

Q3 2026

Delårsrapport januari – september



+11 %

Hyresintäkterna
uppgick till 1 865 mkr

+11 %

Driftöverskottet
uppgick till 1 436 mkr

2 028 mkr

Tillträdda förvärv

+11 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
13,67 kr

*Ovan avser perioden januari till
september.*

*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. NP3 har sitt säte och huvudkontor i Sundsvall.

Större händelser under tredje kvartalet

- Under tredje kvartalet tillträdde nio fastigheter i sju transaktioner. Fyra transaktioner har avtalats under kvartalet och tre under ett tidigare kvartal. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 166 mkr före avdrag för latent skatt om 6 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 26 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 18 mkr.
- Utöver ovan har bolaget ingått avtal om förvärv av fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 48 mkr före avdrag för latent skatt om 1 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 3 600 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 3 mkr. Tre av fastigheterna har tillträtts i oktober och två fastigheter tillträdde under fjärde kvartalet.
- Bolaget har ingått avtal om att avyttra en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 16 mkr utan avdrag för latent skatt. Fastigheten har en uthyrbar area om 2 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 2 mkr. Affären är villkorad av ett kommunfullmäktigebeslut och frånträds därefter under fjärde kvartalet.

Händelser efter periodens utgång

- Efter utgången av perioden och fram till publiceringen av denna delårsrapport har bolaget genom två transaktioner ingått avtal om förvärv av två fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 199 mkr före avdrag för latent skatt om 3 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 9 800 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 14 mkr. Fastigheterna har tillträtts i början av fjärde kvartalet.
- Utöver ovan har bolaget ingått avtal om att avyttra en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 48 mkr utan avdrag för latent skatt. Fastigheten har en uthyrbar area om 2 600 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 3 mkr. Fastigheten frånträds under fjärde kvartalet.

Prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 240 mkr. Prognosen är oförändrad jämfört med den som tillkännagavs i delårsrapporten för januari-juni 2026.

Delårsrapport januari – september 2026

Januari - september

- Hyresintäkterna ökade med 11 % till 1 865 mkr (1 686).
- Driftöverskottet ökade med 11 % till 1 436 mkr (1 293).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 % till 934 mkr (832). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 11 % till 13,67 kr (12,37).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 386 mkr (258).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 245 mkr (816) vilket motsvarar 18,63 kr/stamaktie (12,04).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 2 725 mkr (1 323) varav 2 028 mkr (1 239) avsåg förvärv av fastigheter, 774 mkr (528) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer, 3 mkr (1) investeringar i intresseföretag och joint ventures, samt -80 mkr (-546) avyttrade fastigheter. Föregående år avsåg även 100 mkr förvärv av minoritetspost i dotterbolag.

Juli - september

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 639 mkr (572).
- Driftöverskottet ökade med 12 % till 523 mkr (467).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 % till 355 mkr (316). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 11 % till 5,19 kr (4,68).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 38 mkr (37).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 514 mkr (339) vilket motsvarar 7,77 kr/stamaktie (5,05).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 417 mkr (361) varav 160 mkr (615) avsåg förvärv av fastigheter, 257 mkr (216) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer samt 0 mkr (-470) avyttrade och frånträdde fastigheter.

Nyckeltal	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025 jan-dec
Utfall, mkr					
Hyresintäkter	1 865	1 686	639	572	2 274
Driftöverskott	1 436	1 293	523	467	1 725
Överskottsgrad, %	77	77	82	82	76
Förvaltningsresultat	934	832	355	316	1 104
Värdeförändringar fastigheter	386	258	38	37	528
Periodens resultat	1 245	816	514	339	1 287
Marknadsvärde fastigheter	29 195	24 863	29 195	24 863	26 087
Direktavkastning, %	6,9	7,2	6,9	7,2	7,0
Tillträdde fastigheter	2 028	1 239	160	615	1 942
Utfall, kr/stamaktie					
Resultat efter skatt	18,63	12,04	7,77	5,05	19,12
Förvaltningsresultat	13,67	12,37	5,19	4,68	16,33
Långsiktigt substansvärde	184,13	163,85	184,13	163,85	171,81

Finansiella mål och utdelningsmål

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

Mål	Förklaring och resultat	Utfall																								
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.	Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Förvaltningsresultat per stamaktie, rullande tolv månader, ökade med 9 procent jämfört med föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 11 procent.	<table><caption>Utfall Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie</caption><thead><tr><th>Period</th><th>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</th><th>Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %</th><th>Mål 12 %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Q3-22</td><td>12</td><td>17</td><td>12</td></tr><tr><td>Q3-23</td><td>12</td><td>16</td><td>12</td></tr><tr><td>Q3-24</td><td>12</td><td>10</td><td>12</td></tr><tr><td>Q3-25</td><td>16</td><td>12</td><td>12</td></tr><tr><td>Q3-26</td><td>17</td><td>11</td><td>12</td></tr></tbody></table>	Period	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %	Mål 12 %	Q3-22	12	17	12	Q3-23	12	16	12	Q3-24	12	10	12	Q3-25	16	12	12	Q3-26	17	11	12
Period	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %	Mål 12 %																							
Q3-22	12	17	12																							
Q3-23	12	16	12																							
Q3-24	12	10	12																							
Q3-25	16	12	12																							
Q3-26	17	11	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 för perioden uppgick till 19 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 17 procent.	<table><caption>Utfall Avkastning på eget kapital</caption><thead><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></thead><tbody><tr><td>Q3-22</td><td>38</td><td>25</td><td>15</td></tr><tr><td>Q3-23</td><td>2</td><td>24</td><td>15</td></tr><tr><td>Q3-24</td><td>7</td><td>22</td><td>15</td></tr><tr><td>Q3-25</td><td>16</td><td>20</td><td>15</td></tr><tr><td>Q3-26</td><td>20</td><td>19</td><td>15</td></tr></tbody></table>	Period	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %	Mål 15 %	Q3-22	38	25	15	Q3-23	2	24	15	Q3-24	7	22	15	Q3-25	16	20	15	Q3-26	20	19	15
Period	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %	Mål 15 %																							
Q3-22	38	25	15																							
Q3-23	2	24	15																							
Q3-24	7	22	15																							
Q3-25	16	20	15																							
Q3-26	20	19	15																							
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.	Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden per 30 september var 2,9 gånger.	<table><caption>Utfall Räntetäckningsgrad</caption><thead><tr><th>Period</th><th>ggr</th><th>Mål lägst 2 ggr</th></tr></thead><tbody><tr><td>Q3-22</td><td>3,2</td><td>2</td></tr><tr><td>Q3-23</td><td>2,2</td><td>2</td></tr><tr><td>Q3-24</td><td>2,2</td><td>2</td></tr><tr><td>Q3-25</td><td>2,8</td><td>2</td></tr><tr><td>Q3-26</td><td>2,9</td><td>2</td></tr></tbody></table>	Period	ggr	Mål lägst 2 ggr	Q3-22	3,2	2	Q3-23	2,2	2	Q3-24	2,2	2	Q3-25	2,8	2	Q3-26	2,9	2						
Period	ggr	Mål lägst 2 ggr																								
Q3-22	3,2	2																								
Q3-23	2,2	2																								
Q3-24	2,2	2																								
Q3-25	2,8	2																								
Q3-26	2,9	2																								
Belåningsgrad Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.	Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent. Per 30 september uppgick belåningsgraden till 52 procent.	<table><caption>Utfall Belåningsgrad</caption><thead><tr><th>Period</th><th>%</th><th>Mål max 60 %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Q3-22</td><td>57 %</td><td>60</td></tr><tr><td>Q3-23</td><td>55 %</td><td>60</td></tr><tr><td>Q3-24</td><td>49 %</td><td>60</td></tr><tr><td>Q3-25</td><td>51 %</td><td>60</td></tr><tr><td>Q3-26</td><td>52 %</td><td>60</td></tr></tbody></table>	Period	%	Mål max 60 %	Q3-22	57 %	60	Q3-23	55 %	60	Q3-24	49 %	60	Q3-25	51 %	60	Q3-26	52 %	60						
Period	%	Mål max 60 %																								
Q3-22	57 %	60																								
Q3-23	55 %	60																								
Q3-24	49 %	60																								
Q3-25	51 %	60																								
Q3-26	52 %	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 finansiella position. Beslutad utdelning för 2025 uppgår till 6,40 kr per stamaktie och 2,00 kr per preferensaktie. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 534 mkr ¹⁾ vilket motsvarar 52 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.	<table><caption>Utfall Utdelning</caption><thead><tr><th>År</th><th>%</th><th>Mål ca 50 %</th></tr></thead><tbody><tr><td>2021</td><td>50 %</td><td>50</td></tr><tr><td>2022</td><td>50 %</td><td>50</td></tr><tr><td>2023</td><td>59 %³⁾</td><td>50</td></tr><tr><td>2024</td><td>54 %²⁾</td><td>50</td></tr><tr><td>2025</td><td>52 %¹⁾</td><td>50</td></tr></tbody></table>	År	%	Mål ca 50 %	2021	50 %	50	2022	50 %	50	2023	59 % ³⁾	50	2024	54 % ²⁾	50	2025	52 % ¹⁾	50						
År	%	Mål ca 50 %																								
2021	50 %	50																								
2022	50 %	50																								
2023	59 % ³⁾	50																								
2024	54 % ²⁾	50																								
2025	52 % ¹⁾	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 aktuell skatt, syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen. Föreslagen utdelning motsvarar 11 procent.	<table><caption>Utfall Preferensaktieutdelningens andel</caption><thead><tr><th>År</th><th>%</th><th>Mål max 20 %</th></tr></thead><tbody><tr><td>2021</td><td>12 %</td><td>20</td></tr><tr><td>2022</td><td>10 %</td><td>20</td></tr><tr><td>2023</td><td>11 %³⁾</td><td>20</td></tr><tr><td>2024</td><td>14 %²⁾</td><td>20</td></tr><tr><td>2025</td><td>11 %¹⁾</td><td>20</td></tr></tbody></table>	År	%	Mål max 20 %	2021	12 %	20	2022	10 %	20	2023	11 % ³⁾	20	2024	14 % ²⁾	20	2025	11 % ¹⁾	20						
År	%	Mål max 20 %																								
2021	12 %	20																								
2022	10 %	20																								
2023	11 % ³⁾	20																								
2024	14 % ²⁾	20																								
2025	11 % ¹⁾	20																								

1) Av redovisat belopp avser 28 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.

2) Av redovisat belopp avser 28 mkr tillkommande utdelning på emitterade stam- och preferensaktier.

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

Vd har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 355 miljoner kronor (316) och för delåret till 934 miljoner kronor (832), vilket för båda perioderna innebär en ökning med 12 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen härleds till ett högre driftöverskott från vårt fastighetsbestånd samt en lägre genomsnittsränta. Förvaltningsresultatet per stamaktie för delåret uppgick till 13,67 kronor (12,37), en ökning med 11 procent jämfört med föregående år. För kvartalet ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 11 procent till 5,19 kronor (4,68).

Driftöverskottet ökade med 12 procent under kvartalet, främst till följd av högre hyresintäkter, drivet av ett större fastighetsbestånd. I jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen av hyresintäkterna till knappt 3 procent.

Prognosen för förvaltningsresultatet 2026 uppgår till 1 240 miljoner kronor, vilket är en oförändrad prognos jämfört med den som presenterades i samband med rapporten för andra kvartalet.

Verksamhet och konjunktur

Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent, vilket är i paritet med samma period föregående år. Vakansvärdet har ökat något, framför allt hänförligt till vakanser i förvärvade fastigheter.

Nettouthyrningen för kvartalet uppgår till 3 miljoner kronor och för niomånadersperioden till 54 miljoner kronor.

Under kvartalet startades nya projekt med en prognostiserad avkastning om 7,4 procent med en volym som uppgick till 113 miljoner kronor. Total projektbudget för pågående projekt uppgick per rapportdag till 1 058 miljoner kronor med en prognostiserad avkastning om 7,9 procent. NP3 ser en fortsatt stabil efterfrågan i allmänhet. Samtidigt gör osäkerheten i omvärlden och volatiliteten på räntemarknaden att beslutsprocesserna tar längre tid, vilket i dagens läge är naturligt. Som alltid är det ett stort fokus på uthyrning – att konvertera vakans till kassaflöde.

Konjunkturen börjar så sakteliga ta fart och våra lokalkontor i Luleå och Trestad (Trollhättan, Vänersborg och Uddevalla) är de som tydligast ser tecken på det. Min bedömning är att återhämtningen fortsätter och breddas till hela vår region. Det bör därför finnas goda förutsättningar för oss att stärka såväl uthyrningsgrad som kassaflöde och att samtidigt fortsätta att öka hyresnivån utöver inflationstakten.

Transaktioner

Efter stor förvärvsaktivitet för NP3 under första halvåret har det tredje kvartalet mer präglats av att våra förvärv skall integreras i vår förvaltningsmodell.

Osäkerheten på räntemarknaden har gjort att hela transaktionsmarknaden svalnat något under kvartalet. För NP3 bedömer jag detta närmast som fördelaktigt – det är inte när marknaden är i sin peak som NP3 genomför sina bästa affärer.

Snittmarginalerna för skuld har fortsatt att minska men marknaden för icke säkerställd skuld har präglats av stor osäkerhet den senaste tiden. NP3 har inget skuldförfall i närtid och har en stark kassaposition för att kunna hantera kommande förfall. Idag ser vi en volatil marknad vad avser pris men en väl fungerande obligationsmarknad.

Framtid

I närtid ser jag inga större förändringar beträffande vår verksamhet och inte heller någon nämnvärd sannolikhet för någon betydande förändring av våra värderingsyields.

Den oro som finns kan, liksom tidigare, snarare kopplas till konflikterna i vår omvärld, till klimatförändringarna och till hur den artificiella intelligensen kommer att användas. Detta är frågor som ligger utanför NP3s kontroll men det är frågor som kommer påverka oss i stor utsträckning. Därav följer vi utvecklingen noggrant och genomför kontinuerligt nödvändiga anpassningar.

Vi kommer fortsätta styra i den utstakade riktningen, med fokus på att stärka vårt förvaltningsresultat per stamaktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk och på vårt långsiktiga kassaflöde. NP3 ska fortsätta att ta långsiktiga beslut och avstå från kortsiktiga vinster när det sker på bekostnad av långsiktigt värdeskapande. Vi ska också fortsätta att stärka och ta till vara den lokala förankringen i våra marknader. Detta tillsammans med vårt yield gap (som för närvarande uppgår till cirka 3 procent) gör att NP3 enligt min bedömning även fortsättningsvis bör kunna uppvisa en tillväxt i enlighet med våra finansiella mål.

Jag vill avsluta med att som vanligt rikta ett stort tack till våra aktieägare, medarbetare och intressenter som kontinuerligt stöttar NP3. Ett engagemang har stor betydelse för vår utveckling.

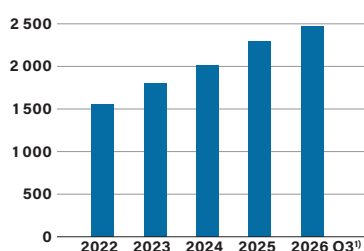
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

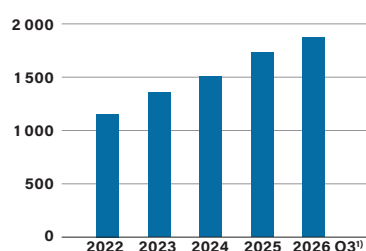
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025 jan-dec	Rullande 12 mån
Hysesintäkter	1 865	1 686	639	572	2 274	2 453
Fastighetskostnader	-377	-351	-97	-91	-484	-509
Fastighetsskatt	-53	-42	-18	-14	-64	-75
Driftöverskott	1 436	1 293	523	467	1 725	1 868
Central administration	-71	-63	-21	-18	-91	-99
Resultat från intresseföretag och joint ventures	64	38	44	14	50	75
- varav förvaltningsresultat	33	32	15	12	42	43
- varav värdeförändringar fastigheter	41	17	34	6	23	47
- varav värdeförändringar finansiella instrument	7	-	6	-	-	7
- varav skatt	-18	-11	-11	-4	-15	-22
Finansiella intäkter	8	7	3	2	10	11
Finansiella kostnader	-473	-438	-166	-147	-582	-617
Resultat efter finansiella poster	964	837	384	318	1 112	1 238
- varav förvaltningsresultat	934	832	355	316	1 104	1 206
Värdeförändringar fastigheter	386	258	38	37	528	657
Värdeförändringar finansiella instrument	200	-66	213	70	-22	244
Resultat före skatt	1 550	1 028	635	425	1 617	2 139
Aktuell skatt	-72	-64	-32	-24	-83	-91
Uppskjuten skatt	-233	-148	-89	-62	-247	-332
Periodens resultat	1 245	816	514	339	1 287	1 716
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 245	816	514	339	1 287	1 716
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 239	812	514	339	1 276	1 703
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	6	4	0	0	12	13
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	13,67	12,37	5,19	4,68	16,33	17,63
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	18,63	12,04	7,77	5,05	19,12	25,70
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 635	61 581	61 635	61 581	61 581	61 635
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 603	61 570	61 635	61 581	61 573	61 602

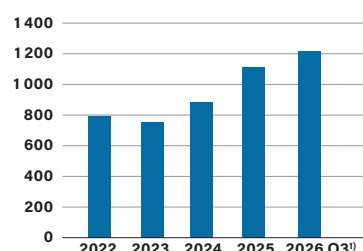
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



1) Utfall, rullande tolv månader

Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari - september

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent jämfört med föregående år och uppgick till 934 mkr (832). Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras av förvärv, färdigställda projekt och uthyrningar som motverkas av högre finansieringskostnader givet en högre skuldvolym. Förvaltningsresultatet uppgick till 13,67 kr per stamaktie (12,37). Periodens driftöverskott uppgick till 1 436 mkr (1 293) vilket motsvarade en överskottsgrad om 77 procent (77).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 386 mkr (258), varav 378 mkr (238) avsåg orealiserade värdeförändringar och 9 mkr (19) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 200 mkr (-66) och bestod av förändrade marknadsvärderingar av derivatinstrument, 163 mkr, samt börsnoterade aktier, 37 mkr. Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 239 mkr (812) vilket motsvarade 18,63 kr per stamaktie (12,04).

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 11 procent till 1 865 mkr (1 686). Intäkterna ökade till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknings, uthyrningar och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2,9 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 702 mkr (1 549) och serviceintäkter om 163 mkr (138). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -377 mkr (-351). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -328 mkr (-302), reparationer och underhåll -45 mkr (-37) samt befarade och konstaterade kundförluster om -3 mkr (-12). Fastighetsskatt uppgick till -53 mkr (-42). Centrala administrationskostnader uppgick till -71 mkr (-63) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till förvaltningsresultatet med 33 mkr (32) och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 64 mkr (38). För mer information om NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 17.

Finansiella intäkter uppgick till 8 mkr (7). De finansiella kostnaderna uppgick till -473 mkr (-438). Ökad kostnad till följd av en större lånevolym motverkas delvis av en lägre genomsnittsränta jämfört med föregående år. För mer information om NP3s finansiering, se sidorna 18 och 19.

Säsongsvariationer

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

Skatt

Aktuell skatt på periodens skattepliktiga resultat uppgick till -72 mkr (-64). 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 -233 mkr (-148) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter och finansiella instrument.

Juli - september

Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 355 mkr (316). Driftöverskottet uppgick till 523 mkr (467) vilket motsvarade en överskottsgrad om 82 procent (82). Hyresintäkterna uppgick till 639 mkr (572). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 583 mkr (526) och serviceintäkter om 56 mkr (46). Fastighetskostnader uppgick till -97 mkr (-91), fastighetsskatt -18 mkr (-14) och central administration -21 mkr (-18). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 15 mkr (12) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 44 mkr (14).

De finansiella kostnaderna ökade till -166 mkr (-147) som en följd av en högre lånevolym vilket delvis motverkas av en lägre genomsnittsränta. Resultat före skatt uppgick till 635 mkr (425) och påverkades av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 38 mkr (18), realiserade värdeförändringar på fastigheter om 0 mkr (19) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 213 mkr (70) vilket förklaras av stigande marknadsräntor. Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -32 mkr (-24) och uppskjuten skatt med -89 mkr (-62).

Prognos och intjäningsförmåga

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 240 mkr. Prognosen är oförändrad jämfört med den som tillkännagavs i delårsrapporten för januari-juni 2026.

Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd NP3 ägde per 30 september 2026. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 okt 2026	1 jan 2026	1 okt 2025	Förändring 9 mån
Justerat hyresvärde	2 773	2 545	2 430	
Vakans	-224	-202	-193	
Hyresintäkter	2 550	2 343	2 237	9 %
Fastighetskostnader	-548	-520	-508	
Fastighetsskatt	-72	-68	-52	
Driftöverskott	1 930	1 756	1 677	10 %
Central administration	-92	-85	-82	
Finansnetto	-616	-557	-555	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	53	47	42	
Förvaltningsresultat	1 275	1 161	1 082	10 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	1 135	1 049	970	8 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	18,41	17,03	15,76	8 %

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 september 2026 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader, aktivering av räntekostnader, leasingkostnader och övriga finansiella kostnader uppgående till totalt 12 mkr de senaste tolv månaderna.

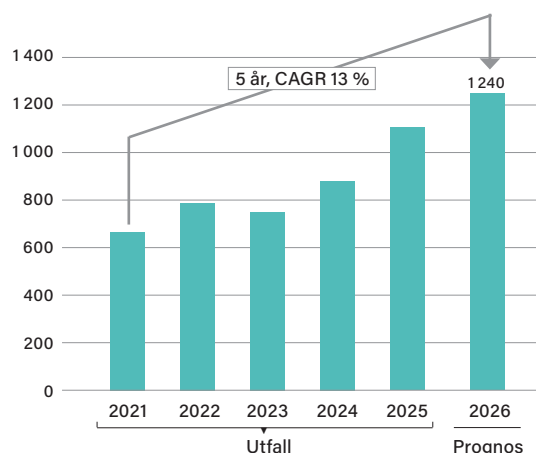
Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 805 mkr uppgick det framtänkade justerade hyresvärdet till 2 773 mkr. Den stora justeringsposten var främst rabatter om -32 mkr. Från ingången av året har NP3s driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 10 procent till 1 930 mkr.

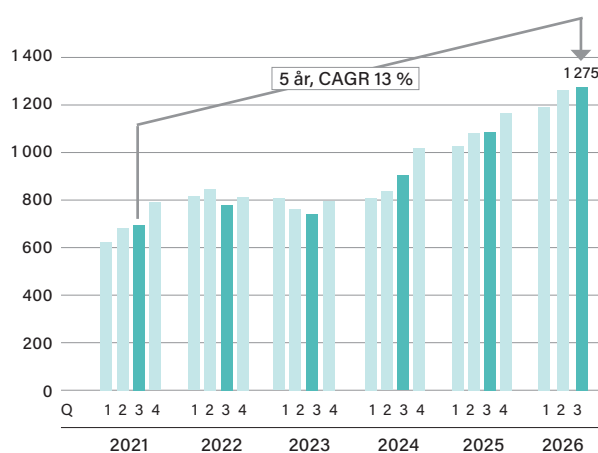
Förvärv och försäljningar

Avtalade ej tillträdade förvärv per 30 september avser totalt fem fastigheter i Östersund, Uddevalla, Karlskoga och Örnsköldsvik med ett årligt hyresvärde om 3 mkr som förväntas bidra med ett förvaltningsresultat om 2 mkr. Avtalade, ej frånträdade försäljningar per 30 september avser en fastighet i Söderhamn med ett årligt hyresvärde om 2 mkr som förväntas minska förvaltningsresultatet med 0 mkr.

Förvaltningsresultat, mkr



Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr





Andersberg 14:43 i Gävle

Hållbarhet

Hållbarhetsmål

KLIMATPÅVERKAN

NP3s GHG-utsläpp i scope 1 och 2 ska minska med 42 % till år 2030 och scope 3 ska minska med 25 % till 2030¹⁾. NP3 ska nå nettoll år 2045. Målen är validerade av SBTi.

ENERGI-FÖRBRUKNING

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

ENERGI-PRESTANDA

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

GRÖN PORTFÖLJ

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

1) Med basår 2022.

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

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

Det område där NP3 som bolag kan göra störst skillnad är dock genom att integrera miljöfrågorna i det dagliga arbetet och bedriva verksamheten resurseffektivt. Det gör bolaget främst genom att kontinuerligt energieffektivera fastighetsbeståndet och begränsa utsläpp, både genom förvaltning och i samarbete med hyresgäster. Bolaget har långsiktiga mål inom dessa områden och arbetar kontinuerligt med klimatrisker för att framtidssäkra ett resiliellt fastighetsbestånd.

I denna delårsrapport redovisas uppföljning av förbättrad energiprestanda samt tillväxt i grön fastighetsportfölj. Övriga hållbarhetsmål följs upp och redovisas i bolagets årsredovisning.

Förbättrad energiprestanda

Ökat antal energieffektiva fastigheter är ett av NP3s övergripande mål. Bolaget har sedan några år intensifierat detta arbete med målsättningen att årligen förbättra energiprestandan på minst 15 av de sämst energipresterande fastigheterna. Det innebär att primärenergitalet ska förbättras för 15 byggnader med ett ursprungligt primärenergital över 150 till att, efter ny energideklaration är utförd, understiga 150. Under året har elva byggnader erhållit förbättrat primärenergital. Viktat genomsnittligt primärenergital för dessa elva fastigheter har förbättrats från 217 till 86 primärt genom åtgärder som byte av ventilationsaggregat, installation av värmepumpar och belysningsåtgärder.

Fastighet/ byggnad	Ort	Energiklass 2026-09-30	Energiklass 2025-12-31	Primärenergital 2026-09-30	Primärenergital 2025-12-31
Lastbilen 1	Östersund	D	F	73	157
Skotet 1	Luleå	C	F	75	211
Nolgård 1:318	Hammarö	C	G	74	349
Singeln 18	Umeå	B	E	66	221
Sågverket 4	Skellefteå	E	G	101	219
Tönnebro 1:5	Söderhamn	E/C	G/E	126/94	248/202
Kungsgården 5:3	Östersund	E	G	122	260
Hågesta 32	Sollefteå	D	F	113	192
Häggesta 7:122	Bollnäs	D	F	122	257
Brädgården 3:12	Söderhamn	E	G	119	229
Vivstamon 1:62	Timrå	C	E	88	152
Viktat genomsnitt				86	217

Hållbarhet

Exempel på energiprojekt



Vivstamon 1:51, Timrå

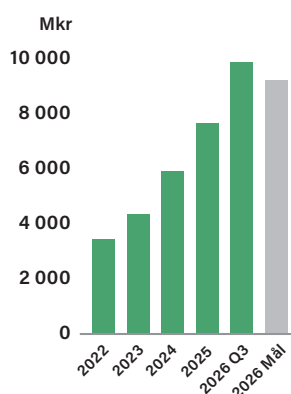
Pågående projekt för att förbättra fastighetens energieffektivitet och inomhusklimat genom utbyte och modernisering av fastighetens ventilationsaggregat, styrutrustning och undercentral.

Beräknad energibesparing: 54 procent **Investering:** 1 500 000 kr

Fastighetsvärde grön portfölj

Bolagets gröna ramverk är anpassat enligt EU-taxonomin och omfattar främst "topp 15" fastigheter, ramverket avgör vilka fastigheter som kan klassas som gröna och därmed ingå i bolagets gröna fastighetsportfölj.

NP3 har som mål att portföljen ska öka med cirka 20 procent per år. Under perioden har den gröna fastighetsportföljen ökat från ett fastighetsvärde om 7 600 mkr till 9 805 mkr, se diagram till höger. Det motsvarar en ökning om 29 procent och uppgår till 34 procent (29)¹⁾ av den totala fastighetsportföljens värde. Tillgångar i bolagets gröna portfölj utgör bas för gröna obligationslån och grön bankfinansiering.



Pågående initiativ för ökad hållbarhet

Under perioden har bolaget fördjupat arbetet runt klimatrisker mot bakgrund av klimatförändringar och extremväder, men även mot analyskraven i det nya gröna ramverket som antogs i april 2026. Genom att identifiera och hantera dessa risker tidigt stärks bolagets resiliens och ekonomiska motståndskraft. Samtidigt kan förebyggande åtgärder prioriteras där de gör störst nytta, vilket bidrar till effektivare resursanvändning och samtidigt minska risken för skador och kostsamma akuta insatser.

Avgörande är inte om klimatet förändras, utan hur förändringen påverkar bolagets tillgångar. Parallellt har även styrning och beredskap för klimatrelaterade händelser utvecklats för att tydliggöra ansvar och möjliggöra ett snabbt, samordnat agerande.

1) Avser ingången av året.

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

Hållbarhetsmål

GOD AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

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

MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

NP3 ska ha noll incidenter av diskriminering.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens slut ägde NP3 685 (633) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 595 000 kvadratmeter (2 362 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena var beståndet i affärsområde Sundsvall störst med 18 procent (18) av hyresvärdet och 16 procent (18) av marknadsvärdet.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 29 195 mkr (26 087). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt.

Vid kvartalets utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 54 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 21 procent (23) av hyresvärdet. Inom handel är konsumenthandeln och B2B de två största underkategorierna. Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som Dollar-Store och Rusta. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol.

Riskdiversifiering

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

Fastighetskategorier visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponering visar vilken bransch bolagets hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta exemplifieras av stat och kommun som sammantaget stod för 13 procent (12) av hyresintäkterna där lokalerna förhyrs inom samtliga fastighetskategorier.

En skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i fastighetskategoriseringen uppgick till 3 procent (3) av det totala hyresvärdet och till 6 procent (6) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaru-

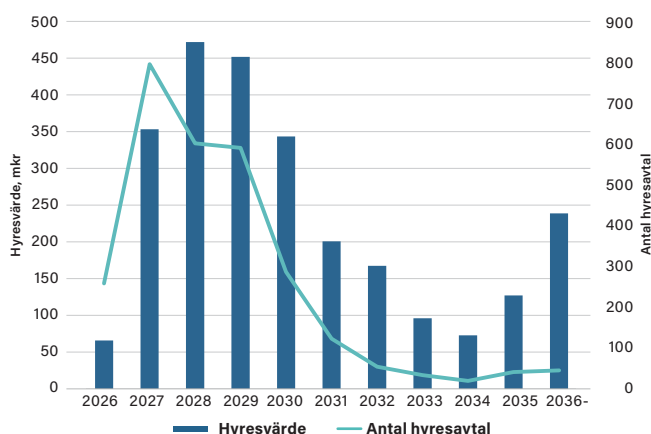
aktörer även förhyr inom kategorin industri och logistik. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan flera branscher där tillverkning och lätt industri var den största.

Hyresavtalsstruktur

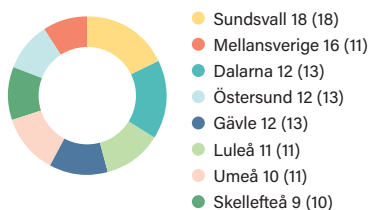
På balansdagen hade NP3 2 840 (2 775) hyresavtal. Hyresdurationen för samtliga avtal uppgick till 4,1 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 164 hyresavtal med en hyresduration om 4,5 år (5,3) och stod för 13 procent (13) av hyresvärdet. NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad och det största hyresavtalet motsvarar 0,7 procent av hyresvärdet.

Vid periodens slut uppgick hyresvärdet till 2 805 mkr (2 578) och den kontrakterade årshyran till 2 581 mkr (2 376). Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (92).

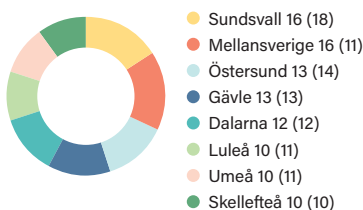
Förfallostruktur hyresavtal



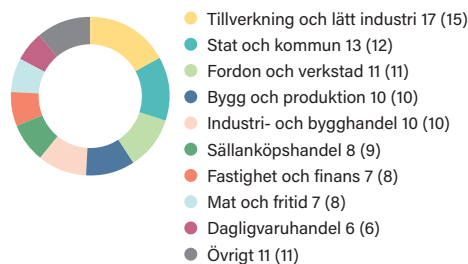
Hyresvärde per affärsområde, %



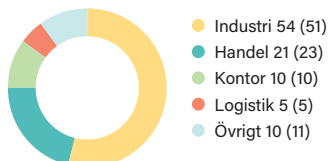
Fastighetsvärde per affärsområde, %



Branschexponering, %



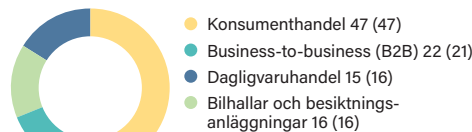
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fördelning inom handelskategorin, %



Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

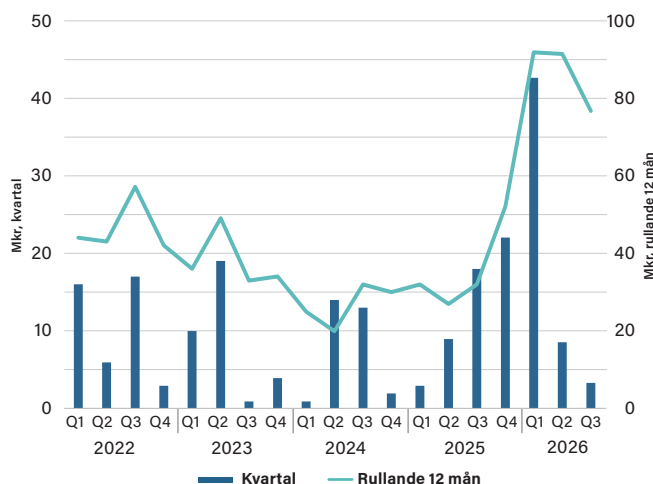
Per 30 sep 2026	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	26
Fortifikationsverket	50
Coop Mitt AB	20
PostNord Sverige AB	11
Möller Bil Sverige AB	9
Swedol AB	11
Granngården AB	14
Assemblin EI AB	10
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4
Renta AB	9
Totalt	164
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	357 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,5 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,1 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 196 mkr och omfattade nytecknade hyresavtal samt befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick till -141 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som under perioden blivit uppsagda för avflytt, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen för perioden uppgick till 54 mkr (30) varav 6 mkr avsåg omförhandlingar. För tredje kvartalet uppgick nettouthyrningen till 3 mkr (17).

Nettouthyrning, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Tecknade hyresavtal	196	201	291
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-141	-172	-239
Netto	54	30	52

Historisk nettouthyrning



Vakans

Vid periodens slut ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året med 22 mkr relaterat till förvärvade fastigheter om 13 mkr, från- och tillträden av hyresavtal om 10 mkr samt avyttrade fastigheter om -2 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92).

Per 30 september fanns tecknade hyresavtal, ännu ej tillträdde, med ett hyresvärde som uppgick till 118 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdde hyresavtal uppgick till 111 mkr, varav 56 mkr ska frånträdas under 2026.

Vakansvärdets förändring, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	202	172	172
Nettoförändring av från-/tillträden	10	22	30
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	13	5	6
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-2	-6	-6
Utgående vakansvärde	224	193	202
Uthyrningsgrad, %	92	92	92

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 helår
Uppsagda avtal ej frånträdde	111	120	98
-varav förvärvade	6	-	3
Nyuthyrning, ej tillträdde	-118	-123	-104

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2026	71	56
2027	88	46
2028-	13	9
Totalt	172	111

Vakansvärde per affärsområde per 30 sep 2026

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	490	46	9
Mellansverige	446	36	8
Dalarna	346	29	8
Gävle	341	30	9
Östersund	340	16	5
Luleå	292	14	5
Umeå	289	25	9
Skellefteå	262	28	11
Totalt	2 805	224	8

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt. Under tredje kvartalet 2026 har 9 procent av fastighetsbeståndet externvärderats och 91 procent av fastighetsbeståndet har internvärderats. Det vägda direktavkastningskravet uppgick vid periodens slut till 7,04 procent (7,08).

Metod

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

Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 29 195 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 386 mkr, varav 9 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 378 mkr orealiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 378 mkr avsåg 349 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna med 29 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,50 till 9,0 procent och inflationsantagandet har lämnats oförändrat till 1,0 procent för 2026 och 2,0 procent för åren därefter. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,04 procent (7,08) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,08 procent (9,16).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 53 fastigheter för 2 028 mkr. Därutöver har 774 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 586 mkr investeringar i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgäst Anpassningar och tillbyggnationsprojekt och 188 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under perioden har en fastighet samt del av en fastighet avyttrats och frånträtts för 80 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 11 044 kr till 11 251 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 helår
Ingående värde	26 087	23 384	23 384
Förvärv av fastigheter	2 028	1 239	1 942
Investeringar i befintliga fastigheter	586	409	592
Investeringar i nybyggnationer	188	120	189
Försäljningar	-80	-546	-549
Realiserade värdeförändringar	9	19	23
Orealiserade värdeförändringar	378	238	506
Utgående värde	29 195	24 863	26 087
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	48	139	104
Avyttrade ej frånträdde fastigheter	16	-	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 sep 2026				
Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	142	439	490	4 822
Mellansverige	127	466	446	4 808
Dalarna	80	380	346	3 381
Gävle	96	314	341	3 741
Östersund	65	266	340	3 697
Luleå	59	235	292	2 939
Umeå	60	252	289	2 981
Skellefteå	56	244	262	2 826
Totalt	685	2 595	2 805	29 195

Nyckeltal fastighetsvärdering		
	2026-09-30	2025-12-31
Fastighetsvärde, mkr	29 195	26 087
Fastighetsvärde kr/kvm	11 251	11 044
Direktavkastningskrav - vägt genomsnitt, %	7,04	7,08
Kalkylränta - vägt genomsnitt, %	9,08	9,16
Inflationsantagande år 1 i prognosperiod, %	1,00	1,00
Inflationsantagande resterande prognosperiod, %	2,00	2,00
Lokalyta, tkvm	2 595	2 362
Antal fastigheter	685	633

Känslighetsanalys				
	Förändring +/-	Driftöverskott, mkr	Värdeförändring, mkr	Resultat före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 procentenheter	-	+/-1 460	+/-1 460
Direktavkastningskrav	0,25 procentenheter	-	-996/+1 071	-996/+1 071
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-208	+/-3 137 ¹	+/-3 345
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+52	-/+784 ¹	-/+836
Uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-28	+/-424 ¹	+/-452

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

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Projekt

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

Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 1 058 mkr (1 094) vilket motsvarar en minskning om 3 procent från ingången av året och en ökning om 8 procent från föregående kvartal. Total projektbudget varierar över tid som ett resultat av att större projekt startas upp och avslutas med viss oregelbundenhet. Sedan halvårsskiftet 2025 har total projektbudget ökat och bedöms idag vara på en kapacitets- och marknadsmässigt avvägd nivå.

För pågående projekt uppgick återstående investering till 476 mkr och prognostiserad direktavkastning på investerat belopp uppgick till 7,9 procent efter aktiverad räntekostnad och intern projektledning. Under perioden har projekt motsvarande 523 mkr avslutats till en direktavkastning på 8,0 procent.

Nyckeltal projektportfölj

	2026 30 sep	2025 31 dec
Pågående projekt, mkr	1 058	1 094
Återstående investering, mkr	476	712
Pågående projekt, varav nybyggnationer, mkr	441	514
Återstående investering, varav nybyggnationer, mkr	196	417
Prognostiserad avkastning pågående projekt, %	7,9	7,9

Pågående projekt (>25 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Projektkategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Merkurius 5	Skellefteå	Kontor	Ombyggnad	Q4 -26	124	4 100
Fredriksskans 15:16	Gävle	Industri	Ombyggnad	Q4 -26	38	13 910
Skogmur 4:23	Gävle	Industri	Nybyggnad	Q4 -26	27	1 540
Vägverket 2	Falun	Handel	Ombyggnad	Q1 -27	26	2 420
Högländ 7:15	Örnsköldsvik	Handel	Nybyggnad	Q2 -27	140	6 170
Ångvälten 8	Östersund	Handel	Nybyggnad	Q2 -27	50	2 740
Ingarvsskogen 4	Falun	Industri	Nybyggnad	Q2 -27	26	1 540
Tuna 3:18	Sandviken	Industri	Nybyggnad	Q3 -27	156	9 700
Vävsleden 6	Sundsvall	Kontor	Ombyggnad	Q3 -27	25	1 180
Ingarvsbacken 1	Falun	Industri	Nybyggnad	Q4 -27	28	2 230
Totalt					640	45 530

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 54 mkr.

Exempel på pågående projekt



Ångvälten 8, Östersund, Axfood Snabbgross
Nybyggnation av handelsfastighet.

Projektbudget: 50 mkr

Hyresduration: 10 år

Uthyrbar area: 2 740 kvm

Färdigställandetid: Q2 2027

Exempel på avslutat projekt



Brösta 14:40, Örnsköldsvik, Renta

Nybyggnation av industrilokaler för maskinuthyrning.

Projektbudget: 29 mkr

Hyresduration: 7 år

Uthyrbar area: 1 300 kvm

Färdigställandetid: Q2 2026

Fastigheter

Transaktioner

Under tredje kvartalet har bolaget genom sju transaktioner tillträtt nio fastigheter till en investering om totalt 160 mkr. Fastigheterna är belägna i bolagets affärsområden Mellansverige, Dalarna och Sundsvall och har en uthyrbar area om 26 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 18 mkr.

Därutöver har bolaget under tredje kvartalet ingått avtal om förvärv av fem fastigheter i Uddevalla, Östersund, Karlskoga och Örnsköldsvik till ett underliggande fastighetsvärde om

48 mkr som tillträds under fjärde kvartalet. Fastigheterna har en uthyrbar area om 3 600 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 3 mkr.

Under tredje kvartalet har bolaget ingått avtal om att avyttra en fastighet i Söderhamn för 16 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 2 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 2 mkr. Affären är villkorad av ett kommunfullmäktigebeslut.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdde Q3					
Orsa Kyrkby 19:11	Orsa	Industri	6 396	0,9	33
Vevhuset 5	Trollhättan	Industri	6 206	3,6	75
Kolven 5	Karlstad	Industri	5 776	6,7	92
Frej 1	Vänersborg	Industri	2 515	1,5	100
Långreven 6	Örebro	Industri	2 405	1,8	100
Träsnidaren 9	Örebro	Industri	1 456	0,8	57
Innehållet 9	Eskilstuna	Industri	1 365	2,5	100
Alnö-Nysäter 5:2 & 5:3	Sundsvall	Mark	0	0,0	0
Totalt Q3			26 119	17,6	
Totalt Q2			183 326	144,0	
Totalt Q1			23 072	17,8	
Totalt			232 517	179,4	
Avyttrade och frånträdde fastigheter Q3					
Totalt Q3			0	0,0	0
Totalt Q2			0	0,0	0
Totalt Q1			8 100	8,2	77
Totalt			8 100	8,2	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q4					
Kuröd 4:45	Uddevalla	Industri	2 261	1,6	100
Rösta 2:33	Krokom	Industri	1 350	1,7	100
Kantverket 3	Östersund	Mark	0	0,0	0
Brickegården 6:29	Karlskoga	Mark	0	0,0	0
Själévads Prästbord 1:118	Örnsköldsvik	Mark	0	0,0	0
Totalt			3 611	3,3	
Avyttrade fastigheter med frånträde Q4					
Vråken 8	Söderhamn	Kontor	1 950	2,4	16
Totalt			1 950	2,4	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint ventures

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

För perioden januari till september bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 33 mkr (32) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 64 mkr (38).

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

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

Hyresintäkterna för januari till september uppgick till 79 mkr (77) och för perioden bidrog Ess-Sierra med 18 mkr (18) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 27 mkr (18). Per 30 september uppgick fastigheternas marknadsvärde till 1 526 mkr (1 505).

Fastighets AB Jämtjägaren

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

Hyresintäkterna för januari till september uppgick till 20 mkr (19) och för perioden bidrog Jämtjägaren med 7 mkr (7) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 6 mkr (21). Per 30 september uppgick fastigheternas redovisade värde till 452 mkr (450) och NP3s kapitalandel uppgick till 123 mkr (117).

With You Sweden AB

NP3 äger 49 procent av aktierna i With You Sweden AB, resterande 51 procent ägs av Olert Holding AB. With You Sweden koncernen äger 20 fastigheter primärt för industri- och handelsändamål. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå.

Hyresintäkterna för perioden januari till september uppgick till 38 mkr (29) och för perioden bidrog With You med 8 mkr (6) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 30 mkr (-2) där 31 mkr avsåg värdeförändring fastigheter. Per 30 september uppgick fastigheternas marknadsvärde till 734 mkr (629) och NP3s kapitalandel uppgick till 125 mkr (94).

Cibola Hospitality Group AB

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

NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	Totalt intresseföretag och joint ventures			Väsentliga innehav i joint ventures		
	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
NP3s ägarandel, %				50	50	50
NP3s röstandel, %				50	50	50
Kapitalandel	584	508	537	306	291	299
Förvaltningsresultat	33	32	42	18	18	25
Värdeförändring fastigheter	41	17	23	11	6	10
Värdeförändring finansiella instrument	7	-	-	7	-	-
Skatt	-18	-11	-15	-9	-6	-9
Summa resultatandel	64	38	50	27	18	26

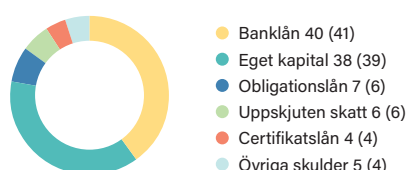
Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

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

Kapitalstruktur, %



Räntebärande skulder

Nedan redovisas en sammanställning över bolagets räntebärande skulder.

Sammanställning - nettoskuld	2026 30 sep	2025 31 dec
Mkr		
Banklån	12 524	11 215
Säkerställda räntebärande skulder	12 524	11 215
Obligationslån	2 150	1 650
Certifikatslån	1 206	1 090
Övriga räntebärande skulder	153	155
Icke-säkerställda räntebärande skulder	3 509	2 895
Periodiserade upplåningskostnader	-51	-51
Totala räntebärande skulder	15 981	14 059
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	-584	-434
Nettoskuld	15 398	13 625

Säkerställda lån utgjorde 78 procent (79) och icke-säkerställda obligations-, certifikats- och reverslån 22 procent (21) av totala räntebärande skulder. Ökningen av bolagets räntebärande skulder för perioden uppgick till cirka 1,9 mdkr. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till bankfinansiering av förvärv och projektinvesteringar om cirka 1,3 mdkr samt ökning av obligationslån om 500 mkr. Under kvartalet har endast begränsade förändringar skett i bolagets finansiering.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 15 398 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 29 195 mkr och investeringar i intresseföretag om 584 mkr, totalt 29 779 mkr, uppgick till 51,7 procent (51,2) per 30 september. Bolagets ambition är att ha en belåningsgrad om 50–55 procent i relation till bolagets mål om maximalt 60 procent. Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 30 september uppgick till 925 mkr. Skuldkvoten uppgick till 8,3 ggr (8,1). Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 191 mkr (880) vilket avsåg banklån om 115 mkr med förfall i slutet av året samt övriga räntebärande skulder om 76 mkr. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,7 år (3,0) med förfall fördelade enligt tabellen nedan.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,85 procent (3,95). Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatsportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,8 år (1,9) och 51 procent (54) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur upp till tio år enligt tabell nedan. För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid periodens slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 10 075 mkr. I derivatportföljen ingår räntederivat om 2 000 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa kategorier av räntederivat har antingen en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån eller kan förtidsstängas av motparten och är ett komplement till räntesäkringsportföljen för att reducera bolagets räntekostnader i en volatil marknad.

Kapital- och räntebindning (Bank-, certifikats- och obligationslån) per 30 sep 2026

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning					Fast ränta, förfallointervall, %
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, mkr		Genomsnittsränta, total skuldportfölj, %			
			Lån	Derivat	Lån	Derivat ¹⁾	Total	
-12 mån	565	4	15 880	2 900	3,71	-0,01	3,71	2,02
1-2 år	3 337	21		975		0,00	0,00	2,10
2-3 år	5 518	35		550		-0,01	-0,01	1,70
3-4 år	5 750	36		3 250		0,07	0,07	2,37
4-5 år	678	4,3		1 400		0,04	0,04	2,44
5-10 år	31	0,2		1 000		0,05	0,05	2,84
Summa/genomsnitt	15 880	100	15 880	10 075	3,71	0,14	3,85	2,26

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

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Swap-avtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 144 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 163 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 30 september 0,21 procent (0,25). Räntebindning för räntesäkringsportföljen uppgick till 3,3 år vilket i sin tur bidrog till en genomsnittlig räntebindningstid för hela skuldportföljen om 1,8 år.

Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj

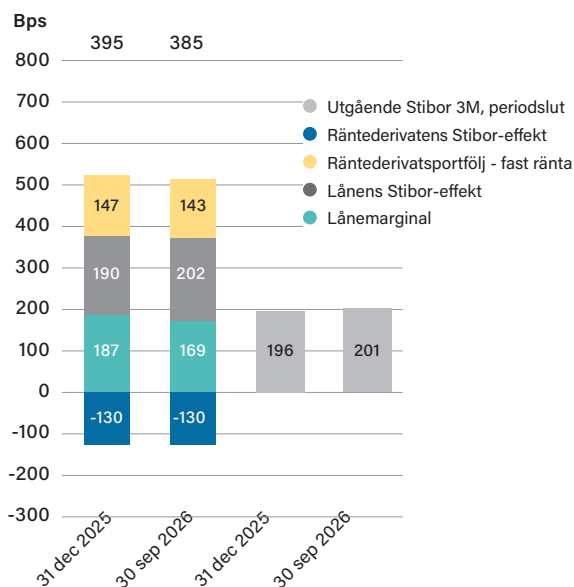
Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj	8 075	3,3	2,24	160
Stängningsbara räntederivat ¹⁾	1 500	7,2	2,17	-13
Performance-swappar ²⁾	500	2,0	2,83	-4
Totalt derivatportfölj	10 075	3,9	2,26	144

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

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

Finansiering	2026 30 sep	2025 31 dec
Banklån, mkr	12 524	11 215
Certifikatslån, mkr	1 206	1 090
Obligationslån, mkr	2 150	1 650
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,9	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,85	3,95
Likvida medel, mkr	392	291
Belåningsgrad, %	51,7	51,2
Soliditet, %	38,2	38,9
Kapitalbindningstid, år	2,7	3,0
Räntebindningstid, år	1,8	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	50,9	54,5
Skuldkvot, ggr	8,3	8,1

Genomsnittlig räntenivå



Börsnoterade obligationslån per 30 sep 2026

Löptid	Program ¹⁾	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2024/2027	MTN-program	450	5,64	Stibor 3M + 3,75 ²⁾	Nej	2027-08-21	Ja
2024/2028	MTN-program	400	4,35	Stibor 3M + 2,45 ³⁾	Nej	2028-01-03	Ja
2025/2028	MTN-program	400	4,21	Stibor 3M + 2,15	Nej	2028-12-03	Ja
2026/2029	MTN-program	500	4,07	Stibor 3M + 2,00	Nej	2029-06-21	Ja
2026/2030	MTN-program	400	4,18	Stibor 3M + 2,15	Nej	2030-08-25	Ja

1) Rambelopp om 5 mdkr.

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

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

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 195	24 863	26 087
Nyttjanderättstillgångar	186	168	172
Andelar i intresseföretag och joint ventures	584	508	537
Derivat	144	-	-
Övriga anläggningstillgångar	75	115	106
Summa anläggningstillgångar	30 184	25 655	26 901
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	421	380	351
Likvida medel	392	373	291
Summa omsättningstillgångar	813	753	642
Totala tillgångar	30 997	26 408	27 543
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 833	10 239	10 710
Uppskjuten skatt	1 909	1 584	1 682
Långfristiga räntebärande skulder	15 097	12 965	13 015
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	186	168	172
Derivat	-	63	19
Summa långfristiga skulder och avsättningar	17 193	14 780	14 888
Kortfristiga räntebärande skulder	884	483	1 044
Rörelseskulder	1 087	907	901
Summa kortfristiga skulder	1 971	1 390	1 945
Totalt eget kapital och skulder	30 997	26 408	27 543

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	363	4 036	5 042	9 440	128	9 568
Periodens totalresultat jan-sep 2025	-	-	812	812	4	816
Lämnade utdelningar	-	-	-432	-432	0	-433
Nyemission av stam- och preferensaktier	49	345	-	394	-	394
Emissionskostnader	-	-8	-	-8	-	-8
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	-100	-100
Summa transaktioner med koncernens ägare	49	340	-432	-43	-100	-143
Utgående eget kapital 2025-09-30	412	4 376	5 421	10 209	32	10 239
Periodens totalresultat okt-dec 2025	-	-	464	464	7	470
Utgående eget kapital 2025-12-31	412	4 375	5 885	10 672	38	10 710
Periodens totalresultat jan-sep 2026	-	-	1 239	1 239	6	1 245
Lämnade utdelningar	-	-	-535	-535	0	-535
Nyemission av stam- och preferensaktier	49	372	-	421	-	421
Emissionskostnader	-	-10	-	-10	-	-10
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Summa transaktioner med koncernens ägare	49	364	-535	-122	0	-122
Utgående eget kapital 2026-09-30	461	4 739	6 589	11 789	44	11 833

Per 30 sep 2026 består NP3s aktiekapital av 61 634 607 stamaktier samt 70 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2026 9 mån jan-sep	2025 9 mån jan-sep	2026 3 mån jul-sep	2025 3 mån jul-sep	2025 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	934	832	355	316	1 104
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-33	-32	-15	-12	-42
Erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures	20	10	20	-	10
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-8	10	7	10	12
Betald skatt	-59	-62	2	-4	-79
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	854	757	369	310	1 005
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	77	-79	86	-65	10
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-72	-91	31	-40	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	859	588	486	205	1 027
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-2 008	-1 114	-153	-502	-1 818
Avyttrade fastigheter	73	536	-	460	539
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-586	-408	-219	-167	-592
Investeringar i nybyggnationer	-188	-120	-38	-48	-189
Investeringar i finansiella tillgångar	-84	-126	-51	-60	-182
Avyttring av finansiella tillgångar	66	129	66	125	129
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-100	-	-	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 726	-1 205	-395	-191	-2 213
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	414	389	3	3	389
Upptagna lån	2 456	1 281	290	331	2 088
Amortering av lån	-533	-516	-142	-64	-727
Utbetald utdelning	-369	-262	-134	-108	-370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 968	892	18	162	1 379
Periodens kassaflöde	100	275	108	176	194
Likvida medel vid periodens början	291	97	284	197	97
Likvida medel vid periodens slut	392	373	392	373	291

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 29 195 mkr (26 087) vid periodens slut vilket är en ökning med 3 108 mkr sedan ingången av året som förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar, värdeförändringar och fastighetsförsäljningar. Utgående likvida medel var 392 mkr (291).

Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemissioner och utdelning och uppgick till 11 833 mkr (10 710). Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 51 mkr (51). Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 15 097 mkr (13 015). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 884 mkr (1 044) där 450 mkr avsåg obligationslån, 358 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, och 76 mkr förfall på reversskulder inom tolv månader.

Vid periodens slut hade bolagets räntederivat ett övervärde om 144 mkr (-19). Belåningsgraden uppgick till 52 procent (51) och soliditeten till 38 procent (39). Bolagets skuldkvot uppgick på balansdagen till 8,3 ggr (8,1). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 18 och 19.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 859 mkr (588). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -2 008 mkr (-1 114) och försäljning av fastigheter bidrog med 73 mkr (536). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till -774 mkr (-528).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 968 mkr (892) och består av nyemission, nettouplåning samt kontant utbetald utdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 100 mkr (275).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning – rapport i sammandrag, mkr	2026 9 mån jan-sep	2025 9 mån jan-sep	2026 3 mån jul-sep	2025 3 mån jul-sep	2025 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	61	51	57	51	81
Rörelsekostnader	-99	-89	-32	-29	-130
Rörelseresultat	-37	-38	25	22	-49
Finansnetto	112	183	167	128	246
Resultat efter finansiella poster	75	144	192	149	197
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	55
Resultat före skatt	75	144	192	149	252
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	75	144	192	149	252

Balansräkning – rapport i sammandrag, mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Immateriella tillgångar	4	5	5
Andelar i koncernbolag	1 288	684	698
Långfristiga fordringar koncernbolag	8 046	6 806	7 374
Andra finansiella anläggningstillgångar	43	71	75
Summa anläggningstillgångar	9 381	7 566	8 152
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 401	3 969	3 813
Övriga kortfristiga fordringar	235	132	172
Likvida medel	214	311	165
Summa omsättningstillgångar	3 850	4 412	4 150
Totala tillgångar	13 231	11 978	12 302
Bundet eget kapital	461	412	412
Fritt eget kapital	2 882	2 872	2 981
Summa eget kapital	3 343	3 284	3 393
Obeskattade reserver	20	20	19
Långfristiga räntebärande skulder	8 949	8 061	8 132
Summa långfristiga skulder och avsättningar	8 969	8 081	8 151
Kortfristiga räntebärande skulder	560	281	570
Övriga skulder	359	332	188
Summa kortfristiga skulder	919	613	758
Totalt eget kapital och skulder	13 231	11 978	12 302

Kommentar till moderbolaget

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

Segmentrapportering

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

Affärsområde Sundsvall är sett till hyresvärde fortsatt bolagets största affärsområde och den ekonomiska uthyrningsgraden har förbättrats under perioden.

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

Marknadsläget i Dalarna är fortsatt stabilt med en oförändrad ekonomisk uthyrningsgrad jämfört med motsvarande period föregående år.

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

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

Uthyrningsgraden i Skellefteå har minskat jämfört med föregående år. Nya hyresavtal med tillträde i slutet av 2026 har dock tecknats avseende 25 procent av den ekonomiska vakansen vid periodens slut.

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

Affärsområde Mellansverige har, efter förvärven under andra kvartalet i Skaraborgs- och Trestadsregionen, numera en stor geografisk spridning då även Västerås, Eskilstuna, Karlstad samt Örebro ingår i affärsområdet sedan tidigare.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr 9 mån	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
Jan-sep	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Hyresintäkter och övriga intäkter	346	337	259	228	251	239	256	234	214	194	198	191	221	218	275	183	-3	-0	2 016	1 823
Vakans	-33	-38	-19	-21	-20	-19	-11	-10	-18	-12	-20	-17	-11	-8	-19	-13	0	-	-151	-136
Rep. och underhåll	-10	-7	-5	-4	-4	-5	-7	-4	-5	-7	-4	-2	-6	-4	-4	-3	0	-0	-45	-37
Fastighets-skötsel o drift	-67	-64	-35	-27	-46	-45	-44	-41	-38	-36	-31	-32	-36	-36	-33	-24	2	3	-328	-302
Fastighets-skatt	-7	-6	-8	-6	-5	-5	-5	-5	-7	-5	-6	-5	-7	-6	-8	-4	0	-	-53	-42
Kund-förluster	-1	-0	0	-0	-2	-9	0	-2	0	1	1	-0	0	-0	-1	-0	0	-	-3	-12
Driftöver-skott	227	220	193	170	173	156	189	173	146	134	138	135	161	164	210	139	-1	3	1 436	1 293
Överskotts-grad, %	73	74	80	82	75	71	77	77	74	74	78	78	77	78	82	82			77	77
Antal fastigheter	142	137	96	92	80	79	65	64	60	56	56	54	59	58	127	65			685	605
Uthyrbar area, tkvm	439	431	314	310	380	373	266	259	252	237	244	244	235	231	466	195			2 595	2 281
Hyresvärde	490	455	341	319	346	337	340	315	289	266	262	255	292	281	446	216			2 805	2 444
Uthyrnings-grad, ¹⁾ %	91	90	93	90	92	92	95	96	91	94	89	92	95	95	92	90			92	92
Fastighets-värde	4 822	4 550	3 741	3 347	3 381	3 221	3 697	3 553	2 981	2 626	2 826	2 617	2 939	2 737	4 808	2 212			29 195	24 863

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. Per 30 september hade bolaget 15 297 aktieägare (12 250). Totalt antal utestående aktier per bokslutsdagen uppgick till 131 634 607 aktier, fördelat på 61 634 607 stamaktier och 70 000 000 preferensaktier.

I mars genomförde bolaget, med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 7 maj 2025, en riktad nyemission av 1,25 miljoner preferensaktier till två fordringshavare till följd av ett aktieförvärv. Teckningskursen om 31,00 kr per preferensaktie betalades genom kvittning av fordringar på NP3. I maj genomförde bolaget, med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 6 maj 2026 ytterligare en riktad nyemission av 12,75 miljoner preferensaktier till ett pris om 30,00 kr per aktie. Därutöver har bolaget, till följd av ett beslut om ett treårigt incitamentsprogram som beslutades på bolagets årsstämma i maj 2023 emitterat 58 813 stamaktier under juni månad.

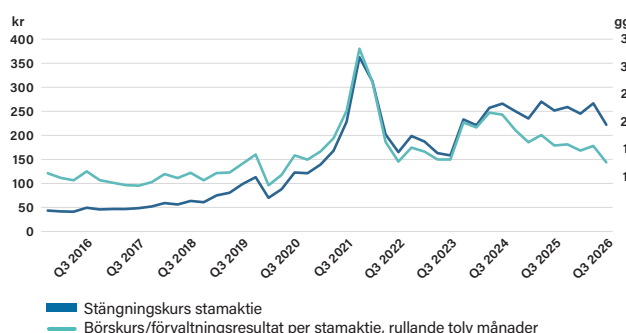
På bokslutsdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 222,00 kr (251,50) vilket motsvarade ett börsvärde om

13 683 mkr (15 488). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktiekurs som uppgick till 29,40 kr (30,80) på bokslutsdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 2 058 mkr (1 725). Totalt börsvärde per 30 september uppgick till 15 741 mkr (17 212).

Den högsta betalkursen för stamaktien under tolv månadersperioden 1 oktober 2025 till 30 september 2026 uppgick till 293,00 kr och noterades den 29 maj 2026. Den lägsta betalkursen för perioden noterades den 30 september 2026 och uppgick till 221,50 kr. Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för tolv månadersperioden uppgick till 259,55 kr (250,40).

Långsiktigt substansvärde som anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 11 349 mkr (10 090) vilket motsvarar 184,13 kr per stamaktie (163,85). Aktiekursen vid periodens slut var 143 procent (183) av det egna kapitalet per stamaktie och 121 procent (153) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

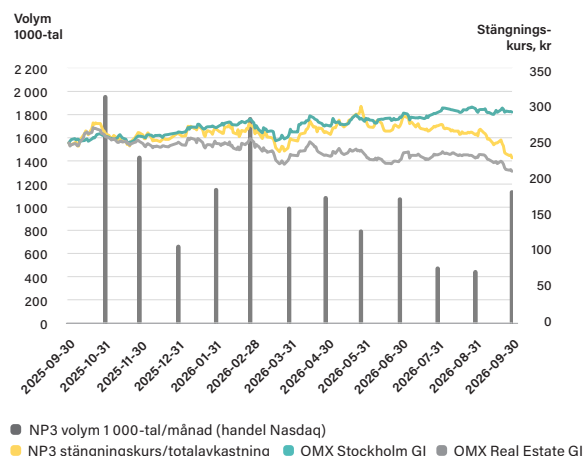
Jan-dec, mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat	1 104	879	744	785	661
Aktuell skatt	-83	-75	-68	-55	-44
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	1 021	804	676	730	617
Utdelning	534 ¹⁾	433 ²⁾	399 ³⁾	363	310
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	52 %	54 %	59 %	50 %	50 %

1) Utgör beslutad utdelning om 6,40 kr per stamaktie samt 2,00 kr per preferensaktie. Av redovisat belopp avser 28 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.

2) Av redovisat belopp avser 28 mkr tillkommande utdelning på emitterade stam- och preferensaktier.

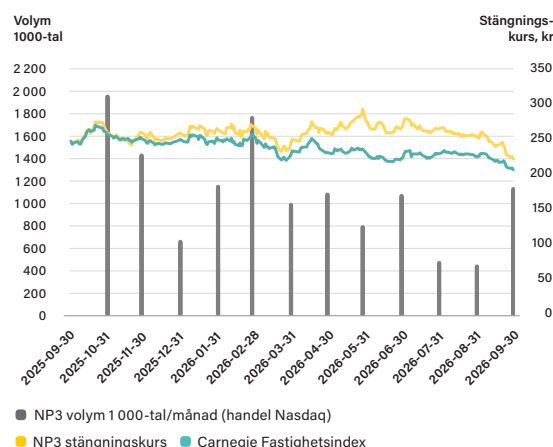
3) Av redovisat belopp avser 8 mkr tillkommande utdelning på emitterade stam- och preferensaktier. Inkluderar därutöver en sakutdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Utöver sakutdelningen lämnades en kontant utdelning om 1,50 kr per stamaktie och 2,00 kr per preferensaktie.

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex¹⁾



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

NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex¹⁾



NP3-aktien

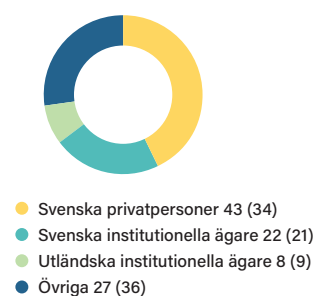
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 sep 2026	30 sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025
Stamaktie	222,00	251,50	328	486	19	22	12,3	13,6
Preferensaktie	29,40	30,80	278	209	71	90	5,5	5,3

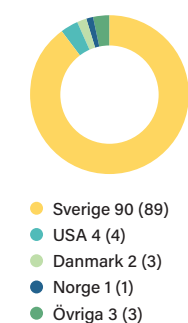
Aktieägare per 30 sep 2026 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax	13 200 000	5 435 000	14,2 (15,1)	20,0 (20,3)
Avanza Pension	154 525	10 502 252	8,1 (5,4)	1,8 (1,4)
Bäckarvet Holding AB	7 429 863	570 437	6,1 (6,8)	10,9 (11,1)
Inga Albertina Holding AB	7 474 263	26 900	5,7 (6,4)	10,9 (11,1)
Patrik Brummer	-	4 166 666	3,2 (3,5)	0,6 (0,6)
Lannebo Kapitalförvaltning	3 686 652	-	2,8 (3,1)	5,4 (5,5)
Länsförsäkringar Fonder	3 299 981	-	2,5 (3,3)	4,8 (5,8)
Danske Invest	1 696 234	800 000	1,9 (3,1)	2,6 (2,9)
Sensor Fonder	-	2 243 000	1,7 (1,9)	0,3 (0,3)
Fjärde AP-fonden	1 878 801	-	1,4 (1,4)	2,7 (2,5)
Cliens Kapitalförvaltning	1 875 541	-	1,4 (0,8)	2,7 (1,3)
Vanguard	1 473 965	208 936	1,3 (1,4)	2,2 (2,2)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	629 556	961 786	1,2 (1,3)	1,1 (1,1)
Carnegie Fonder	1 498 283	-	1,1 (1,0)	2,2 (1,8)
Håkan Östlund	1 041 600	416 640	1,1 (1,2)	1,6 (1,6)
Agentia Investment Management	87 540	1 350 000	1,1 (0,4)	0,3 (0,3)
Atlant Fonder	-	1 207 936	0,9 (1,1)	0,2 (0,2)
Nordnet Pensionsförsäkring	58 007	1 102 692	0,9 (1,1)	0,2 (0,2)
SEB Funds	1 119 362	-	0,9 (1,2)	1,6 (2,1)
Swedbank Robur Fonder	1 032 761	-	0,8 (0,8)	1,5 (1,3)
Summa 20 största ägare	47 636 934	28 992 245	58,2 (60,5)	73,6 (73,8)
Övriga aktieägare	13 997 673	41 007 755	41,8 (39,5)	26,4 (26,2)
Totalt antal aktier	61 634 607	70 000 000	100,0	100,0

Aktieägarstruktur per 30 sep 2026 ¹⁾		
Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 – 500	9 984	0,7
501 – 1 000	1 499	0,5
1 001 – 2 000	1 281	0,6
2 001 – 5 000	1 195	1,1
5 001 – 10 000	586	1,2
10 001 – 50 000	583	4,1
50 001 – (inkl. okänd innehavsstorlek)	169	91,8
Totalt	15 297	100

Ägarkategorier, aktiekapitalandel¹⁾, %



Landsfördelning¹⁾, %



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

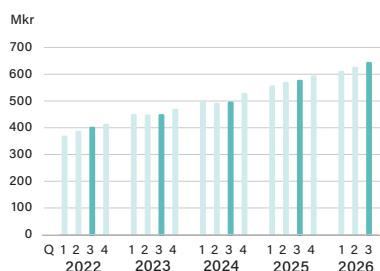
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2026 kvartal 3 jul-sep	2026 kvartal 2 apr-jun	2026 kvartal 1 jan-mar	2025 kvartal 4 okt-dec	2025 kvartal 3 jul-sep	2025 kvartal 2 apr-jun	2025 kvartal 1 jan-mar	2024 kvartal 4 okt-dec	2024 kvartal 3 jul-sep
Hysesintäkter	639	621	606	588	572	564	551	523	491
Fastighetskostnader	-97	-113	-166	-133	-91	-107	-154	-113	-74
Fastighetsskatt	-18	-18	-17	-23	-14	-14	-14	-12	-12
Driftöverskott	523	490	422	432	467	443	383	398	404
Central administration	-21	-25	-25	-28	-18	-25	-20	-25	-15
Resultat från intresseföretag och joint ventures	44	10	9	12	14	16	8	5	8
Finansnetto	-163	-157	-145	-142	-145	-148	-139	-136	-145
Resultat efter finansiella poster	384	318	262	274	318	287	232	242	252
-varav förvaltningsresultat	355	318	260	272	316	281	235	250	253
Värdeförändringar fastigheter	38	226	123	271	37	120	101	121	45
Värdeförändringar finansiella instrument	213	-101	89	44	70	-143	7	139	-158
Resultat före skatt	635	442	473	589	425	264	340	502	139
Aktuell skatt	-32	-21	-19	-19	-24	-21	-19	-25	-20
Uppskjuten skatt	-89	-67	-77	-99	-62	-40	-46	-112	-9
Periodens resultat¹⁾	514	354	376	471	339	203	274	364	110
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	514	354	372	464	339	200	272	365	109
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	1	4	7	0	2	2	-1	1

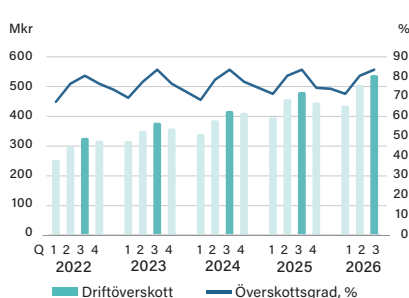
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2026 30 sep	2026 30 jun	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep
Förvaltningsfastigheter	29 195	28 740	26 595	26 087	24 863	24 465	23 708	23 384	21 127
Nyttjanderättstillgångar	186	181	181	172	168	168	163	147	145
Andelar i intresseföretag och joint ventures	584	559	549	537	508	494	487	479	537
Derivat	144	-	56	-	-	-	27	19	-
Övriga anläggningstillgångar	75	122	110	106	115	135	106	84	53
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	421	460	429	351	380	409	419	393	329
Likvida medel	392	284	426	291	373	197	313	97	287
Totala tillgångar	30 997	30 346	28 346	27 543	26 408	25 868	25 224	24 604	22 477
Eget kapital	11 833	11 316	11 125	10 710	10 239	9 897	9 842	9 568	8 990
Uppskjuten skatt	1909	1820	1753	1 682	1 584	1 539	1 499	1 453	1 329
Räntebärande skulder	15 981	15 833	14 482	14 059	13 448	13 084	12 962	12 587	11 149
Skuld nyttjanderätter	186	181	181	172	168	168	163	147	145
Derivat	-	58	-	19	63	139	-	-	128
Ej räntebärande skulder	1087	1138	805	901	907	1 041	757	849	736
Totalt eget kapital och skulder	30 997	30 346	28 346	27 543	26 408	25 868	25 224	24 604	22 477

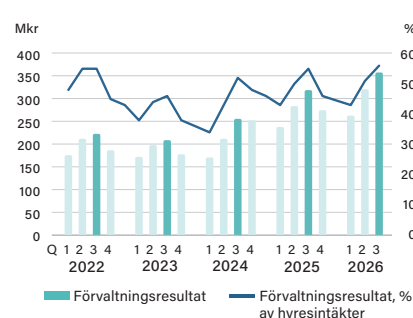
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2026 9 mån jan-sep	2025 9 mån jan-sep	2026 3 mån jul-sep	2025 3 mån jul-sep	2025 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid periodens utgång	685	605	685	605	633
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 595	2 281	2 595	2 281	2 362
Förvaltningsfastigheter, mkr	29 195	24 863	29 195	24 863	26 087
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 251	10 900	11 251	10 900	11 044
Hyresvärde, mkr	2 805	2 444	2 805	2 444	2 578
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92
Överskottsgrad, %	77	77	82	82	76
Direktavkastning, %	6,9	7,2	6,9	7,2	7,0
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	17,5	13,3	17,5	13,3	14,1
Avkastning på eget kapital, %	15,5	12,2	15,5	12,2	12,8
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	19,4	15,8	19,4	15,8	16,1
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,9	11,1	10,9	11,1	11,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Skuldkvot, ggr	8,3	8,0	8,3	8,0	8,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,9	2,8	2,9	2,8	2,8
Belåningsgrad, %	51,7	51,1	51,7	51,1	51,2
Soliditet, %	38,2	38,8	38,2	38,8	38,9
Genomsnittlig ränta, %	3,85	4,12	3,85	4,12	3,95
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,9	2,7	2,9	3,0
Räntebindningstid, år	1,8	2,0	1,8	2,0	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	50,9	54,2	50,9	54,2	54,5
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 635	61 581	61 635	61 581	61 581
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	61 603	61 570	61 635	61 581	61 573
Eget kapital, kr	155,49	137,11	155,49	137,11	144,18
Långsiktigt substansvärde, kr	184,13	163,85	184,13	163,85	171,81
Förvaltningsresultat, kr	13,67	12,37	5,19	4,68	16,33
Resultat efter skatt, kr	18,63	12,04	7,77	5,05	19,12
Utdelning, kr	-	-	-	-	6,40
Aktiekurs vid periodens slut, kr	222,00	251,50	222,00	251,50	259,00
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	70 000	56 000	70 000	56 000	56 000
Eget kapital, kr	31,50	31,50	31,50	31,50	32,00
Resultat, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	29,40	30,80	29,40	30,80	31,20

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

Avstämning av nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. NP3 redovisar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 29.

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Räntebärande skulder	15 981	13 448	14 059
Kortfristiga placeringar	-192	-104	-142
Likvida medel	-392	-373	-291
Nettoskuld	15 398	12 972	13 625
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	1 239	812	1 276
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-92	-70	-98
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	1 147	742	1 177
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 603	61 570	61 573
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	18,63	12,04	19,12
Hysesintäkter	1 865	1 686	2 274
Driftöverskott	1 436	1 293	1 725
Överskottsgrad, %	77	77	76
Driftöverskott, rullande 12 månader	1 868	1 691	1 725
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	27 096	23 510	24 502
Direktavkastning, %	6,9	7,2	7,0
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 månader	1 703	1 177	1 276
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat rullande 12 månader	-120	-89	-98
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	9 046	8 151	8 375
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	17,5	13,3	14,1
Resultat efter skatt, rullande 12 månader	1 716	1 181	1 287
Genomsnittligt totalt eget kapital	11 045	9 707	10 051
Avkastning på eget kapital, %	15,5	12,2	12,8
Resultat före skatt, rullande 12 månader	2 139	1 530	1 617
Genomsnittligt totalt eget kapital	11 045	9 707	10 051
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	19,4	15,8	16,1
Förvaltningsresultat, rullande 12 månader	1 206	1 081	1 104
Genomsnittligt totalt eget kapital	11 045	9 707	10 051
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,9	11,1	11,0
Nettoskuld	15 398	12 972	13 625
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 833	10 239	10 710
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Nettoskuld	15 398	12 972	13 625
Driftöverskott, framåtriktat 12 månader enligt intjäningsförmåga	1 930	1 677	1 756
Centrala administrationskostnader, rullande 12 månader	-99	-88	-91
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande 12 månader	20	23	10
Justerat driftöverskott	1 831	1 612	1 675
Skuldkvot, ggr	8,3	8,0	8,1
Förvaltningsresultat, rullande 12 månader	1 206	1 081	1 104
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint ventures, rullande 12 månader	-43	-45	-42
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande 12 månader	20	23	10
Finansiella kostnader, rullande 12 månader	617	581	582
Justerat förvaltningsresultat	1 800	1 627	1 654
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, ggr	2,9	2,8	2,8
Nettoskuld	15 398	12 972	13 625
Marknadsvärde fastigheter	29 195	24 863	26 087
Andelar i intresseföretag och joint ventures	584	508	537
Belåningsgrad, %	51,7	51,1	51,2
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 833	10 239	10 710
Balansomslutning	30 997	26 408	27 543
Soliditet, %	38,2	38,8	38,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 833	10 239	10 710
Avdrag preferenskapital	-2 205	-1 764	-1 792
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-45	-32	-39
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 635	61 581	61 581
Eget kapital, kr/stamaktie	155,49	137,11	144,18
Eget kapital enligt finansiell ställning	11 833	10 239	10 710
Avdrag preferenskapital	-2 205	-1 764	-1 792
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-45	-32	-39
Återläggning derivat	-144	63	19
Återläggning uppskjuten skatt	1 909	1 584	1 682
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 635	61 581	61 581
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	184,13	163,85	171,81
Förvaltningsresultat	934	832	1 104
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-92	-70	-98
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 603	61 570	61 573
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	13,67	12,37	16,33

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 rullande 12 månader), 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 innehåses i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter och därför är benämningen genomgående "fastighet" i rapporter.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

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

Genomsnittlig ränta

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

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd 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.

Nettoinvesteringar

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

Nettoskuld

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

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

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

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tillträdde fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med avdrag för latent skatt under perioden tillträdde fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Fastighetsrelaterade risker

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

Finansiella risker

Kostnader relaterade till finansiering utgör den enskilt största kostnadsposten för NP3. Som en del i att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder sig NP3 av 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.

Miljö- och klimatrisker

Klimatförändringar kan innebära en ökad risk för skador på egendom och kan påverka fastigheterna eller fastigheternas

drift. Därutöver bedöms miljörisker kopplat till föroreningar i mark som en risk som kan ge en negativ påverkan på bolaget. 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 miljöperspektiv. Därutöver har bolaget god kännedom om på vilka fastigheter som det bedrivs eller har bedrivits tillståndspliktig verksamhet.

Risk för intressekonflikter

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

Övriga risker

Säkerhetsläget i form av oro, krig och konflikter i vår omvärld och vårt närområde påverkar världsekonomin, Sverige och då också NP3 som bolag. Säkerhetsläge skapar negativa konsekvenser, instabilitet och kan innebära störningar för vårt samhälle, näringslivet och NP3. Bolaget följer fortsatt utvecklingen och utifrån bolagets rutiner för risk och krishantering utvärderas löpande hur bolagets verksamhet påverkas, där även utvärdering sker av eventuell påverkan på bolagets fastigheter.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2025. Övriga ändrade och nya IFRS redovisningsstandarder med ikraftträdande under året har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. IFRS 18 är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och bedöms ha en väsentlig påverkan på utformningen av NP3s finansiella rapporter, främst resultaträkningen som skall delas upp i tre delar: rörelse, investering och finansiering. NP3 har påbörjat arbetet med att anpassa den finansiella rapporteringen till den nya standarden.

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.

Transaktioner med närstående

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

Medarbetare och organisation

Bolaget har åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Huvudkontoret ligger i Sundsvall där merparten av bolagets anställda är stationerade. Därutöver finns det medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 78 personer.

Vision

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

Affärsidé

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

Strategi

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

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 16 oktober 2026

Kontaktpersoner

Andreas Wahlén, VD

Tfn +46 60 777 03 01

andreas@np3fastigheter.se

Anton Bergh Kagart, CFO

Tfn +46 60 777 03 13

anton.bergh@np3fastigheter.se

Styrelse

Styrelseordförande

Nils Styf

Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter

Åsa Bergström

Hans-Olov Blom

Mia Bäckvall Juhlin

Anders Palmgren

Urban Sjölund

Kalender

Delårsrapporter

Bokslutskommuniké 2026: 5 februari 2027

Q1 januari-mars 2027: 23 april 2027

Q2 januari-juni 2027: 9 juli 2027

Q3 januari-september 2027: 22 oktober 2027

Årsstämma

29 april 2027

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

30 oktober 2026

29 januari 2027

30 april 2027

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

30 oktober 2026

29 januari 2027

Pressmeddelanden under tredje kvartalet

10/7 Delårsrapport januari - juni 2026

14/9 Valberedning inför NP3s årsstämma 2027

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

Granskningsrapport

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Org. nr 556749-1963

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för NP3 Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 16 oktober 2026

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Huvudkontor

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

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Södra Skeppsbron 35, 802 86 Gävle

Karlstad

Tynäsgatan 10, 652 16 Karlstad

Lidköping

Kinnegatan 17A, 531 33 Lidköping

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Fläktgatan 8B, 941 47 Piteå

Skellefteå

Mullbergsvägen 11A, 931 37 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Slakterigatan 10, 721 32 Västerås

Örnsköldsvik

Björnavägen 41, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Kaserngatan 3, 831 32 Östersund

www.np3fastigheter.se

