

Q2 2025

Delårsrapport januari-juni



+14 %

Hyresintäkterna
uppgick till 1 115 mkr

+18 %

Driftöverskottet
uppgick till 826 mkr

624 mkr

Tillträdde förvärv

+31 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
7,68 kr

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

Om NP3

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

Större händelser under andra kvartalet

- I början av maj genomfördes NP3s årsstämma där stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på bolagets stamaktie om 5,20 kr per aktie och en utdelning på bolagets preferensaktie om 2,00 kr per aktie. Årsstämman fastställde resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för 2024. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och den verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.
- I mitten av maj genomförde bolaget en riktad nyemission av 13,7 miljoner preferensaktier till ett pris om 28,75 kr per aktie vilket tillförde bolaget 394 mkr före transaktionskostnader.
- Bolaget har genom 11 transaktioner tillträtt 21 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 488 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 43 900 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 44 mkr.
- Bolaget har i slutet av juni förvärvat resterande 38,8 procent av aktierna i Cibola Holding AB som därmed blev ett helägt dotterbolag till NP3. Cibola äger fem hotellanläggningar. Som en del i uppgörelsen har bolaget även avyttrat 11,3 procent av aktierna i Cibola Hospitality Group AB som ansvarar för driften av tre av hotellanläggningarna. Försäljningen har resulterat i att NP3 äger 49,9 procent av aktierna i driftbolaget som därmed utgör ett intresseföretag till NP3.
- Utöver ovan har NP3 ingått avtal om förvärv av tre fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 97 mkr med tillträde under tredje och fjärde kvartalet. Fastigheterna har en uthyrbar area om 9 500 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 10 mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Som en del i att renodla bolagets fastighetsportfölj har NP3, i början av juli, frånträtt tre handelsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 463 mkr. Totala hyresvärdet uppgår till 43 mkr varav 62 procent av hyresvärdet kan knytas till en fastighet i Kiruna. Fastigheterna som frånträtts har i jämförelse med redovisade värden vid avtalsdagen i april genererat en positiv realiserad värdeförändring om 22 mkr.
- Efter utgången av perioden och fram till publiceringen av denna delårsrapport har bolaget i två transaktioner ingått avtal om förvärv av tre fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 47 mkr. Två fastigheter i Luleå har tillträtts i början av juli och en fastighet i Gävle tillträds under fjärde kvartalet. Fastigheterna har en uthyrbar area om 5 500 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 5 mkr.

Prognos för 2025

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 090 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 050 mkr och kommunicerades i bolagets delårsrapport för januari-mars 2025.

Delårsrapport januari - juni 2025

Januari - juni

- Hyresintäkterna ökade med 14 % till 1 115 mkr (978).
- Driftöverskottet ökade med 18 % till 826 mkr (701).
- Förvaltningsresultatet ökade med 37 % till 515 mkr (376). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 31 % till 7,68 kr (5,88).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 221 mkr (157).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 477 mkr (439) vilket motsvarar 6,99 kr/stamaktie (6,97).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 962 mkr (453) varav 624 mkr (189) avsåg förvärv av fastigheter, 313 mkr (282) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation, 1 mkr (14) investeringar i intresseföretag och joint ventures, samt -76 mkr (-33) avyttrade fastigheter, 100 mkr avsåg förvärv av minoritetspost i dotterbolag.

April - juni

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 564 mkr (486).
- Driftöverskottet ökade med 19 % till 443 mkr (373).
- Förvaltningsresultatet ökade med 35 % till 281 mkr (209). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 28 % till 4,22 kr (3,30).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 120 mkr (155).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 203 mkr (198) vilket motsvarar 2,91 kr/stamaktie (3,12).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 739 mkr (349) varav 475 mkr (186) avsåg förvärv av fastigheter, 163 mkr (150) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation samt 1 mkr (14) avyttrade fastigheter, 100 mkr avsåg förvärv av minoritetspost i dotterbolag.

Nyckeltal	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Utfall, mkr					
Hyresintäkter	1 115	978	564	486	1 992
Driftöverskott	826	701	443	373	1 503
Överskottsgrad, %	74	72	79	77	75
Förvaltningsresultat	515	376	281	209	879
Värdeförändringar fastigheter	221	157	120	155	323
Periodens resultat	477	439	203	198	914
Marknadsvärde fastigheter	24 465	20 872	24 465	20 872	23 384
Direktavkastning, %	7,2	7,0	7,2	7,0	7,1
Tillträdde fastigheter	624	189	475	186	2 087
Utfall, kr/stamaktie					
Resultat efter skatt	6,99	6,97	2,91	3,12	14,17
Förvaltningsresultat	7,68	5,88	4,22	3,30	13,57
Långsiktigt substansvärde	159,26	137,85	159,26	137,85	154,64

Finansiella mål och utdelningsmål

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

Mål	Förklaring och resultat	Utfall																								
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.	Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Förvaltningsresultatet per stamaktie, rullande tolv månader, ökade med 30 procent jämfört mot motsvarande period föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 12 procent.	<table><tr><th>Period</th><th>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</th><th>Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %</th><th>Mål 12 %</th></tr><tr><td>Q2-21</td><td>10</td><td>14</td><td>12</td></tr><tr><td>Q2-22</td><td>13</td><td>16</td><td>12</td></tr><tr><td>Q2-23</td><td>13</td><td>16</td><td>12</td></tr><tr><td>Q2-24</td><td>12</td><td>10</td><td>12</td></tr><tr><td>Q2-25</td><td>16</td><td>12</td><td>12</td></tr></table>	Period	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %	Mål 12 %	Q2-21	10	14	12	Q2-22	13	16	12	Q2-23	13	16	12	Q2-24	12	10	12	Q2-25	16	12	12
Period	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %	Mål 12 %																							
Q2-21	10	14	12																							
Q2-22	13	16	12																							
Q2-23	13	16	12																							
Q2-24	12	10	12																							
Q2-25	16	12	12																							
Avkastning på eget kapital Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.	Målet visar förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet. Avkastning på eget kapital före skatt uppgick till 14 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 20 procent.	<table><tr><th>Period</th><th>Avkastning på eget kapital före skatt, %</th><th>Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %</th><th>Mål 15 %</th></tr><tr><td>Q2-21</td><td>32</td><td>25</td><td>15</td></tr><tr><td>Q2-22</td><td>41</td><td>28</td><td>15</td></tr><tr><td>Q2-23</td><td>6</td><td>25</td><td>15</td></tr><tr><td>Q2-24</td><td>6</td><td>22</td><td>15</td></tr><tr><td>Q2-25</td><td>13</td><td>20</td><td>15</td></tr></table>	Period	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %	Mål 15 %	Q2-21	32	25	15	Q2-22	41	28	15	Q2-23	6	25	15	Q2-24	6	22	15	Q2-25	13	20	15
Period	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %	Mål 15 %																							
Q2-21	32	25	15																							
Q2-22	41	28	15																							
Q2-23	6	25	15																							
Q2-24	6	22	15																							
Q2-25	13	20	15																							
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.	Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden per 30 juni var 2,7 gånger.	<table><tr><th>Period</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th><th>Mål 2 ggr</th></tr><tr><td>Q2-21</td><td>3,3</td><td>2</td></tr><tr><td>Q2-22</td><td>3,4</td><td>2</td></tr><tr><td>Q2-23</td><td>2,4</td><td>2</td></tr><tr><td>Q2-24</td><td>2,1</td><td>2</td></tr><tr><td>Q2-25</td><td>2,7</td><td>2</td></tr></table>	Period	Räntetäckningsgrad (ggr)	Mål 2 ggr	Q2-21	3,3	2	Q2-22	3,4	2	Q2-23	2,4	2	Q2-24	2,1	2	Q2-25	2,7	2						
Period	Räntetäckningsgrad (ggr)	Mål 2 ggr																								
Q2-21	3,3	2																								
Q2-22	3,4	2																								
Q2-23	2,4	2																								
Q2-24	2,1	2																								
Q2-25	2,7	2																								
Belåningsgrad Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.	Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent. Per 30 juni uppgick belåningsgraden till 51 procent.	<table><tr><th>Period</th><th>Belåningsgrad, %</th><th>Max 60 %</th></tr><tr><td>Q2-21</td><td>56</td><td>60</td></tr><tr><td>Q2-22</td><td>58</td><td>60</td></tr><tr><td>Q2-23</td><td>55</td><td>60</td></tr><tr><td>Q2-24</td><td>55</td><td>60</td></tr><tr><td>Q2-25</td><td>51</td><td>60</td></tr></table>	Period	Belåningsgrad, %	Max 60 %	Q2-21	56	60	Q2-22	58	60	Q2-23	55	60	Q2-24	55	60	Q2-25	51	60						
Period	Belåningsgrad, %	Max 60 %																								
Q2-21	56	60																								
Q2-22	58	60																								
Q2-23	55	60																								
Q2-24	55	60																								
Q2-25	51	60																								
Utdelning Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.	Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och avkastningsnivåer. På bolagets årsstämma i maj beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på bolagets stamaktie om 5,20 kr per aktie och en utdelning på bolagets preferensaktie om 2,00 kr per aktie. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 432 mkr ²⁾ .	<table><tr><th>År</th><th>Utdelningsbelopp, %</th><th>Mål ca 50 %</th></tr><tr><td>2020</td><td>53</td><td>50</td></tr><tr><td>2021</td><td>50</td><td>50</td></tr><tr><td>2022</td><td>50</td><td>50</td></tr><tr><td>2023</td><td>59¹⁾</td><td>50</td></tr><tr><td>2024</td><td>54²⁾</td><td>50</td></tr></table>	År	Utdelningsbelopp, %	Mål ca 50 %	2020	53	50	2021	50	50	2022	50	50	2023	59 ¹⁾	50	2024	54 ²⁾	50						
År	Utdelningsbelopp, %	Mål ca 50 %																								
2020	53	50																								
2021	50	50																								
2022	50	50																								
2023	59 ¹⁾	50																								
2024	54 ²⁾	50																								
Preferensaktieutdelningens andel Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.	Nyckeltalet, som innebär att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter skatt, syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen. Beslutad utdelning motsvarar 14 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Preferensaktieutdelningens andel, %</th><th>Max 20 %</th></tr><tr><td>2020</td><td>15</td><td>20</td></tr><tr><td>2021</td><td>12</td><td>20</td></tr><tr><td>2022</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td>2023</td><td>11¹⁾</td><td>20</td></tr><tr><td>2024</td><td>14²⁾</td><td>20</td></tr></table>	År	Preferensaktieutdelningens andel, %	Max 20 %	2020	15	20	2021	12	20	2022	10	20	2023	11 ¹⁾	20	2024	14 ²⁾	20						
År	Preferensaktieutdelningens andel, %	Max 20 %																								
2020	15	20																								
2021	12	20																								
2022	10	20																								
2023	11 ¹⁾	20																								
2024	14 ²⁾	20																								

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

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

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 281 miljoner kronor (209) och för halvåret till 515 miljoner kronor (376), en ökning med 35 respektive 37 procent i jämförelse med motsvarande period föregående år. Ökningen härleds till ett högre driftöverskott från vårt fastighetsbestånd och lägre snittränta. Förvaltningsresultatet per stamaktie för halvåret uppgick till 7,68 kronor (5,88), en ökning med 31 procent. För kvartalet ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 28 procent till 4,22 kronor (3,30).

Prognosen för 2025 års förvaltningsresultat uppgår till 1 090 miljoner kronor, vilket kan jämföras med förra kvartalets prognos om 1 050 miljoner kronor. Prognosens resultat ökar med 19 miljoner kronor på grund av en engångsersättning avseende förtida avflyttning. Anledningen till att vi valt att acceptera avflyttningar i förtid är att vi ser god potential i att återuthyra lokalerna och därigenom öka vår intjäning. Vår vakans ökar kortsiktigt på grund av detta men NP3s ambition är, som alltid, att långsiktigt öka vinsten till våra aktieägare. Engångsersättningen kommer ingå i resultatet för tredje kvartalet medan uppsägningen påverkat nettouthyrningen i andra kvartalet.

Prognosen ökar även tack vare lägre finanskostnader givet lägre skuldvolym från vår preferensaktieemission, samt högre intäkter drivet av investeringar. Prognosen är vår bästa bedömning utifrån det fastighetsbestånd vi har kommunicerat samt den information vi har från våra affärsområden.

Konjunkturen och verksamheten

Hysesintäkterna ökade med 14 procent under första halvåret och ökningen i jämförbart bestånd uppgick till drygt 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 74 procent, vilket är något högre jämfört med föregående år, beroende på det milda vädret under årets första kvartal. Uthyrningsgraden om 93 procent är i paritet med föregående år. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 10 miljoner kronor och för halvåret till 12 miljoner kronor. Siffrorna bekräftar den stabilitet som NP3 står för.

Samtidigt råder alltså en utmanade konjunktur. Marknaden är avvaktande och allting tar längre tid. Nya hot uppkommer och skall då utvärderas och beaktas av alla. Att saker tar längre tid är dock inte enbart negativt utan kan också vara positivt. Det bör kunna bidra till att våra hyresgäster ges bättre förutsättningar för att möta marknadens utmaningar och ändå ha en hållbar affär. Vid en genomgång med fokus på export och import av NP3s diversifiering av hyresgäster, är den tydliga bilden att NP3s direkta kunder endast har en ringa koncentration av import och export och i det fall det finns ett beroende är det till allra största del mot Europa.

Projektinvesteringar för halvåret uppgår till 313 miljoner kronor och vi ser fortsatt efterfrågan på nyproducerade lokaler. För NP3 synliggör nyproduktion värdet på våra befintliga byggrätter samtidigt som våra lokala områden blir mer attraktiva. Nyproduktion ger också en tydlig bild av vad marknadshyran är för en effektiv lokal. NP3 har ett stort antal byggrätter med en sammanlagd yta om cirka 300 000 kvadratmeter i fastighetsbeståndet, vilket gör att projektvolymen kan öka något när konjunkturen åter tar fart.

Värdering

Totalt summerar kvartalets positiva realiserade värdeförändringar till 120 miljoner kronor, där den främsta anledningen är ökat kassaflöde från vårt befintliga fastighetsbestånd. Värderingsyielden för vårt fastighetsbestånd gick under kvartalet upp med 1 bps till 7,10 procent. Den största förändringen är yielden i Skellefteå som generellt har ökat med 18 bps, vilket påverkar hela portföljen med 2 bps. Angående Skellefteå har jag skäl att upprepa att vår verksamhet där hade etablerats innan den gröna omställningen tog fart och ser vi till nettouthyrningen i Skellefteå är den svagt positiv med 100 tusen kronor sett över tre månader. För de senaste 12 månaderna uppgår nettouthyrningen till 14 miljoner kronor. Faktum är att NP3 har en högre intjäning i Skellefteå idag än för 12 månader sedan och vi ser inga dramatiska förändringar i horisonten. I affärsområdet är kassaflödeseffekten i värderingen med andra ord positiv medan yielden är negativ.

Framtid

NP3 har nettoinvesterat 962 miljoner kronor under första halvåret och är redo att fortsatt investera om rätt möjlighet uppstår. Preferensaktieemissionen som genomfördes i maj har tillfört 400 miljoner kronor och gett förutsättningar för fortsatt tillväxt i vårt förvaltningsresultat. Om det sker via fortsatta förvärv, projektinvesteringar eller återköp av obligationer beror på förutsättningarna i marknaden, men som alltid ligger NP3s fokus på att stärka vårt förvaltningsresultat per stamaktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk. Vi kommer fortsätta med samma mål i sikte.

Jag vill rikta ett stort tack till NP3s medarbetare, aktieägare och övriga intressenter för ert solida engagemang, som starkt bidrar till att NP3 står så väl rustat. Vi har en balansräkning och ett kassaflöde som gör att vi kan fortsätta utvärdera potentiella investeringar. Framtiden får utvisa vilka möjligheter vi agerar på.

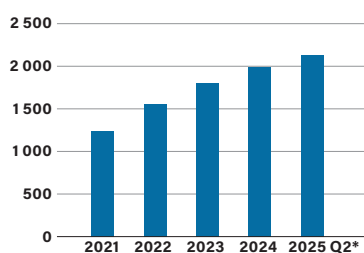
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

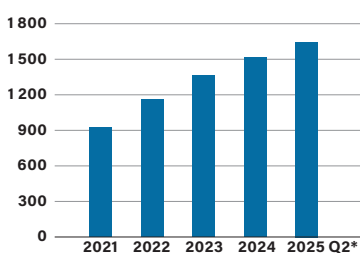
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec	Rullande 12 mån
Hysesintäkter	564	486	1 115	978	1 992	2 129
Fastighetskostnader	-107	-101	-260	-253	-440	-447
Fastighetsskatt	-14	-12	-28	-24	-48	-53
Driftöverskott	443	373	826	701	1 503	1 628
Central administration	-25	-20	-45	-38	-78	-85
Resultat från intresseföretag och joint ventures	16	-8	24	0	13	37
- varav förvaltningsresultat	10	8	20	16	37	42
- varav värdeförändringar fastigheter	11	-10	11	-7	-10	8
- varav skatt	-5	-6	-7	-9	-14	-13
Finansiella intäkter	3	0	4	4	15	15
Finansiella kostnader	-151	-153	-290	-307	-599	-583
Resultat efter finansiella poster	287	193	519	361	854	1 013
- varav förvaltningsresultat	281	209	515	376	879	1 018
Värdeförändringar fastigheter	120	155	221	157	323	387
Värdeförändringar finansiella instrument	-143	-100	-136	32	13	-156
Resultat före skatt	264	248	603	550	1 191	1 244
Aktuell skatt	-21	-13	-40	-30	-75	-85
Uppskjuten skatt	-40	-36	-86	-81	-202	-207
Periodens resultat	203	198	477	439	914	951
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	203	198	477	439	914	951
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	200	198	473	439	914	948
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	0	4	0	0	4
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,91	3,12	6,99	6,97	14,17	14,27
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 581	57 562	61 581	57 562	61 562	61 581
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 572	57 530	61 565	57 506	59 136	60 766

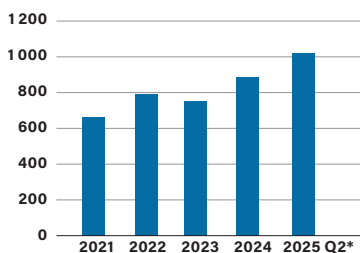
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande tolv månader

Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari - juni

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 37 procent jämfört med föregående år och uppgick till 515 mkr (376). Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras av förvärv, högre hyresintäkter, färdigställda projekt samt lägre finansieringskostnader. Förvaltningsresultatet uppgick till 7,68 kr (5,88) per stamaktie. Driftöverskottet för perioden uppgick till 826 mkr (701) vilket motsvarade en överskottsgrad om 74 procent (72).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 221 mkr (157), varav 220 mkr (157) avsåg orealiserade värdeförändringar och 0 mkr (1) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -136 mkr (32).

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 473 mkr (439) vilket motsvarade 6,99 kr per stamaktie (6,97).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 14 procent till 1 115 mkr (978). Intäkterna ökade till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknningar, samt genom uthyrningar och färdigställda projekt. 17 mkr av ökningen utgörs av engångsintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med drygt 2 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 023 mkr (888) och serviceintäkter om 92 mkr (90). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -260 mkr (-253). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -228 mkr (-227), reparationer och underhåll -24 mkr (-20) samt befarade och konstaterade kundförluster om -8 mkr (-6). Fastighetsskatt uppgick till -28 mkr (-24). Centrala administrationskostnader uppgick till -45 mkr (-38) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 20 mkr (16). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till 24 mkr (0). För mer information om bolagets investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 15.

Finansiella intäkter uppgick till 4 mkr (4). De finansiella kostnaderna minskade till -290 mkr (-307) huvudsakligen till följd av en lägre genomsnittsränta. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -18 mkr (-12) i periodiserade lånekostnader. För mer information om bolagets finansiering, se sidorna 16 och 17.

Säsongvariationer

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

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -40 mkr (-30) och beräknades på periodens skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -86 mkr (-81) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

April - juni

Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 281 mkr (209). Driftöverskottet uppgick till 443 mkr (373) vilket motsvarade en överskottsgrad om 79 procent (77) och påverkades positivt av engångsintäkt om 11 mkr. Hyresintäkterna uppgick till 564 mkr (486). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 518 mkr (446) och serviceintäkter om 46 mkr (40). Fastighetskostnader uppgick till -107 mkr (-101), fastighetsskatt -14 mkr (-12) och central administration -25 mkr (-20). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 10 mkr (8) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 16 mkr (-8).

De finansiella kostnaderna minskade till -151 mkr (-153) som en följd av en lägre räntenivå under kvartalet. Resultat före skatt uppgick till 264 mkr (248) och påverkades av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 120 mkr (155) och orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till -143 mkr (-100). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -21 mkr (-13) och uppskjuten skatt med -40 mkr (-36).

Aktuell intjäningsförmåga

Definition av intjäningsförmåga

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

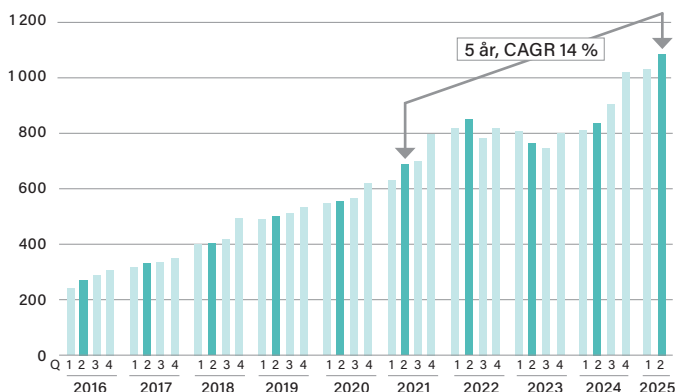
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och reparations- och underhålls-åtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 30 juni 2025 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 24 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jul 2025	1 jan 2025	1 jul 2024	Förändring 6 mån
Justerat hyresvärde	2 401	2 314	2 085	
Vakans	-181	-172	-140	
Hyresintäkter	2 220	2 142	1 945	4 %
Fastighetskostnader	-500	-490	-436	
Fastighetsskatt	-52	-50	-47	
Driftöverskott	1 668	1 602	1 463	4 %
Central administration	-79	-71	-71	
Finansnetto	-550	-557	-593	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	40	41	33	
Förvaltningsresultat	1 079	1 016	832	6 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	967	931	756	4 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	15,70	15,12	13,13	4 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 411 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 401 mkr. Den stora justeringsposten var främst rabatter om -10 mkr. Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 4 procent till 1 668 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,8 procent (6,9) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 24 465 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan ökade med 6 respektive 4 procent vardera jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Avtalade ej tillträdde förvärv per 30 juni avser tre fastigheter som är belägna i Luleå, Umeå och Sandviken. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 10 mkr samt förväntas bidra med ett förvaltningsresultat om 5 mkr. Avtalade, ej frånträdde försäljningar per 30 juni avser fyra fastigheter i Kiruna, Sundsvall, Gävle och Nordanstig. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 43 mkr samt förväntas minska förvaltningsresultatet med 22 mkr.

Hållbarhet

För NP3 är det viktigt och självklart att hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat går hand i hand. Som en långsiktig aktör i att förvalta och utveckla fastigheter har bolaget ett ansvar över att arbetet sker på ett för vår framtid hållbart sätt, därför är det en devis för NP3 att alltid göra allt lite bättre. Trivsamma och säkra arbetsplatser är ur bolagets perspektiv lika viktigt för NP3s hyresgäster och leverantörer som för bolagets medarbetare, precis som det är självklart att alla människor behandlas lika oavsett kön och etnicitet.

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

Förbättrad energiprestanda

Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande mål och bolaget har sedan några år intensifierat detta arbete, med målsättningen att årligen höja energiklassen på minst tio av de sämst energipresterande fastigheterna. Under första och andra kvartalet 2025 har åtta byggnader erhållit förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G.

Fastighet/byggnad	Ort	Energiklass 2024-12-31	Energiklass 2025-06-30	Primärenergital 2024-12-31	Primärenergital 2025-06-30
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	E	C	146	63
Öjebyn 33:222	Piteå	F	C	150	69
Bergnäset 3:39	Luleå	F	E	147	103
Slagan 4	Sundsvall	E	B	171	70
Norränget 6:1	Hudiksvall	F	E	230	151
Linjeförmannen 7	Sundsvall	E	C	151	75
Bävern 13	Smedjebacken	G	F	250	161
Knapermusvreten 7	Sandviken	E	C	132	76
Viktat genomsnitt				163	80

Fastighetsvärde grön portfölj

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

NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under första halvåret 2025 har den gröna fastighetsportföljen ökat från ett fastighetsvärde om 5 862 mkr till 6 325 mkr, se tabell till höger. Det motsvarar en ökning om 8 procent. Tillgångar i bolagets gröna portfölj utgör bas för gröna obligationslån och grön bankfinansiering.



Exempel på energiprojekt

Främmerhörnas 2:4, Örnsköldsvik

Pågående projekt för att förbättra fastighetens inomhusklimat och energieffektivitet. Utbyte av värmepumpar och ventilationsaggregat inklusive installation av styrutrustning. Projektet förväntas ge en energibesparing om cirka 35 procent och förväntad förflyttning av byggnadens energiklass från G -> minst C. Investering 2 900 tkr.

CSRD

Enligt nuvarande regler ska NP3 redovisa enligt CSRD för redovisningsåret 2025. I februari 2025 presenterade dock den Europeiska kommissionen det första Omnibus-förslaget vilket, om det går igenom, kommer resultera i att NP3 inte kommer att vara skyldiga att rapportera i enlighet med CSRD. I april beslutades det även om "Stop the clock" vilket innebär att rapporteringsplikten för bolag i NP3s storlek skjuts upp i två år till 2027. I Sverige har regeringen lagt fram ett förslag om att implementera "Stop the clock"-ändringarna i nationell lagstiftning, vilket förväntas träda i kraft senast den 31 december 2025. Med hänsyn till ovan bevakar NP3 kommande beslut i svensk lagstiftning och kommer därefter att anpassa redovisningen till de förändringar som sker och besluta om eventuell frivillig rapportering.

Prioriterade hållbarhetsmål

KLIMAT- PÅVERKAN

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

ENERGI

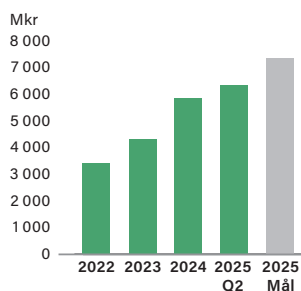
NP3s totala energiförbrukning ska minska med 20 % till slutet av 2025 jämfört med 2017

GRÖN PORTFÖLJ

NP3s gröna fastighetsportfölj ska växa med 25 % per år

FÖRBÄTTRAD ENERGI- PRESTANDA

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



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

*Med basår 2022. Målen är validerade av SBTi.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens slut ägde bolaget 575 (554) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 258 000 kvadratmeter (2 201 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 19 procent (19) av både hyresvärdet och marknadsvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 24 465 mkr (23 384). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt.

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

Riskdiversifiering

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

Fastighetskategori visar vilken 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 11 procent (11) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna industri, kontor och övrigt.

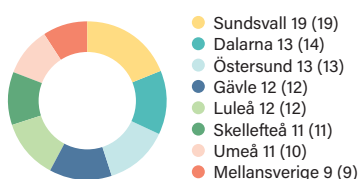
En skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1 procent (1) av det totala hyresvärdet och till 4 procent (4) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin industri och logistik. Exponeringen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

Hyresavtalsstruktur

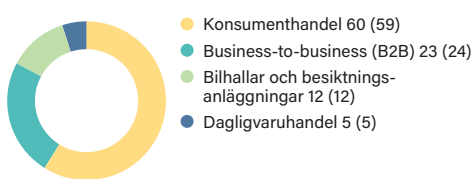
På balansdagen hade NP3 2 750 (2 700) hyresavtal. Hyresdurationen för samtliga avtal uppgick till 4,0 år (4,0). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 118 hyresavtal med en hyresduration om 4,4 år (4,1) och stod för 12 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Det största hyresavtalet motsvarar 0,7 procent av hyresvärdet.

Hyresvärdet uppgick till 2 411 mkr (2 326) och den kontrakterade årshyran till 2 230 mkr (2 154) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

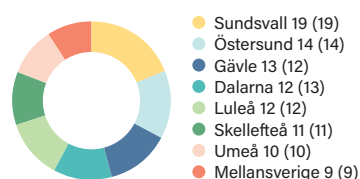
Hyresvärde per affärsområde, %



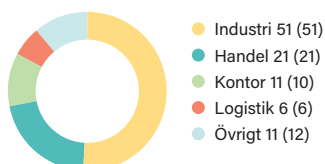
Fördelning inom handelskategorin, %



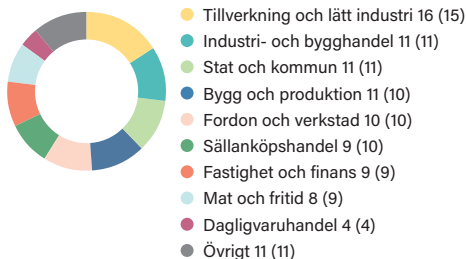
Fastighetsvärde per affärsområde, %



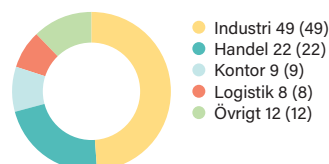
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %

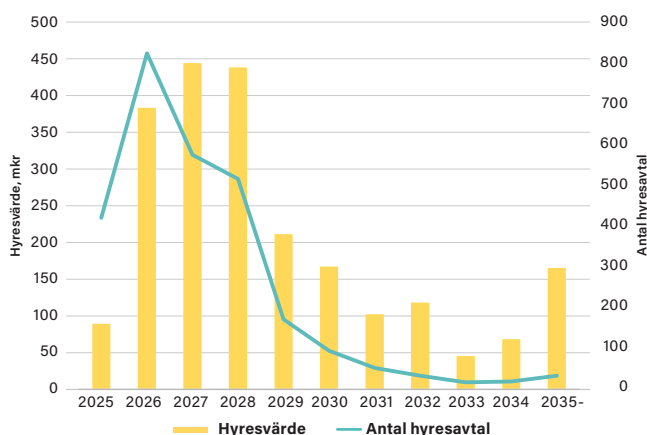


Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 jun 2025	Antal hyresavtal
Fortifikationsverket	39
Polismyndigheten	20
Postnord Sverige AB	9
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Ahlberg-DollarStore AB	7
Assemblin EI AB	10
Granngården AB	13
Swedol AB	9
Plantagen Sverige AB	4
Frösö Park Hotel AB	1
Totalt	118
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	278 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,4 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,0 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 145 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal samt befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick till -132 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen för perioden uppgick till 12 mkr (15) varav 6 mkr avsåg omförhandlingar. För andra kvartalet uppgick nettouthyrningen till 10 mkr (14).

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettouthyrning, mkr			
Tecknade hyresavtal	145	102	195
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-132	-87	-164
Netto	12	15	30

Vakans

Vid periodens slut ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 9 mkr och vakans i förvärvade fastigheter med 3 mkr. Vakansvärdet minskade med -4 mkr till följd av att fastigheter avyttrats. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per 30 juni fanns hyresavtal, ännu ej tillträdade, med ett hyresvärde som uppgick till 111 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdade hyresavtal uppgick till 123 mkr, varav 78 mkr sker under 2025.

Vakansvärdets förändring, mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	172	137	137
Nettoförändring av från-/tillträden	9	1	26
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	3	9
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-4	-	0
Utgående vakansvärde	181	140	172
Uthyrningsgrad, %	93	93	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 helår
Uppsagda avtal ej frånträdade	123	95	55
-varav förvärvade	-	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdade	-111	-67	-51

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2025	111	78
2026	50	34
2027-	27	11
Totalt	188	123

Vakansvärde per affärsområde per 30 jun 2025

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	453	51	11
Dalarna	324	25	8
Östersund	313	13	4
Luleå	302	11	4
Gävle	290	28	10
Umeå	260	16	6
Skellefteå	254	23	9
Mellansverige	214	14	7
Totalt	2 411	181	7

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt. Under andra kvartalet 2025 har 97 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Resterande 3 procent av fastighetsbeståndet har internvärderats. Det vägda direktavkastningskravet uppgick vid periodens slut till 7,10 procent (7,10).

Metod

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

Känslighetsanalys		
	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 %	+/-1 223
Direktavkastningskrav	0,25 %	-865/+931
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-181
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+45
Vakansgrad	1 %	-/+24

Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 24 465 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 221 mkr, varav 0 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 220 mkr avsåg 21 mkr fyra fastigheter under avyttring med frånträde under tredje kvartalet som omvärderats till avtalat underliggande fastighetsvärde, 247 mkr avsåg kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna med -48 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,60 till 9,04 procent och inflationsantagandet uppgick till 1,5 procent för 2025 och 2 procent för åren därefter. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,10 procent (7,10) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,19 procent (9,13).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 27 fastigheter för 624 mkr. Därutöver har 313 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 241 mkr investeringar i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgäst Anpassningar och tillbyggnationsprojekt och 72 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under perioden har tre fastigheter avyttrats och frånträtts för 76 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 10 624 kr till 10 835 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 helår
Ingående värde	23 384	20 276	20 276
Förvärv av fastigheter	624	189	2 087
Investeringar i befintliga fastigheter	241	260	569
Investeringar i nybyggnation	72	22	162
Försäljningar	-76	-33	-33
Realiserade värdeförändringar	0	1	1
Orealiserade värdeförändringar	220	157	322
Utgående värde	24 465	20 872	23 384
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	97	65	65
Avyttrade ej frånträdde fastigheter	-464	-	-76

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 jun 2025

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	135	432	453	4 558
Dalarna	71	363	324	3 055
Östersund	64	260	313	3 495
Luleå	57	242	302	2 933
Gävle	75	287	290	3 079
Umeå	53	234	260	2 562
Skellefteå	54	244	254	2 592
Mellansverige	66	195	214	2 192
Totalt	575	2 258	2 411	24 465

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Projekt

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

Projektverksamheten har under senaste året gradvis ökat till följd av en ökad efterfrågan på nybyggnationer, större hyresgästanpassningar, tillbyggnationsprojekt samt sjunkande byggkostnader. Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 719 mkr (746). Återstående investering uppgick till 393 mkr (353).

- Fiskja 15:2, ombyggnation av industrilokaler.
- Kedjan 6, ombyggnation av bilhall.
- Lokomotivet 2, ombyggnation av industrilokaler.
- Skogvaktaren 3, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Sköns Prästbord 1:100, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Storheden 2:10, tillbyggnation av industrilokaler.
- Huggsta 1:160, ombyggnation av industrilokaler.
- Mercurius 5, ombyggnation av kontorslokaler.
- Brösta 14:40, nybyggnation av industrilokaler.
- Tönnebro 1:5, energieffektivisering av lokaler.
- Städet 2, ombyggnation av industrilokaler.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Fiskja 15:2	Kramfors	Industri	Q4-25	16	8 120
Kedjan 6	Umeå	Handel	Q4-25	13	1 360
Lokomotivet 2	Östersund	Industri	Q4-25	10	2 600
Skogvaktaren 3	Östersund	Industri	Q1-26	155	4 780
Sköns Prästbord 1:100	Sundsvall	Industri	Q2-26	52	2 200
Storheden 2:10	Luleå	Industri	Q2-26	33	2 390
Huggsta 1:160	Sundsvall	Industri	Q2-26	15	1 710
Mercurius 5	Skellefteå	Kontor	Q4-26	100	4 100
Brösta 14:40	Örnsköldsvik	Industri	Q4-26	29	1 300
Tönnebro 1:5	Söderhamn	Övrigt	Q4-26	16	2 670
Städet 2	Karlstad	Industri	Q4-26	10	5 770
Totalt				449	37 000

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

Fastigheter

Transaktioner

Under andra kvartalet har bolaget genom elva transaktioner tillträtt 21 fastigheter till en investering om totalt 475 mkr. Fastigheterna är belägna i Umeå, Gävle, Luleå, Sundsvall, Eskilstuna och Gällivare och har en uthyrbar area om 43 900 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 44 mkr.

Därutöver har bolaget under andra kvartalet ingått avtal om förvärv av tre fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 97 mkr med tillträde under tredje och fjärde kvartalet. Fastigheterna är belägna i Luleå, Umeå och Sandviken och

har en uthyrbar area om 9 500 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 10 mkr.

Inga fastigheter har avyttrats och frånträtts under andra kvartalet. Däremot har avtal om försäljning ingåtts för fyra fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 464 mkr med frånträde under tredje kvartalet. Fastigheterna är belägna i Kiruna, Sundsvall, Gävle och Nordanstig och har en uthyrbar area om 27 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 43 mkr.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdde Q2					
Sörby Urfjäll 4:7	Gävle	Industri	6 541	2,6	0
Vattenormen 8	Luleå	Övrigt	4 753	8,2	100
Sätra 106:1	Gävle	Industri	4 670	2,7	100
Andersberg 14:60	Gävle	Industri	4 110	5,7	100
Frakten 3	Umeå	Industri	4 090	4,5	79
Lasten 6	Umeå	Industri	2 752	3,5	100
Nollplanet 1	Eskilstuna	Industri	2 666	3,3	100
Matrisen 1	Umeå	Handel	2 200	1,4	0
Gällivare 57:24	Gällivare	Handel	2 100	1,9	100
Staben 2 & Luftvärnet 4	Sundsvall	Industri	1 800	2,1	100
Sidsjö 2:30	Sundsvall	Industri	1 735	1,7	100
Trossen 2	Sundsvall	Industri	1 528	1,4	100
Frakten 1	Umeå	Kontor	1 513	2,1	100
Nacksta 5:11	Sundsvall	Industri	870	0,1	0
Kompaniet 7	Sundsvall	Industri	850	0,8	86
Staben 3	Sundsvall	Övrigt	750	0,7	99
Kompaniet 6	Sundsvall	Industri	505	0,7	100
Regementet 6	Sundsvall	Kontor	280	0,5	100
Regementet 5	Sundsvall	Kontor	150	0,1	79
Brösta 14:40	Örnsköldsvik	Mark	0	0,0	0
Totalt tillträtt under Q2			43 863	44,0	
Totalt tillträtt under Q1			19 404	15,2	
Totalt			63 267	59,2	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q3 och Q4					
Djuret 3	Luleå	Kontor	7 447	7,3	98
Sleven 2	Umeå	Handel	2 020	2,2	100
Tuna 3:18	Sandviken	Mark	0	0,0	0
Totalt			9 467	9,5	
Avyttrade och frånträdde fastigheter					
Totalt Q2			-	-	
Totalt Q1			10 751	8,2	
Totalt			10 751	8,2	
Avyttrade fastigheter med frånträde Q3					
Välten 8	Kiruna	Handel	16 559	26,4	97
Sköns Prästbord 1:50	Sundsvall	Handel	6 296	10,1	88
Hemsta 12:6	Gävle	Handel	3 863	6,3	100
Rösta 13:1	Nordanstig	Industri	270	0,5	100
Totalt			26 988	43,3	

*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 juni 2025 bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 20 mkr (16) till NP3s förvaltningsresultat. Resultatandelen för perioden uppgick till 24 mkr (0).

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

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

För perioden uppgick hyresintäkterna till 51 mkr (49) och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 30 juni till 1 495 mkr (1 484). För perioden bidrog Ess-Sierra med 12 mkr (11) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 13 mkr (10).

Fastighets AB Jämtjägaren

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

Det totala hyresvärdet för fastigheterna uppgick till 26 mkr och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 30 juni till 450 mkr. Per 30 juni uppgick NP3s kapitalandel till 114 mkr (94). För perioden bidrog Jämtjägaren med 4 mkr till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 20 mkr.

With You Sweden AB

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

Fastigheternas marknadsvärde uppgick per 30 juni till 586 mkr och totala hyresvärdet för beståndet uppgick till 37 mkr. Per 30 juni uppgick NP3s kapitalandel till 85 mkr (94) och för perioden bidrog With You Sweden med 4 mkr till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till -8 mkr.

Cibola Hospitality Group AB

NP3 ägde tidigare 68,2 procent av aktierna i Cibola Hospitality Group AB som ansvarar för driften av tre av hotellanläggningarna som ingår i NP3s fastighetsbestånd. Innehavet har redovisats som tillgångar som innehas för försäljning, och i slutet av juni avyttrades 11,3 procent av aktierna vilket innebär att NP3s innehav uppgår till 49,9 procent och bolaget redovisas därmed som andelar i intresseföretag. Per 30 juni uppgick NP3s kapitalandel till 1 mkr.

NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	Totalt intresseföretag och joint ventures			Väsentliga innehav i joint ventures		
	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra					
	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
NP3s ägarandel, %				50	50	50
NP3s röstandel, %				50	50	50
Kapitalandel	494	473	479	286	284	284
Förvaltningsresultat	20	16	37	12	11	24
Värdeförändring fastigheter	11	-7	-10	5	2	5
Skatt	-7	-9	-14	-4	-4	-7
Summa resultatandel	24	0	13	13	10	22

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

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

Räntebärande skulder

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

Sammanställning - nettoskuld	2025 30 jun	2024 31 dec
Mkr		
Banklån	10 272	10 145
Säkerställda räntebärande skulder	10 272	10 145
Obligationslån	1 701	1 601
Certifikatslån	1 070	875
Övriga räntebärande skulder	82	9
Ikke-säkerställda räntebärande skulder	2 853	2 485
Periodiserade upplåningskostnader	-41	-43
Totala räntebärande skulder	13 084	12 587
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	-361	-246
Nettoskuld	12 723	12 341

Säkerställda lån utgjorde 79 procent (80) och ikke-säkerställda obligations-, certifikats- och reverslån 21 procent (20) av totala räntebärande skulder. Ökningen av bolagets räntebärande skulder mellan 1 januari och 30 juni 2025 uppgick till drygt 400 mkr. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till nettot av finansiering av förvärv och investeringar samt återbetalning av lån i förskott på kommande frånträde av bolagets handelsportfölj i början av tredje kvartalet 2025.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 12 723 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 24 465 mkr och

investeringar i intresseföretag om 494 mkr, totalt 24 959 mkr, uppgick till 51,0 procent (51,8) per 30 juni. Bolagets stamaktieemission i slutet av tredje kvartalet 2024 om 1 mkr minskade belåningsgraden med cirka 5 procentenheter. Emissionen syftade till att ge förutsättningar för tillväxt, minska riskprofilen och sårbarheten i verksamheten samt förbättra handlingsmöjligheterna vid oförutsedda förändringar i makroomgivningen. Bolagets ambition idag är att ha en belåningsgrad om 50–55 procent i relation till det reviderade målet för belåningsgraden om maximalt 60 procent som kommunicerats i samband med publiceringen av delårsrapporten för första kvartalet 2025.

Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 30 juni uppgick till 685 mkr. Skuldkvoten uppgick till 7,9 ggr (8,0). Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 688 mkr (1 684) bestående av banklån om 158 mkr, obligationslån om 451 mkr och övriga skulder om 79 mkr. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 3,0 år (2,3) med förfall fördelade enligt tabellen nedan. Under halvåret har bolaget genomfört refinansieringar av banklån om drygt 6 mkr på en genomsnittlig löptid om cirka 4 år vilket förklarar ökningen i kapitalbindningen.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,23 procent (4,38). Minskningen i räntenivån förklaras netto av en lägre Stibor-nivå och lånemarginaler huvudsakligen på banksidan vilket delvis möttes av högre räntenivå för bolagets räntederivat relaterad till en ökad räntesäkring och förändringar i bolagets räntederivatsportfölj. Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatsportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,3 år (2,1) och 55 procent (49) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur upp till tio år enligt tabell nedan.

För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid periodens slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 9 425 mkr. I derivatportföljen ingår räntederivat om 2 250 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa kategorier av räntederivat har antingen en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån eller kan förtidsstängas av motparten och är ett komplement till räntesäkringsportföljen för att reducera bolagets räntekostnader i en volatil marknad.

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

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning					Fast ränta, förfallointervall, %
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, mkr		Genomsnittsränta, total skuldportfölj, %			
			Lån	Derivat	Lån	Derivat ¹⁾	Total	
-12 mån	609	5	13 043	3 200	4,37	-0,05	4,32	2,09
1-2 år	2 694	21		800		-0,05	-0,05	1,46
2-3 år	3 413	26		850		0,01	0,01	2,27
3-4 år	4 070	31		825		-0,04	-0,04	1,69
4-5 år	2 223	17,0		2 500		0,00	0,00	2,30
5-10 år	33	0,3		1 250		0,00	0,00	2,27
Summa/genomsnitt	13 043	100	13 043	9 425	4,37	-0,14	4,23	2,10

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

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj

Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj	7 175	3,5	1,99	-64
Stängningsbara räntederivat ¹⁾	1 500	8,5	2,17	-47
Performance-swappar ²⁾	750	3,2	2,99	-28
Totalt derivatportfölj	9 425	4,3	2,10	-139

1) Stängningsbara swappar för motparten kvartalsvis till slutdagar under perioden 8 november 2033 till 5 mars 2034. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av swapparna.

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

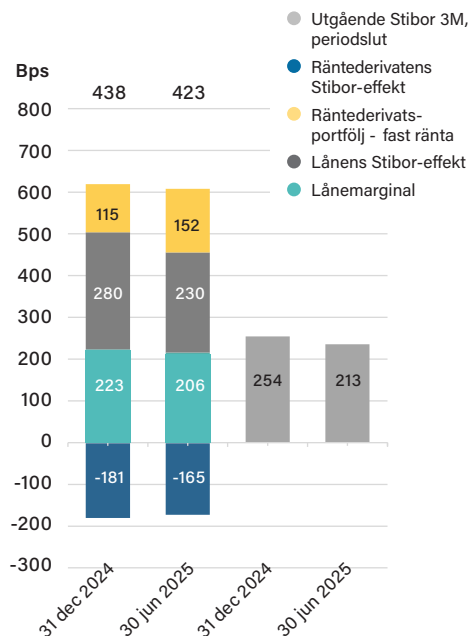
Swap-avtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -139 mkr (19) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd.

Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till -158 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 30 juni -0,19 procent (-0,98) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 3,5 år.

Kapitalstruktur, %



Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2025 30 jun	2024 31 dec
Banklån, mkr	10 272	10 145
Certifikatslån, mkr	1 070	875
Obligationsslån, mkr	1 701	1 601
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,4
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,7	2,4
Genomsnittlig ränta, %	4,23	4,38
Likvida medel, mkr	197	97
Belåningsgrad, %	51,0	51,8
Soliditet, %	38,3	38,9
Kapitalbindningstid, år	3,0	2,3
Räntebindningstid, år	2,3	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	55,0	48,9
Skuldkvot, ggr	7,9	8,0

Börsnoterade obligationslån per 30 jun 2025

Löptid	Program ¹⁾	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2023/2026	MTN-program	451	7,80	Stibor 3M + 5,50	Nej	2026-04-12	Ja
2023/2026	MTN-program	400	7,45	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja
2024/2027	MTN-program	450	5,90	Stibor 3M + 3,75 ²⁾	Nej	2027-08-21	Ja
2024/2028	MTN-program	400	4,74	Stibor 3M + 2,45 ³⁾	Nej	2028-01-03	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	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	24 465	20 872	23 384
Nyttjanderättstillgångar	168	144	147
Andelar i intresseföretag och joint ventures	494	473	479
Derivat	-	71	19
Övriga anläggningstillgångar	135	54	84
Summa anläggningstillgångar	25 263	21 612	24 113
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	409	286	361
Likvida medel	197	267	97
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	32
Summa omsättningstillgångar	606	553	490
Totala tillgångar	25 868	22 165	24 604
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 897	7 897	9 568
Uppskjuten skatt	1 539	1 320	1 453
Långfristiga räntebärande skulder	12 188	9 406	10 676
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	168	144	147
Derivat	139	-	-
Summa långfristiga skulder och avsättningar	14 034	10 870	12 275
Kortfristiga räntebärande skulder	896	2 641	1 911
Rörelseskulder	1 041	757	817
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	32
Summa kortfristiga skulder	1 937	3 398	2 761
Totalt eget kapital och skulder	25 868	22 165	24 604

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	334	2 949	4 533	7 816	33	7 849
Periodens totalresultat jan-jun 2024	-	-	439	439	0	439
Utdelning	-	-	-391	-391	-	-391
Nyemission av stamaktier	0	-	-	0	-	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	0	-	-391	-391	-	-391
Utgående eget kapital 2024-06-30	334	2 949	4 581	7 864	33	7 897
Periodens totalresultat jul-dec 2024	-	-	475	475	0	475
Lämnade utdelningar	-	-	-8	-8	-1	-9
Nyemission av stam- och preferensaktier	29	1 084	-	1 113	-	1 113
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Av personal inlösta teckningsoptioner	0	-	-	0	-	0
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-6	-6	96	90
Summa transaktioner med koncernens ägare	29	1 087	-14	1 102	95	1 196
Utgående eget kapital 2024-12-31	363	4 036	5 042	9 440	128	9 568
Periodens totalresultat jan-jun 2025	-	-	473	473	4	477
Utdelning	-	-	-432	-432	0	-433
Nyemission av stam- och preferensaktier	49	338	-	386	-	386
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	-100	-100
Summa transaktioner med koncernens ägare	49	338	-432	-46	-101	-147
Utgående eget kapital 2025-06-30	412	4 373	5 082	9 867	31	9 897

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

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2025 3 mån apr-jun	2024 3 mån apr-jun	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	281	209	515	376	879
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-10	-8	-20	-16	-37
Erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures	10	-	10	10	23
Lämnad sakutdelning, ej kassaflödespåverkande	-	-229	-	-229	-229
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	3	-7	0	-11	1
Betald skatt	0	0	-58	-28	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	284	-35	447	102	607
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1	43	-14	24	128
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-49	81	-50	125	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236	89	383	252	864
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-464	-183	-613	-186	-2 027
Avyttrade fastigheter	-	-	76	31	30
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-131	-136	-241	-260	-570
Investeringar i nybyggnation	-32	-15	-72	-22	-162
Investeringar i finansiella tillgångar	-34	-20	-67	-21	-152
Avyttring av finansiella tillgångar	4	295	4	297	381
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-100	-	-100	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-758	-58	-1 013	-162	-2 501
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	386	0	386	0	1 115
Upptagna lån	574	425	950	764	1 980
Amortering av lån	-452	-367	-452	-661	-1 337
Utbetald utdelning	-102	-19	-154	-110	-208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	406	39	730	-7	1 551
Periodens kassaflöde	-116	69	100	84	-86
Likvida medel vid periodens början	313	198	97	183	183
Likvida medel vid periodens slut	197	267	197	267	97

Finansiell ställning och kassaflöde

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

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 24 465 mkr (23 384) vid periodens slut vilket är en ökning med 1 081 mkr sedan ingången av året som förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar, värdeförändringar och fastighetsförsäljningar. Utgående likvida medel var 197 mkr (97).

Innehavet i Cibola Hospitality Group som vid ingången av året redovisades som tillgång som innehas till försäljning har under perioden delvis avyttrats och klassificeras nu som andelar i intresseföretag. Eget kapital har påverkats av periodens resultat, utdelning samt nyemission och uppgick till 9 897 mkr (9 568).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 41 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 12 188 mkr (10 676). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 896 mkr (1 911), 366 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 451 mkr certifikatsskuld och 79 mkr återbetalning av reversskuld.

På balansdagen hade bolagets räntederivat ett negativt värde om 139 mkr (-19). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 51 procent (52) och soliditeten till 38 procent (39). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 7,9 ggr (8,0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 383 mkr (252). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -613 mkr (-186) och försäljning av fastigheter bidrog med 76 mkr (31). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till -313 mkr (-282). Förändringar i finansiella tillgångar påverkade kassaflödet med -63 mkr (276) och förändring i innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -100 mkr (-). Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 730 mkr (-7) och består av emission, nettoupplåning samt kontant utbetald utdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 100 mkr (84).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning - rapport i sammandrag, mkr	2025 3 mån apr-jun	2024 3 mån apr-jun	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0	71
Rörelsekostnader	-33	-27	-60	-53	-114
Rörelseresultat	-33	-27	-60	-53	-43
Finansnetto	28	156	55	205	348
Resultat efter finansiella poster	-5	129	-5	152	305
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	58
Resultat före skatt	-5	129	-5	152	364
Skatt på periodens resultat	-	-4	-	-8	-
Periodens resultat	-5	125	-5	144	364

Balansräkning - rapport i sammandrag, mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Immateriella tillgångar	5	6	6
Andelar i koncernbolag	684	677	684
Långfristiga fordringar koncernbolag	6 634	5 640	5 948
Andra finansiella anläggningstillgångar	105	9	21
Summa anläggningstillgångar	7 428	6 332	6 659
Kortfristiga fordringar koncernbolag	4 081	2 532	3 964
Övriga kortfristiga fordringar	85	75	85
Likvida medel	79	216	41
Summa omsättningstillgångar	4 245	2 823	4 090
Totala tillgångar	11 673	9 155	10 749
Bundet eget kapital	412	334	363
Fritt eget kapital	2 724	1 528	2 824
Summa eget kapital	3 136	1 862	3 187
Obeskattade reserver	20	20	20
Långfristiga räntebärande skulder	7 548	5 734	6 303
Summa långfristiga skulder och avsättningar	7 568	5 754	6 323
Kortfristiga räntebärande skulder	572	1 334	1 122
Övriga skulder	397	205	117
Summa kortfristiga skulder	969	1 539	1 239
Totalt eget kapital och skulder	11 673	9 155	10 749

Kommentar till moderbolaget

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

Segmentrapportering

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

Affärsområde Sundsvall är bolagets största och har en fortsatt god efterfrågan på lokaler även om vakansvärdet för området är högt i förhållande till övriga affärsområden. Under slutet av 2024 har en stor vakans uppstått i en fastighet som förvärvades under 2022 med vetskapen om att hyresgästen skulle avflytta under 2024.

Vakansen har ökat i Gävle i jämförelse med motsvarande period föregående år, vilket till stor del förklaras av två större konkurser. Även om vakansen ökat i Gävle är det ett bra marknadsläge i affärsområdet.

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

I Östersund tillträdde under fjärde kvartalet 2024 fastigheterna från förvärvet av Frösö Park och Cibola vilket ökat affärsområ-

dets fastighetsvärde och hyresvärde till andra respektive tredje största i bolaget. Affärsområdet har låg vakansgrad och en fortsatt stark hyresmarknad.

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

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

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

Affärsområde Mellansverige har främst omfattat fastigheter i Karlstad, Örebro och Västerås. Under slutet av 2024 utökades affärsområdet genom förvärv av sex fastigheter i Eskilstuna. Ytterligare ett förvärv i Eskilstuna genomfördes under det andra kvartalet 2025.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
Jan-jun	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter och övriga intäkter	225	216	155	137	159	143	155	101	128	119	128	120	147	133	104	79	0	-2	1 203	1 046
Vakans	-25	-20	-13	-7	-12	-9	-7	-4	-8	-8	-11	-6	-5	-6	-7	-9	-	-	-89	-68
Rep. och underhåll	-5	-5	-2	-2	-4	-3	-3	-2	-5	-3	-1	-1	-2	-2	-2	-2	0	0	-24	-20
Fastighets-skötsel o drift	-47	-47	-21	-23	-35	-33	-28	-23	-29	-29	-24	-30	-28	-28	-17	-14	2	1	-228	-227
Fastighets-skatt	-4	-4	-4	-3	-3	-2	-3	-2	-4	-3	-3	-3	-4	-3	-3	-2	0	-	-28	-24
Kund-förluster	-1	-1	0	0	-7	-1	-1	0	1	0	0	-2	0	0	0	-1	0	-	-8	-6
Driftöver-skott	142	139	115	102	98	93	114	69	84	76	88	78	108	93	74	51	3	-1	826	701
Överskotts-grad, %	71	71	81	78	67	70	77	71	70	68	75	69	76	73	77	73			74	72
Antal fastigheter	135	127	75	73	71	69	64	42	53	46	54	53	57	51	66	55			575	516
Uthyrbar area, tkvm	432	426	287	275	363	342	260	163	234	217	244	237	242	222	195	147			2 258	2 029
Hyresvärde	453	435	290	274	324	285	313	203	260	233	254	240	302	267	214	161			2 411	2 097
Uthyrnings-grad, ¹⁾ %	89	91	90	95	92	93	96	96	94	93	91	94	96	95	93	89			93	93
Fastighets-värde	4 558	4 352	3 079	2 878	3 055	2 680	3 495	2 034	2 562	2 214	2 592	2 494	2 933	2 534	2 192	1 686			24 465	20 872

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

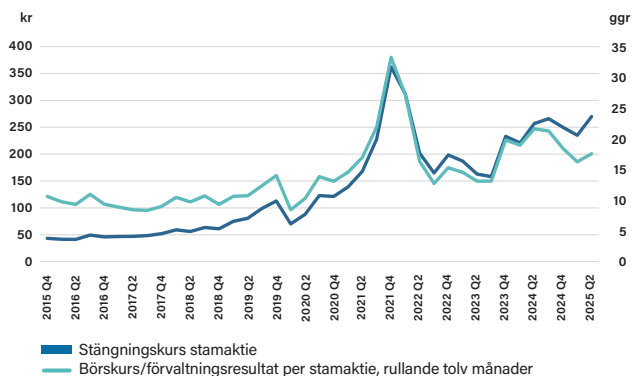
NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. I maj genomförde bolaget, med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 7 maj och som beslutades av styrelsen den 15 maj, en riktad nyemission om 13 700 000 preferensaktier. Därutöver har till följd av det beslut om ett treårigt incitamentsprogram som fattades på bolagets årsstämma i maj 2022 teckningsoptioner utnyttjats och 18 391 stamaktier har emitterats i juni. Totalt antal utestående aktier per 30 juni 2025, efter genomförda emissioner uppgick till 117 580 794 aktier, fördelat på 61 580 794 stamaktier och 56 000 000 preferensaktier. Antalet aktieägare vid periodens slut uppgick till 11 702 (10 472).

På balansdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 270,00 kr (257,00) vilket motsvarade ett börsvärde om 16 627 mkr (14 794). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktie-

kurs på bokslutsdagen som uppgick till 30,70 kr (28,20) vilket motsvarade ett börsvärde om 1 719 mkr (1 079). Totalt börsvärde per 30 juni uppgick till 18 346 mkr (10 140). Högsta betalkurs för perioden 1 juli 2024 till 30 juni 2025 uppgick till 287,50 kr och noterades den 15 juli 2024. Periodens lägsta betalkurs för tolv månadersperioden noterades den 9 april 2025 och uppgick till 196,40 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för perioden uppgick till 251,78 kr (223,13).

Långsiktigt substansvärde som anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 9 808 mkr (7 935) vilket motsvarar 159,26 kr per stamaktie (137,85). Aktiekursen vid periodens slut var 205 procent (221) av det egna kapitalet per stamaktie och 170 procent (186) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

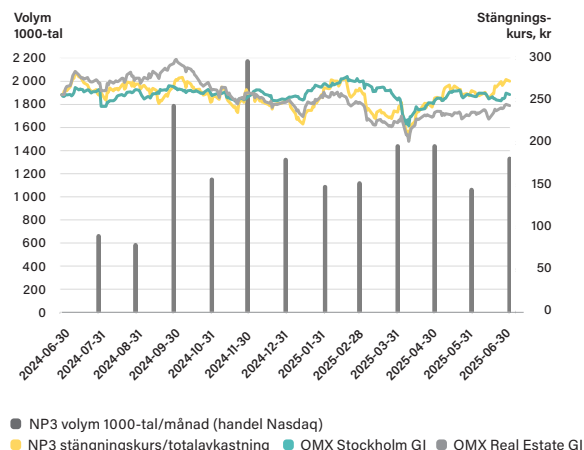
Jan-dec, mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsresultat	879	744	785	661	558
Aktuell skatt	-75	-68	-55	-44	-49
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	804	676	730	617	509
Utdelning	432 ¹⁾	399 ^{2,3)}	363	310	271
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	54 %	59 %	50 %	50 %	53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

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

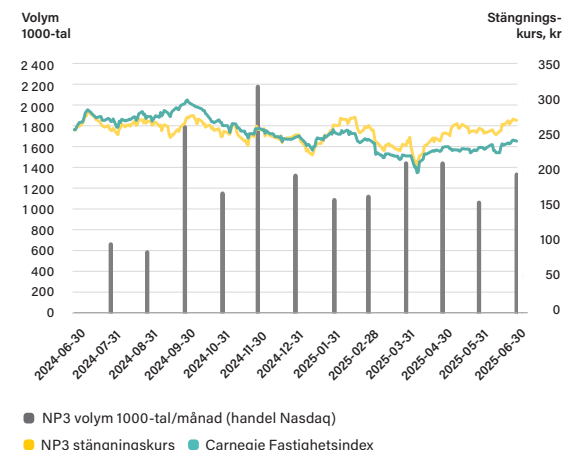
2) Inkluderade en sakutdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Börskursen på Emilshus B-aktie uppgick per 31 dec 2023 till 31,80 kr. Värdet på sakutdelningen baserades på denna börskurs. Utöver sakutdelningen lämnades en kontant utdelning om 1,50 kr per stamaktie och en kontant utdelning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

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

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex¹⁾



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex¹⁾



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

NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 jun 2025	30 jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024
Stamaktie	270,00	257,00	558	354	25	20	15,3	7,4
Preferensaktie	30,70	28,40	197	89	74	18	4,0	0,7

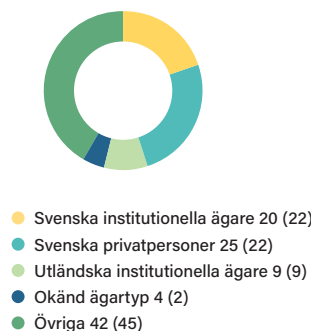
Aktieägare per 31 jun 2025 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	13 200 000	4 600 000	15,1 (15,2)	20,3 (20,5)
Bäckeret Holding AB	7 429 863	570 437	6,8 (7,7)	11,1 (11,4)
Inga Albertina Holding AB	7 429 863	570 436	6,8 (7,7)	11,1 (11,4)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	580 751	5 199 875	4,9 (3,0)	1,6 (1,0)
PPB Holding AB/Patrik Brummer	-	4 166 666	3,5 (4,0)	0,6 (0,6)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 081 781	-	3,5 (4,4)	6,1 (7,0)
Poularde AB	-	4 000 000	3,4 (3,9)	0,6 (0,6)
Danske Invest	1 327 654	1 935 000	2,8 (3,1)	2,3 (2,3)
Lannebo Kapitalförvaltning	3 132 756	-	2,7 (2,9)	4,7 (4,6)
SEB Funds	1 810 755	-	1,5 (1,9)	2,7 (3,0)
Fjärde AP-fonden	1 689 599	86 981	1,5 (3,7)	2,5 (2,9)
Nordnet Pensionsförsäkring	71 136	1 683 402	1,5 (0,5)	0,4 (0,2)
Vanguard	1 730 854	-	1,5 (1,3)	2,6 (2,0)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	655 589	910 092	1,3 (1,4)	1,1 (1,1)
Handelsbanken Fonder	1 502 372	-	1,3 (1,4)	2,2 (2,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,2 (1,4)	1,6 (1,6)
Atlant Fonder	-	1 035 000	0,9 (0,0)	0,2 (0,0)
Ulf Jönsson	-	1 000 000	0,9 (1,0)	0,1 (0,2)
Swedbank Robur Fonder	899 609	-	0,8 (0,6)	1,3 (0,9)
Sensor Fonder	-	840 000	0,7 (0,0)	0,1 (0,0)
Summa 20 största ägare	46 584 182	27 014 529	62,6 (65,2)	73,4 (73,5)
Övriga aktieägare	14 996 612	28 985 471	37,4 (34,8)	26,6 (26,5)
Totalt antal aktier	61 580 794	56 000 000	100,0	100,0

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

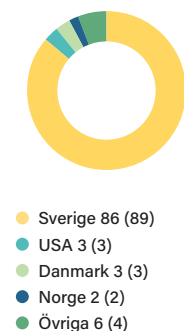
Aktieägarstruktur per 30 jun 2025¹⁾

Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 – 500	7 954	0,7
501 – 1 000	1 131	0,4
1 001 – 2 000	917	0,6
2 001 – 5 000	807	0,9
5 001 – 10 000	395	1,0
10 001 – 50 000	373	3,5
50 001 –	125	91,2
Okänd innehavsstorlek	0	1,7
Totalt	11 702	100

Ägarkategorier¹⁾, %



Landsfördelning¹⁾, %



1) Källa: Monitor av Modular Finance AB.

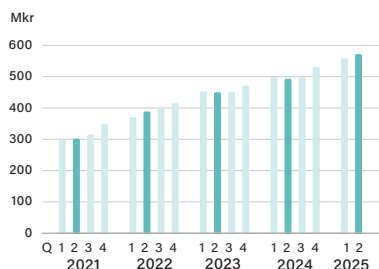
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2025 kvartal 2 apr-jun	2025 kvartal 1 jan-mar	2024 kvartal 4 okt-dec	2024 kvartal 3 jul-sep	2024 kvartal 2 apr-jun	2024 kvartal 1 jan-mar	2023 kvartal 4 okt-dec	2023 kvartal 3 jul-sep	2023 kvartal 2 apr-jun
Hysesintäkter	564	551	523	491	486	492	464	444	443
Fastighetskostnader	-107	-154	-113	-74	-101	-152	-106	-68	-93
Fastighetsskatt	-14	-14	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Driftöverskott	443	383	398	404	373	328	346	365	338
Central administration	-25	-20	-25	-15	-20	-18	-25	-15	-17
Resultat från intresseföretag och joint ventures	16	8	5	8	-8	8	-9	10	-11
Finansnetto	-148	-139	-136	-145	-153	-151	-162	-162	-149
Resultat efter finansiella poster	287	232	242	252	193	168	150	198	161
-varav förvaltningsresultat	281	235	250	253	209	168	175	206	195
Värdeförändringar fastigheter	120	101	121	45	155	2	34	-165	-176
Värdeförändringar finansiella instrument	-143	7	139	-158	-100	132	-285	15	60
Resultat före skatt	264	340	502	139	248	303	-101	48	46
Aktuell skatt	-21	-19	-25	-20	-13	-17	-28	-24	-5
Uppskjuten skatt	-40	-46	-112	-9	-36	-45	-11	14	-4
Periodens resultat¹⁾	203	274	364	110	198	241	-140	39	36
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	200	272	365	109	198	241	-137	38	35
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	2	-1	1	0	0	-3	1	1

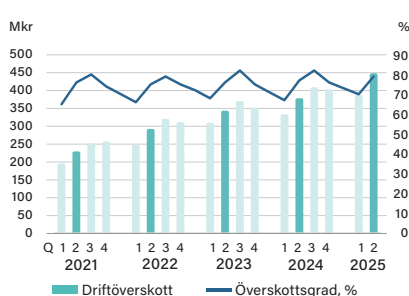
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun
Förvaltningsfastigheter	24 465	23 708	23 384	21 127	20 872	20 382	20 276	19 985	20 041
Nyttjanderättstillgångar	168	163	147	145	144	149	150	132	130
Andelar i intresseföretag och joint ventures	494	487	479	537	473	467	468	1 021	1 015
Derivat	-	27	19	-	71	131	43	390	362
Övriga anläggningstillgångar	135	106	84	53	54	54	54	79	36
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	409	419	393	329	286	773	711	102	127
Likvida medel	197	313	97	287	267	198	183	190	254
Totala tillgångar	25 868	25 224	24 604	22 477	22 165	22 153	21 885	21 899	21 966
Eget kapital	9 897	9 842	9 568	8 990	7 897	8 089	7 489	7 994	7 954
Uppskjuten skatt	1 539	1 499	1 453	1 329	1 320	1 284	1 240	1 229	1 243
Räntebärande skulder	13 084	12 962	12 587	11 149	12 047	11 988	11 943	11 838	11 894
Skuld nyttjanderätter	168	163	147	145	144	149	150	132	130
Derivat	139	-	-	128	-	-	-	-	-
Ej räntebärande skulder	1 041	757	849	736	757	642	704	706	744
Totalt eget kapital och skulder	25 868	25 224	24 604	22 477	22 165	22 153	21 885	21 899	21 966

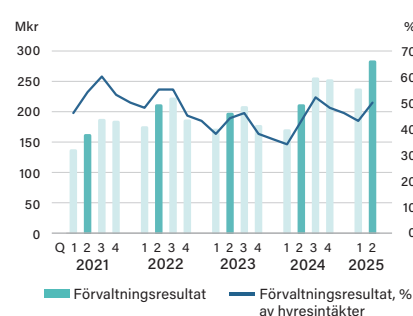
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2025 3 mån apr-jun	2024 3 mån apr-jun	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid periodens utgång	575	516	575	516	554
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 258	2 029	2 258	2 029	2 201
Förvaltningsfastigheter, mkr	24 465	20 872	24 465	20 872	23 384
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 835	10 287	10 835	10 287	10 624
Hyresvärde, mkr	2 411	2 097	2 411	2 097	2 326
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	79	77	74	72	75
Direktavkastning, %	7,2	7,0	7,2	7,0	7,1
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,1	3,9	11,1	3,9	11,7
Avkastning på eget kapital, %	10,3	4,3	10,3	4,3	10,8
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	13,5	6,3	13,5	6,3	14,0
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,0	9,5	11,0	9,5	10,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,3	1,5	1,3
Skuldkvot, ggr	7,9	8,4	7,9	8,4	8,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,3	2,7	2,2	2,4
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,7	2,1	2,7	2,1	2,4
Belåningsgrad, %	51,0	55,1	51,0	55,1	51,8
Soliditet, %	38,3	35,6	38,3	35,6	38,9
Genomsnittlig ränta, %	4,23	4,91	4,23	4,91	4,38
Kapitalbindningstid, år	3,0	2,0	3,0	2,0	2,3
Räntebindningstid, år	2,3	2,3	2,3	2,3	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	55,0	47,4	55,0	47,4	48,9
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 581	57 562	61 581	57 562	61 562
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	61 572	57 530	61 565	57 506	59 136
Eget kapital, kr	132,02	116,14	132,02	116,14	131,34
Långsiktigt substansvärde, kr	159,26	137,85	159,26	137,85	154,64
Förvaltningsresultat, kr	4,22	3,30	7,68	5,88	13,57
Resultat efter skatt, kr	2,91	3,12	6,99	6,97	14,17
Utdelning, kr	-	-	-	-	5,20
Aktiekurs vid periodens slut, kr	270,00	257,00	270,00	257,00	250,00
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	56 000	38 000	56 000	38 000	42 300
Eget kapital, kr	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	30,70	28,40	30,70	28,40	29,90

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

Avstämning av nyckeltal

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

Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Räntebärande skulder	13 084	12 047	12 587
Kortfristiga placeringar	-164	-13	-148
Likvida medel	-197	-267	-97
Nettoskuld	12 723	11 767	12 341
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	473	439	914
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under perioden	-42	-38	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	430	401	838
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 565	57 506	59 136
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	6,99	6,97	14,17
Hysesintäkter	1 115	978	1 992
Driftöverskott	826	701	1 503
Överskottsgrad, %	74	72	75
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 628	1 412	1 503
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	22 711	20 311	21 208
Direktavkastning, %	7,2	7,0	7,1
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande tolv månader	948	340	914
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under perioden	-80	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	7 799	6 717	7 190
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,1	3,9	11,7
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	951	339	914
Genomsnittligt totalt eget kapital	9 239	7 957	8 479
Avkastning på eget kapital, %	10,3	4,3	10,8
Resultat före skatt, rullande tolv månader	1 244	498	1 191
Genomsnittligt totalt eget kapital	9 239	7 957	8 479
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	13,5	6,3	14,0
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	1 018	753	879
Genomsnittligt totalt eget kapital	9 239	7 957	8 479
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,0	9,5	10,4
Nettoskuld	12 723	11 767	12 341
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 897	7 897	9 568
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,3

Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettoskuld	12 723	11 767	12 341
Driftöverskott, framåtriktat tolv månader enligt intjäningsförmåga	1 668	1 462	1 602
Centrala administrationskostnader, rullande tolv månader	-85	-71	-78
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande tolv mån	23	14	23
Justerat driftöverskott	1 606	1 405	1 547
Skuldkvot, ggr	7,9	8,4	8,0
Förvaltningsresultat	515	376	879
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint ventures	-20	-16	-37
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures	10	10	23
Finansiella kostnader	290	307	599
Justerat förvaltningsresultat	795	685	1 464
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2	2,4
Nettoskuld	12 723	11 767	12 341
Marknadsvärde fastigheter	24 465	20 872	23 384
Andelar i intresseföretag och joint ventures	494	473	479
Belåningsgrad, %	51,0	55,1	51,8
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 897	7 897	9 568
Balansomslutning	25 868	22 165	24 604
Soliditet, %	38,3	35,6	38,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 897	7 897	9 568
Avdrag preferenskapital	-1 736	-1 178	-1 354
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-32	-34	-128
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 581	57 562	61 562
Eget kapital, kr/stamaktie	132,02	116,14	131,34
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 897	7 897	9 568
Avdrag preferenskapital	-1 736	-1 178	-1 354
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-32	-33	-128
Återläggning derivat	139	-71	-19
Återläggning uppskjuten skatt	1 539	1 320	1 453
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 581	57 562	61 562
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	159,26	137,85	154,64
Förvaltningsresultat	515	376	879
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under perioden	-42	-38	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 565	57 506	59 136
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	7,68	5,88	13,57

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad

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

CAGR

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

Direktavkastning

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Eget kapital, kr/stamaktie

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

Eget kapital, kr/preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsfastighet

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som 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 hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

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

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

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

Nettoinvesteringar

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

Nettoskuld

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

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

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

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balanssumslutningen.

Tillträdda fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdda fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Fastighetsrelaterade risker

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

Finansiella risker

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

Miljörisker

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

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

Risk för intressekonflikter

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

Övriga risker

Det osäkra och volatila marknadsklimatet i kombination med krig och konflikter i vår omvärld påverkar världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag. NP3 följer fortsatt utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

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

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

Medarbetare och organisation

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Kalender

Delårsrapporter

Q3 januari-september 2025: 17 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025: 6 februari 2026
Q1 januari-mars 2026: 24 april 2026
Q2 januari-juni 2026: 10 juli 2026
Q3 januari-september 2026: 16 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026: 5 februari 2027

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2025
31 oktober 2025
31 januari 2026
30 april 2026

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

31 juli 2025
31 oktober 2025
31 januari 2026

Pressmeddelanden under kvartal 2

- 3/4 Kallelse till årsstämma
- 4/4 NP3 förvärvar fastigheter för 219 miljoner kronor
- 9/4 NP3 avyttrar fastigheter för 463 miljoner kronor
- 11/4 Publicering av årsredovisning
- 16/4 NP3 förvärvar fastigheter för 216 miljoner kronor
- 7/5 Delårsrapport januari - mars
- 7/5 Beslut fattade vid NP3 Fastigheters årsstämma den 7 maj
- 15/5 NP3 utreder förutsättningarna att genomföra en riktad nyemission om cirka 12 miljoner preferensaktier
- 15/5 NP3 genomför en riktad nyemission om 13,7 miljoner preferensaktier och tillförs cirka 394 miljoner kronor
- 30/5 Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter
- 26/6 NP3 förvärvar fastigheter för 227 miljoner kronor
- 30/6 Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter

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

Ledning

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

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

Mattias Lyxell, COO
Tfn +46 60 777 03 17
mattias.lyxell@np3fastigheter.se

Styrelse

Styrelseordförande
Nils Styf
Tfn +46 73 350 60 39

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

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

Sundsvall den 11 juli 2025

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

Snäppvägen 18, 803 09 Gävle

Karlstad

Tynäsgatan 10, 652 16 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå

Gymnasievägen 14, 931 57 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ånghammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Örnsköldsvik 41A, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 21, 831 32 Östersund