,5</b>	<b>14,1</b>
Resultat efter skatt, rullande 12 månader	1 389	947	1 287
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 363	8 877	10 051
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>13,4</b>	<b>10,7</b>	<b>12,8</b>
Resultat före skatt, rullande 12 månader	1 751	1 228	1 617
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 363	8 877	10 051
<b>Avkastning på eget kapital, före skatt, %</b>	<b>16,9</b>	<b>13,8</b>	<b>16,1</b>
Förvaltningsresultat, rullande 12 månader	1 129	946	1 104
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 363	8 877	10 051
<b>Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %</b>	<b>10,9</b>	<b>10,7</b>	<b>11,0</b>
Nettoskuld	13 901	12 506	13 625
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 125	9 842	10 710
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Nettoskuld	13 901	12 506	13 625
Driftöverskott, framåtriktat 12 månader enligt intjäningsförmåga	1 797	1 626	1 756
Centrala administrationskostnader, rullande 12 månader	-96	-81	-91
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande 12 månader	10	13	10
<b>Justerat driftöverskott</b>	<b>1 711</b>	<b>1 558</b>	<b>1 675</b>
<b>Skuldquot, ggr</b>	<b>8,1</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>
Förvaltningsresultat, rullande 12 månader	1 129	946	1 104
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint ventures, rullande 12 månader	-39	-40	-42
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande 12 månader	10	13	10
Finansiella kostnader, rullande 12 månader	589	584	582
<b>Justerat förvaltningsresultat</b>	<b>1 689</b>	<b>1 503</b>	<b>1 654</b>
<b>Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, ggr</b>	<b>2,9</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>
Nettoskuld	13 901	12 506	13 625
Marknadsvärde fastigheter	26 595	23 708	26 087
Andelar i intresseföretag och joint ventures	549	487	537
<b>Beläningsgrad, %</b>	<b>51,2</b>	<b>51,7</b>	<b>51,2</b>
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 125	9 842	10 710
Balansomslutning	28 346	25 224	27 543
<b>Soliditet, %</b>	<b>39,2</b>	<b>39,0</b>	<b>38,9</b>
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 125	9 842	10 710
Avdrag preferenskapital	-1 861	-1 375	-1 792
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-44	-130	-39
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 581	61 562	61 581
<b>Eget kapital, kr/stamaktie</b>	<b>149,74</b>	<b>135,42</b>	<b>144,18</b>
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 125	9 842	10 710
Avdrag preferenskapital	-1 861	-1 375	-1 792
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-44	-130	-39
Återläggning derivat	-56	-27	19
Återläggning uppskjuten skatt	1 753	1 499	1 682
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 581	61 562	61 581
<b>Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie</b>	<b>177,28</b>	<b>159,33</b>	<b>171,81</b>
Förvaltningsresultat	260	235	1 104
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-28	-21	-98
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 581	61 562	61 573
<b>Förvaltningsresultat, kr/stamaktie</b>	<b>3,77</b>	<b>3,47</b>	<b>16,33</b>

# 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 innehåller syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter och därför är benämningen genomgående "fastighet" i rapporter.

## **Förvaltningsresultat**

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

## **Förvaltningsresultat, kr/stamaktie**

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

## **Genomsnittlig ränta**

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

## **Hyresduration**

Den vägd genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

## **Hyresintäkter**

Debiterade hyror och hyrestilllägg minus hyresrabatter.

## **Hyresvärde**

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

## **Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie**

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

## **Nettoinvesteringar**

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

## **Nettoskuld**

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

## **Preferenskapital**

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

## **Resultat efter skatt, kr/stamaktie**

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

## **Räntetäckningsgrad**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Skuldsättningsgrad**

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

## **Soliditet**

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## **Tillträdade fastigheter**

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdade fastigheter.

## **Uthyrningsgrad**

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

## **Överskottsgrad**

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

# Risker och osäkerhetsfaktorer

NP3 arbetar aktivt för att identifiera och minimera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Väsentliga risker för bolaget beskrivs nedan samt på sidorna 70–74 i bolagets årsredovisning för 2025.

## Fastighetsrelaterade risker

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

## Finansiella risker

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

## Miljö- och klimatrisker

Klimatförändringar kan innebära en ökad risk för skador på egendom och kan påverka fastigheterna eller fastigheternas drift. Därutöver bedöms miljörisker kopplat till föroreningar i mark som en risk som kan ge en negativ påverkan på bolaget.

# Övrig information

## Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2025. Övriga ändrade och nya IFRS redovisningsstandarder med ikraftträdande under året har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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

Även miljöpolitiska beslut skulle kunna få en negativ påverkan på bolaget. NP3 har goda rutiner för att motverka och förebygga miljörisker. Samtliga investeringar och förvärv granskas ur ett klimatperspektiv. Därutöver har bolaget god kännedom om på vilka fastigheter som det bedrivs eller har bedrivits tillståndspliktig verksamhet.

## Risk för intressekonflikter

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

## Övriga risker

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.

## Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 29 i bolagets årsredovisning för 2025. Inga väsentliga förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett sedan utgivandet av årsredovisningen för 2025.

## Medarbetare och organisation

Bolaget har åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Huvudkontoret ligger i Sundsvall där merparten av bolagets anställda är stationerade. Därutöver finns det medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 76 personer.

## Vision

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

## Affärsidé

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

## Strategi

Genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende.

## Kalender

### Delårsrapporter

Q2 januari-juni 2026: 10 juli 2026

Q3 januari-september 2026: 16 oktober 2026

Bokslutskommuniké 2026: 5 februari 2027

### Årsstämma

6 maj 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

## Pressmeddelanden under första kvartalet

6/2 Bokslutskommuniké 2025

18/2 NP3 emitterar gröna obligationer om 400 mkr

16/3 NP3 genomför en riktad nyemission av preferensaktier

27/3 Förvärv av fastigheter för 108 mkr

31/3 Ändring av antalet aktier och röster

Samtliga pressmeddelanden finns tillgängliga på bolagets hemsida: [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se)

## Kontaktpersoner

### Andreas Wahlén, VD

Tfn +46 60 777 03 01

[andreas@np3fastigheter.se](mailto:andreas@np3fastigheter.se)

### Håkan Wallin, CFO

Tfn +46 60 777 03 07

[hakan.wallin@np3fastigheter.se](mailto:hakan.wallin@np3fastigheter.se)

## Styrelse

### Styrelseordförande

Nils Styf

Tfn +46 73 350 60 39

### Styrelseledamöter

Åsa Bergström

Hans-Olov Blom

Mia Bäckvall Juhlin

Anders Palmgren

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

Sundsvall den 24 april 2026

Nils Styf

Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin

Styrelseledamot

Anders Palmgren

Styrelseledamot

Åsa Bergström

Styrelseledamot

Hans-Olov Blom

Styrelseledamot

Andreas Wahlén

Vd

## 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

Fläktgatan 8B, 941 47 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

Ångammargatan 6-8, 721 33 Västerås

### Örnsköldsvik

Björnavägen 41, 891 41 Örnsköldsvik

### Östersund

Kaserngatan 3, 831 32 Östersund

[www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se)

