

Q1 Delårsrapport

Januari-mars 2021



Januari-mars

- Intäkterna ökade med 10 % till 291 mkr (266).
- Driftöverskottet ökade med 5 % till 190 mkr (181).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 % till 135 mkr (118). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 14 % motsvarande 2,22 kr/stamaktie (1,94).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 301 mkr (18).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 373 mkr (89) vilket motsvarar 6,59 kr/stamaktie (1,41).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 154 mkr (310) varav 71 mkr (234) avsåg förvärv av fastigheter.

Nyckeltal	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Utfall, mkr			
Hysesintäkter	291	266	1 091
Driftöverskott	190	181	817
Överskottsgrad, %	65	68	75
Förvaltningsresultat*	135	118	558
Värdeförändringar förvaltningfastigheter	301	18	263
Resultat efter skatt	373	89	660
Marknadsvärde fastighetsportfölj	13 021	11 730	12 582
Tillträdda fastigheter	71	234	792
Utfall, kr/stamaktie			
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	6,59	1,41	11,12
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	2,22	1,94	9,26
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	88,10	71,96	80,47

* Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats från och med kvartal fyra 2020 och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

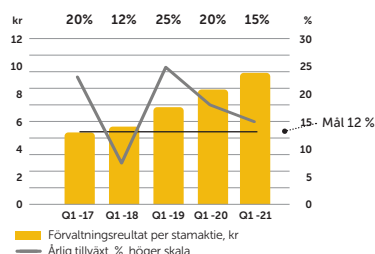
Om NP3

Finansiella mål och utdelningsmål

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

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie¹⁾

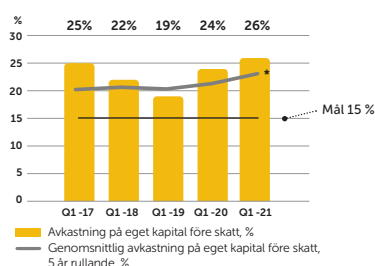
Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.



Avkastning på eget kapital

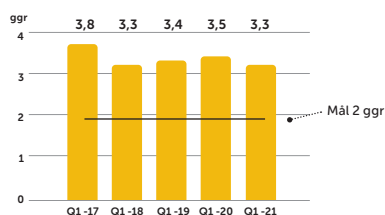
Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.

*Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt kvartal 1, 2017-2021 uppgick till 23 procent.



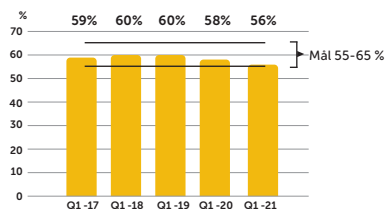
Räntetäckningsgrad¹⁾

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



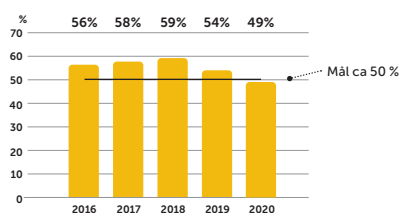
Beläningsgrad¹⁾

Den långsiktiga beläningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



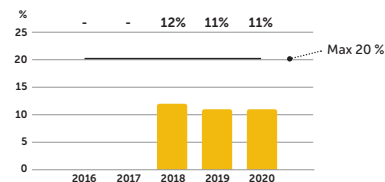
Utdelning

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



Preferensaktieutdelningens andel

Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.



¹⁾ Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Definitionen av beläningsgrad har uppdaterats och inkluderar nu investeringar i intresseföretag och joint venture. Beräkningen av räntetäckningsgrad har resultatandel i intresseföretag och joint venture exkluderats. Definitionerna har ändrats från och med kvartal fyra 2020. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

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 handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sju affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Luleå och Mellansverige. Bolaget har säte i Sundsvall.

Större händelser under kvartalet

Under första kvartalet 2021 tillträdde sammanlagt tre fastigheter till ett värde om 71 mkr samtidigt som två fastigheter frånträdde till ett värde om 8 mkr.

Per den 31 mars hade bolaget tecknat avtal om förvärv av sex fastigheter till ett värde om 500 mkr. Det största förvärvet avser en industrifastighet i Falun med ett värde om 310 mkr där tillträdet skedde den 15 april 2021. Övriga förvärv avser fastigheter i Borlänge, Gävle och Västerås där tillträdena sker under andra kvartalet. Hyresvärdet för ovanstående förvärv uppgår till 67 mkr.

Tecknade men ej frånträdde avyttringar per den 31 mars 2021 uppgick till 110 mkr med ett hyresvärde om 13 mkr där frånträdena ägde rum i början av april.

Avtal har skrivits med PostNord avseende uppförande av en logistikfastighet med en area om 4 000 kvadratmeter i Borlänge. Investeringen beräknas till drygt 80 mkr. Hyresavtalet är skrivet på tio år och det årliga hyresvärdet uppgår till 6,1 mkr. Projektet beräknas vara färdigställt sommaren 2022.

I februari 2021 bildades ett gemensamt bolag med Jämtkraft AB för uppförande av huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft AB. Genom bildandet av det samägda bolaget säkerställer NP3 via utformningen av den kommande byggnationen fortsatt tillgänglighet till sina närliggande fastigheter på området Stadsdel Norr samtidigt som Jämtkraft tryggar ett långsiktigt förfogande över sitt huvudkontor och sin driftcentral.

I februari emitterades även en grön icke säkerställd obligation om 200 mkr under ett befintligt ramverk om 800 mkr.

Händelser efter periodens utgång

Tecknade förvärv efter den 31 mars avser tre fastigheter i Västerås och en i Örnsköldsvik till ett sammanlagt fastighetsvärde om 295 mkr. Hyresvärdet uppgår till cirka 38 mkr och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med knappt 14 mkr.

NP3 har avyttrat en hotellfastighet för 115 mkr i Tällberg. Som en del i affären har NP3 investerat i en minoritetsandel i Hotellfastighetsbolaget Cibola.

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

Vd har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 135 miljoner kronor vilket är en ökning med 14 procent från föregående års kvartal. Resultatet per stamaktie uppgick till 2,22 kronor, även det en ökning med 14 procent. Ökningen härleds framförallt till ett större fastighetsbestånd samt en större resultatandel från intressebolag och joint venture.

Resultatet påverkas negativt av stora vinterkostnader primärt i affärsområdena Östersund och Umeå, framförallt i jämförelse med föregående års milda och gynnsamma vinter. Detta är inget anmärkningsvärt – som fastighetsbolag med fokus på norra Sverige är vi väl medvetna om att vissa vintrar är kallare än andra. Att vi fortsätter diversifieringen i utvalda orter i mellersta Sverige gör också att vi blir allt mindre känsliga för vinterkostnader.

Värderingsyielden för vårt fastighetsbestånd gick under kvartalet ned med 0,13 procentenheter vilket ger en värdeförändring på 253 miljoner kronor. Tillsammans med värdeförändringen om 48 miljoner kronor, kopplat till minskad vakans och ökade kassaflöden, ger det en orealiserad värdeförändring på 301 miljoner kronor. Detta är naturligtvis positivt men gör det också svårare att finna investeringar på de nivåer som vi är vana vid. Men med den geografiskt utspridda organisation vi har och med den starka efterfrågan på lokaler som finns är min tro att vi kommer hitta investeringsmöjligheter. Efter kvartalets utgång har vi hittills förvärvat fastigheter för 295 miljoner kronor där tillträden sker under andra kvartalet. Därtill kan vi lägga pågående projekt som vid periodens utgång uppgick till 280 miljoner kronor.

Givet den ökade värderingen sjunker vår belåningsgrad till 56 procent att jämföra mot vårt finansiella mål om 55–65 procent. Skuldkvoten uppgår till 9,5 gånger vid periodens slut. Båda nyckeltalen är tecken på en stark kapitalstruktur som ger oss möjligheter till ytterligare tillväxt vid rätt affär.

Trots pandemin gjorde NP3 ett starkt 2020 och under det gångna kvartalet har min bedömning att NP3 har förmågan att hantera pandemins konsekvenser på ett bra sätt även under 2021 stärkts. 98 procent av hyrorna som förfallit till betalning under första och andra kvartalet har betalats in. Det är alldeles för tidigt att blåsa faran över men den högre vaccinationstakten bidrar till större hopp om ökad normalitet i samhället.

Bortsett från pandemin känns det ovant att som norrländskt bolag arbeta i stark medvind. NP3 har alltid arbetat för att visa att norra Sverige är en stabil marknad att verka i, varken mer eller mindre. Men nu råder nästan hysteri kring att finna fastighetsinvesteringar i vår hemmamarknad. Detta påverkar priset på fastigheter och har börjat att ge effekt i våra fastighetsvärderingar.

Även om transaktionsmarknaden är konkurrenssatt är det min uppfattning att det kommer uppstå möjligheter i denna medvind, som är särskilt tydlig i vår marknad och i vårt definierade huvudsegment med industri- och lagerfastigheter.

Jag vill understryka att det är industrisatsningarna som nu ger ett kraftigt ökat behov av bostäder, inte tvärtom. Ändå ser vi många kommuner som inte har någon planlagd mark eller tankar på var den framtida industrin kan växa. Vill man vara med i utvecklingen krävs det förutsättningar, som exempelvis planlagd industrimark eller snabbare planhantering, kanske inte "även för" industrin utan framförallt för industrin.

Under det gångna kvartalet har nyheter om investeringar i norra Sverige avlöst varandra. Det rör sig om mer än 1 000 miljarder kronor som enligt dessa rapporter ska satsas i våra regioner de närmaste decennierna. Det är givetvis inte möjligt att säga något säkert om det exakta utfallet av detta idag, men det blir allt tydligare att norra Sverige kommer att driva den hållbara industriomställningen framåt. I denna omställning kommer NP3 vara en naturlig och aktiv samarbetspartner, då denna utveckling och dessa investeringar ligger helt i linje med vår utpekade riktning, nu som förr: norra Sverige, kommersiella fastigheter och en kontinuerligt ökande andel gröna investeringar. NP3s devis, "In Norrland We Trust", ser ut att hålla även framöver.



Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Nyckeltal

	2021 kvartal 1 jan-mar	2020 kvartal 1 jan-mar	2020 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	391	368	388
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 442	1 381	1 436
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde vid periodens utgång, mkr	13 021	11 730	12 582
Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	9 030	8 494	8 762
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93
Överskottsgrad ¹⁾ , %	65	68	75
Direktavkastning ¹⁾ , %	6,7	6,8	6,9
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, stamaktie ¹⁾ , %	24,4	23,6	17,4
Avkastning på eget kapital ¹⁾ , %	20,9	20,1	15,2
Avkastning på eget kapital, före skatt ¹⁾ , %	26,3	23,8	19,0
Avkastning på förvaltningsresultat ¹⁾²⁾ , %	12,7	13,1	12,9
Skuldsättningsgrad ¹⁾ , ggr	1,5	1,6	1,6
Skuldkvot ¹⁾ , ggr	9,5	9,5	9,6
Räntetäckningsgrad ¹⁾²⁾ , ggr	3,0	3,2	3,4
Belåningsgrad ¹⁾²⁾ , %	55,5	58,3	57,3
Soliditet ¹⁾ , %	35,9	34,6	34,7
Genomsnittlig ränta, %	2,74	2,88	2,73
Aktierelaterade, stamaktie			
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	75,26	62,36	68,67
Långsiktigt substansvärde kr/stamaktie ¹⁾	88,10	71,96	80,47
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾²⁾	2,22	1,94	9,26
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	6,59	1,41	11,12
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	3,60 ³⁾
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	139,00	70,10	121,20
Aktierelaterade, preferensaktie			
Antal preferensaktier vid periodens utgång, tusental	27 950	24 850	27 950
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,50	32,50	32,00
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr/preferensaktie	-	-	2,00 ³⁾
Aktiekurs vid periodens utgång, kr/preferensaktie	32,20	26,50	32,80

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För avstämning och definitioner se sidan 24-25.

²⁾ Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Definitionen av belåningsgrad har uppdaterats och inkluderar nu investeringar i intresseföretag och joint venture. I beräkningen av räntetäckningsgrad har resultatandel i intresseföretag och joint venture exkluderats. Definitionerna har ändrats från och med kvartal fyra 2020. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

³⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2021 Kvartal 1 jan-mar	2020 Kvartal 4 okt-dec	2020 Kvartal 3 jul-sep	2020 Kvartal 2 apr-jun	2020 Kvartal 1 jan-mar	2019 Kvartal 4 okt-dec	2019 Kvartal 3 jul-sep	2019 Kvartal 2 apr-jun	2019 Kvartal 1 jan-mar
Hyresintäkter	291	283	273	271	266	266	246	247	246
Fastighetskostnader	-92	-59	-43	-59	-76	-65	-48	-59	-79
Fastighetskatt	-10	-10	-10	-10	-9	-13	-7	-8	-8
Driftöverskott	190	214	221	202	181	188	191	179	159
Central administration	-13	-15	-11	-13	-13	-13	-11	-13	-11
Resultat från intresseföretag och joint venture	16	48	4	4	4	11	3	1	-
Finansnetto	-55	-57	-60	-57	-53	-52	-48	-44	-45
Resultat efter finansiella poster	138	190	154	136	120	134	135	122	103
-varav Förvaltningsresultat¹⁾	135	150	154	136	118	127	135	122	103
Värdförändringar fastigheter	301	214	16	15	18	325	24	63	36
Värdförändringar finansiella instrument	24	14	2	-16	-38	70	-21	-38	-19
Resultat före skatt	463	419	171	135	100	529	139	147	119
Aktuell skatt	-11	-26	-3	-11	-9	-11	-10	-9	-8
Uppskjuten skatt	-80	-75	-24	-14	-1	-83	-4	-14	-6
Periodens resultat²⁾	373	318	144	110	89	434	125	125	105
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	372	317	144	110	89	434	124	124	105
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,8	0,2	0,3	0,2	0,6	0,3	0,3	0,2

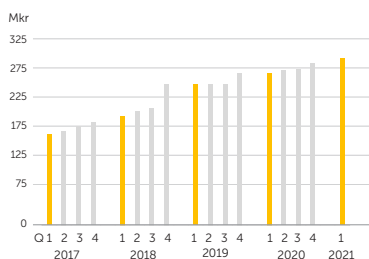
¹⁾ NP3 Fastigheter har uppdaterat definitionen av förvaltningsresultat som nu exkluderar värdförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

²⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

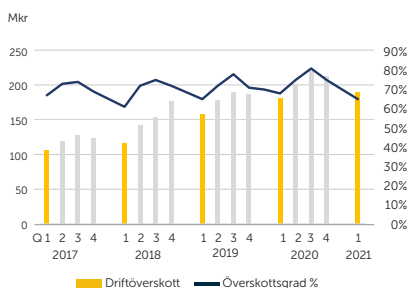
Finansiell ställning, mkr

Förvaltningsfastigheter	13 021	12 582	12 079	11 845	11 730	11 402	10 661	10 309	10 414
Nyttjanderättstillgångar	83	83	80	75	73	72	61	61	62
Andelar i intresseföretag och joint venture	489	456	161	159	154	149	129	101	-
Övriga anläggningstillgångar	32	34	36	23	21	23	23	25	27
Övriga tillgångar	94	92	123	121	107	99	137	136	159
Likvida medel	304	104	560	135	65	192	319	201	116
Totala tillgångar	14 024	13 352	13 039	12 358	12 150	11 937	11 330	10 833	10 778
Eget kapital	5 030	4 637	4 413	4 269	4 205	4 140	3 707	3 576	3 569
Uppskjuten skatt	648	568	491	467	452	450	369	365	353
Räntebärande låneskulder	7 807	7 585	7 623	7 104	7 013	6 911	6 706	6 359	6 397
Skuld nyttjanderätter	83	83	79	74	73	71	61	61	62
Derivat	49	73	84	85	69	36	102	80	43
Ej räntebärande skulder	407	406	348	359	338	329	385	392	354
Totalt eget kapital och skulder	14 024	13 352	13 039	12 358	12 150	11 937	11 330	10 833	10 778

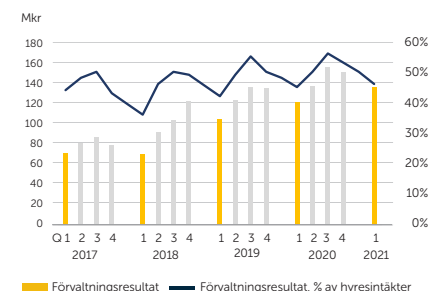
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



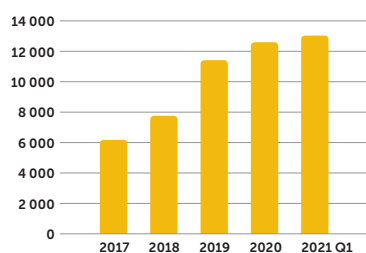
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån helår
Hysesintäkter	291	266	1 091
Fastighetskostnader	-92	-76	-236
Fastighetsskatt	-10	-9	-38
Driftöverskott	190	181	817
Central administration	-13	-13	-53
Resultat från intresseföretag och joint venture	16	4	60
- varav förvaltningsresultat	13	3	19
- varav värdeförändringar	8	2	59
- varav skatt	-4	-1	-17
Finansiella intäkter	5	0	1
Finansiella kostnader	-60	-53	-226
Resultat efter finansiella poster	138	120	599
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	135	118	558
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	301	18	263
Värdeförändringar finansiella instrument	24	-38	-38
Resultat före skatt	463	100	824
Aktuell skatt	-11	-9	-49
Uppskjuten skatt	-80	-1	-115
Periodens resultat	373	89	660
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	373	89	660
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	372	89	659
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,2	1,5
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ²⁾	6,59	1,41	11,12
(Antal aktier anges i tusental)			
Antal stamaktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339

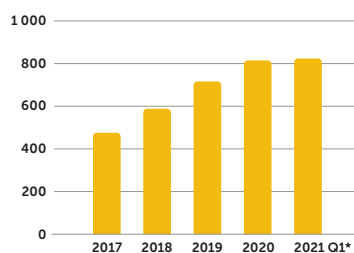
¹⁾ Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

²⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

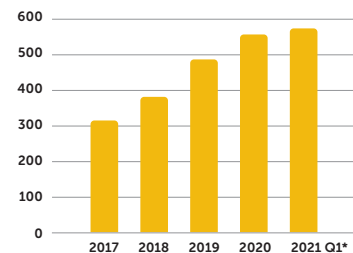
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader till periodslut

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-mar 2021

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

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 135 mkr (118). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde främst på ett större fastighetsbestånd men även på ett större bidrag från våra intresseföretag. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 2,22 kr per stamaktie (1,94) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 46 procent (44). Driftöverskottet för perioden uppgick till 190 mkr (181) vilket motsvarade en överskottsgrad om 65 procent (68).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 301 mkr (18), hela förändringen avsåg orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 24 mkr (-38) och avsåg orealiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade värdepapper.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 373 mkr (89) vilket motsvarade 6,59 kr per stamaktie (1,41). Resultat per stamaktie är minskat med 14 mkr (12) som avser preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 9 procent till 291 mkr (266). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och till viss del genom nyuthyrningar och investeringar som har resulterat i högre hyresnivåer. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter 266 mkr (244) och serviceintäkter 25 mkr (22). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hyresvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 160 mkr att jämföras med 1 144 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -92 mkr (-76). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -79 mkr (-61), reparationer och underhåll -10 mkr (-10) samt befarade och konstaterade kundförluster om -3 mkr (-5). Fastighetsskatt uppgick till -10 mkr (-9).

Under första kvartalet har överskottsgraden totalt sett minskat jämfört med kvartal ett föregående år. Det berodde bland annat på att under inledningen av 2021 har affärsområdena Umeå och Östersund varit drabbade av höga kostnader till följd av rikliga snömängder. Den lägre överskottsgraden jämfört med föregående år berodde även på att vintern 2020 var gynnsam ur ett kostnads-perspektiv.

Centrala administrationskostnader uppgick till -13 mkr (-13) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Andelen kostnader för central administration i förhållande till intäkter uppgick till 4,6 procent (5,0).

Bolagets investeringar i Fastighetsbolaget Emilshus AB och Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra klassificeras som intresseföretag respektive joint venture. NP3s andel av dessa företags resultat påverkade bolagets förvaltningsresultat positivt med 13 mkr (3).

Finansiella intäkter uppgick till 5 mkr (0 mkr) och avser till största del realiserad vinst vid försäljning av noterade aktier.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -60 mkr (-53), vilket framförallt är en följd av ökad skuld på grund av större fastighetsbestånd. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även -5 mkr (-3) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,74 procent (2,73). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,2). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 16 och 17.

Säsongsvariationer

Överskottsgraden varierar över året och beror på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen på bolagets marknader. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger en lägre överskottsgrad under vintermånaderna och en högre nivå under sommarmånaderna.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -11 mkr (-9) och beräknades på periodens skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -80 mkr (-1) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 391 (388) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 442 000 kvadratmeter (1 436 000) fördelat på sju geografiska affärsområden. Som en del av bolagets fortsatta expansion har ett nytt affärsområde, Mellansverige, etablerats under slutet av år 2020. Det nya områdets fastighetsportfölj omfattar främst områdena kring huvudorterna Karlstad, Örebro och Västerås. Av de sju affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 24 procent (24) av marknadsvärdet och 23 procent (23) av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 13 021 mkr (12 582). I intjäningsförmågan uppgick direktavkastningen till 6,4 procent (6,6) baserat på fastighetsbeståndet på balansdagen.

NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Vid periodens utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 41 procent (41) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 28 procent (28) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 60 procent (60), business-to-business-handel för 27 procent (28), bilhallar och besiktningssanläggningar för 7 procent (6), och dagligvaruhandel för 6 procent (6). Konsumenthandeln inkluderar till exempel lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgår till 5 procent. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en något lägre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin var 4,4 år vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet.

Riskdiversifiering av hyresvärdet

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

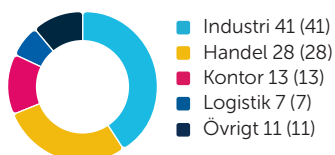
Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaftenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch våra hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 10 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 2 procent (2) av det totala hyresvärdet och till 6 procent (6) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan många branscher där industri- och bygghandel var den största.

Kontraktstruktur

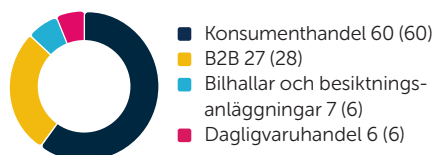
På balansdagen hade NP3 cirka 1 850 (1 800) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,1 år (4,2). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 78 avtal med en återstående löptid om 5,0 år (4,9) och de stod för 13 procent (13) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationen på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 245 mkr (1 236) och den kontrakterade årshyran till 1 160 mkr (1 144) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

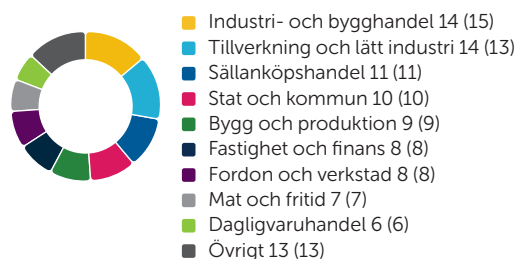
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)



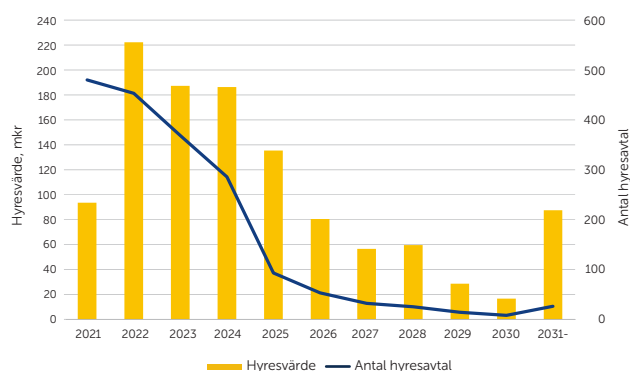
Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 mar 2021 utifrån hyresvärde

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood) AB	6
PostNord Sverige AB	12
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin El AB	10
Granngården AB	14
Svensk Cater AB	5
Swedol AB	6
Mekonomen AB	7
Byggmax AB	9
Rusta AB	4
Totalt	78
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	156 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	5,0 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,1 år

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 35 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -20 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen uppgick för perioden uppgick till 15 mkr (5).

Nettouthyrning, mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Tecknade hyresavtal	35	34	178
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-20	-29	-160
Netto	15	5	18

Vakans

Under perioden minskade vakansvärdet med totalt 8 mkr. Förändringen beror på skillnaden i periodens till- och frånträden. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 84 mkr på rapportdagen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Vid utgången av första kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej tillträdna, som uppgick till 35 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna avtal uppgick till 40 mkr, varav 29 mkr sker under 2021.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	92	79	79
Nettoförändring av från-/tillträden	-8	1	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-	1	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-	-3
Utgående vakansvärde	84	81	92
Uthyrningsgrad, %	93	93	93
Uppsagda avtal ej frånträdna	40	31	38
- varav förvärvade	-	1	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-35	-23	-29

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2021	78	29
2022	28	7
2023	9	3
2024	2	1
Totalt	117	40

Vakansvärde per affärsområde

Per 31 mar 2021

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	293	24	8
Luleå	201	11	5
Umeå	183	11	6
Gävle	172	10	6
Dalarna	166	12	7
Östersund	145	10	7
Mellansverige	85	7	8
Totalt	1 245	84	7

Fastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyen innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framförallt internvärderingar.

Under framförallt det senaste halvåret har bolaget noterat en tydlig och gradvis nedåtgående trend för värderingsyielderna i NP3s geografier vilket stöds av ökade värdenivåer på genomförda transaktioner och en ökad likviditet i NP3s marknader. Efter en utvärdering av historiska nivåer på värderingsyielderna för bolagets olika fastighetskategorier har NP3 i samråd med sina externvärderare justerat yielderna nedåt med i genomsnitt 0,13 procentenheter per den 31 mars 2021.

Metod

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

Känslighetsanalys per 31 mar 2021

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-629
Direktavkastningskrav	0,25 %	-487/+526
Hysesintäkter	80 kr/kvm	+/-115
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+29
Vakansgrad	1 %	-/+12

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 13 mdkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 301 mkr där samtliga avsåg orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna om totalt 301 mkr avsåg 48 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om lägre avkastningsnivåer påverkade värderingarna positivt med 253 mkr. Avkastningsnivåerna som användes vid värdering under perioden varierade från 5,05 till 11,69 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per 31 mars 2021 uppgick till 6,81 procent (6,94).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt tre fastigheter till ett värde av 71 mkr. Dessutom har 74 mkr investerats i befintliga fastigheter och

nybyggnationer. Av dessa utgjorde 14 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 60 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar. Under perioden har fastigheter avyttrats och frånträtts till ett värde om 8 mkr.

Sedan utbrottet av covid-19-pandemin i mars 2020 då tillväxttakten medvetet bromsades i verksamheten har NP3 i dagsläget återgått till en normaliserad och historisk nivå för sina förvärsaktiviteter. Bolaget noterar en god efterfrågan på lokaler och ett stort intresse för förvärv av fastigheter i NP3s geografier vilket även ökat likviditeten i marknaden. Vid slutet av kvartal ett 2021 hade bolaget tecknat avtal om förvärv uppgående till ett värde om cirka 500 mkr vilka har eller kommer att tillräddas under första hälften av kvartal två 2021. Omfattningen i NP3s projektverksamhet har bibehållits på samma nivå som tidigare perioder i den pågående krisen. Bolaget lägger stor vikt vid att genomföra sina pågående projekt då dessa är kopplade till redan tecknade hyresavtal. Prioriteringen av befintliga hyresgäster och fastighetsbestånd har medfört att även fortsättningsvis åtgärder som syftar till att hitta och starta projekt som bidrar att minska vakanser prioriterats. Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 8 762 kr till 9 030 kr vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 helår
Ingående värde	12 582	11 402	11 402
Förvärv av fastigheter	71	234	792
Investeringar i bef. fastigheter	60	36	193
Investeringar i nybyggnation	14	40	78
Försäljningar	-8	-	-146
Realiserade värdeförändringar	0	-	49
Orealiserade värdeförändringar	301	18	214
Utgående värde	13 021	11 730	12 582
Förvärvade ej tillrädda fastigheter	500	-	382
Avyttrade ej frånträdde fastigheter	-110	-	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 mar 2021

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	103	356	293	3 090
Luleå	43	202	201	1 997
Umeå	65	205	183	1 925
Gävle	60	227	172	1 816
Dalarna	53	219	166	1 733
Östersund	40	130	145	1 628
Mellansverige	27	103	85	831
Totalt	391	1 442	1 245	13 021

Fastigheter

Transaktioner

Under det första kvartalet 2021 har tre fastigheter tillträtts till ett värde om 71 mkr. Därutöver har bolaget avyttrat två fastigheter. Per den 31 mars har NP3 tecknat avtal om förvärv av sex fastigheter till ett värde om 500 mkr. Det största förvärvet utgörs av en industrifastighet i Falun med ett värde om 310 mkr. Tillträdet skedde den 15 april 2021.

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hysesvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter tillträdde Q1					
Storheden 2:10	Luleå	Industri	4 890	3,3	100
Pitholm 47:59	Piteå	Industri	4 500	2,0	100
Sörby Urfjäll 36:5	Gävle	Övrigt	2 500	2,9	100
Totalt			11 890	8,2	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q2					
Munkeboängen 4	Västerås	Industri	1 081	1,3	100
Främby 1:56	Falun	Industri	67 606	48,8	89
Stadsön 6:23	Piteå	Handel	5 100	4,0	100
Hammaren 6	Borlänge	Industri	5 791	4,7	94
Hemlingby 56:10	Gävle	Övrigt	4 635	5,2	100
Hemsta 12:16	Gävle	Kontor	3 009	2,9	80
Totalt			87 222	66,9	

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hysesvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Avyttrade och frånträdde fastigheter Q1					
Kilen 18	Orsa	Industri	1 667	1,2	100
Södra Edsbyn 46:2	Ovanåker	Industri	410	0,5	100
Totalt			2 077	1,7	
Avyttrade fastigheter med frånträde Q2					
Rektangeln 8	Borlänge	Kontor	3 512	4,8	95
Röken 1	Borlänge	Kontor	3 219	4,2	75
Sigge 7	Borlänge	Kontor	1 711	2,1	100
Totalt			8 442	11,1	

*vid transaktionsdag

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa tillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Risken avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal är undertecknat. NP3 hade vid utgången av perioden 100 (90) aktiva projekt med en total projektbudget om 278 mkr (247). I tabellen nedan redovisas projekt om minst 10 mkr i projektbudget.

- Målås 4:3 avser en ombyggnation av befintlig byggnad på 1 200 kvm, nybyggnation av en industrihall på 1 500 kvm samt iordningställande av 5 000 kvm markyta. Anpassning sker till butik, verkstad, kontor och personalytor.
- Rondellen 2, nybyggnation av butikslokal.
- Vivstamon 1:63 avser ombyggnation av 1 150 kvm handelslokal till kontor.
- Björnjägaren 3, nybyggnation av butikslokal där del av befintlig byggnad rivs och återuppbyggs för att uppnå en effektiv och kundanpassad lokal.
- Svarven 6, industrilokal som byggs om till lokaler för kulturändamål.
- Näringen 8:5, ombyggnation av kontorsytor till moderna och effektiva industrilokaler.
- Grepen 1, avser uppförande av logistikfastighet i Borlänge.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta, kvm
Målås 4:3	Sundsvall	Industri	Cramo AB	Q2 -21	36	2 768
Rondellen 2	Skellefteå	Handel	Dollarstore AB	Q2 -21	23	3 100
Vivstamon 1:63	Sundsvall	Kontor	Timråbo	Q2 -21	11	1 165
Björnjägaren 3	Umeå	Handel	Dollarstore AB	Q4 -21	26	3 050
Svarven 6	Östersund	Industri	Region Jämtland Härjedalen	Q4 -21	11	1 980
Näringen 8:5	Gävle	Industri	Ahlsell	Q1 -22	10	5 945
Grepen 1	Borlänge	Logistik	PostNord	Q3 -22	83	4 000
Totalt					200	22 008

Totalt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 22,5 mkr.

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 mars 2021. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

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

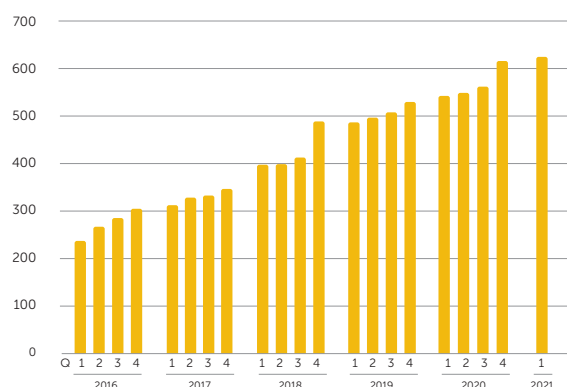
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj men har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 14 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 apr 2021	1 jan 2021	Förändring 3 mån
Justerat hyresvärde	1 237	1 236	
Vakans	-84	-92	
Hyresintäkter	1 152	1 144	
Fastighetskostnader	-274	-273	
Fastighetsskatt	-40	-40	
Driftöverskott	838	831	1 %
Central administration	-49	-49	
Finansnetto	-218	-211	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	52	46	
Förvaltningsresultat	624	616	1 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	10,45	10,32	1 %

* Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare.

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt för perioden 2016-2021 uppgår till 21,3 procent.

Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 245 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 237 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -11 mkr som möts något av kommande in- och utflyttningar om 2 mkr.

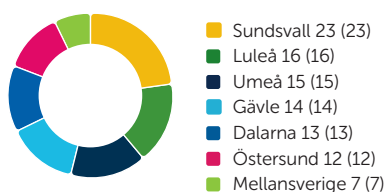
Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 1 procent till 838 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,4 procent (6,6) på fastighetsvärdet 13 021 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 1 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

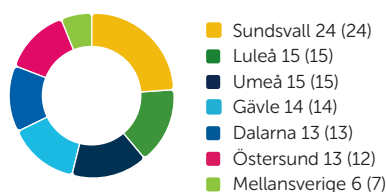
Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdna per den 31 mars 2021 avser två fastigheter vardera i affärsområde Dalarna och Gävle samt en fastighet vardera i Piteå respektive Västerås. Totalt uppgår hyresvärdet till 67 mkr vilket ökar förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 25 mkr.

Per den 31 mars 2021 fanns tre tecknade fastighetsförsäljningar som ej är avträdna. Fastigheterna ligger i Borlänge och hyresvärdet uppgår till 13 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan kommer minska med drygt 8 mkr till följd av dessa försäljningar.

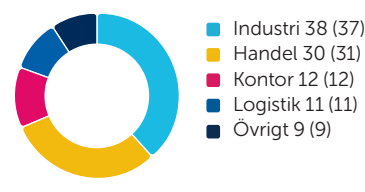
Hyresvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastigheter

Segmentsrapportering

Under första kvartalet har överskottsgraden totalt sett minskat jämfört med kvartal ett föregående år. Det berodde bland annat på att under inledningen av 2021 har affärsområdena Umeå och Östersund varit drabbade av höga kostnader som följd av riktiga snömängder. Den lägre överskottsgraden jämfört med föregående år berodde även på att vintern 2020 var gynnsam ur ett kostnads-perspektiv.

Som en del av bolagets fortsatta expansion etablerades i slutet av år 2020 ett nytt affärsområde, Mellansverige. Fastigheterna som ingår i Mellansverige har tidigare ingått i affärsområde Gävle och Dalarna. Jämförelseperioden i tabellen nedan har med anledning av det nya affärsområdet räknats om.

I affärsområde Sundsvall är uthyrningstrenden positiv och den ekonomiska vakansgraden har minskat jämfört med föregående år. Uthyrningstrenden har varit positiv i både affärsområde Gävle och Dalarna.

Östersund har en stark hyresmarknad även om den ekonomiska vakansen ökat. Vakansen kommer minska för en redan tecknad uthyrning där investeringsprojekt inför inflyttning pågår. Efterfrågan märks tydligast inom kategorin kontor.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan. Ökningen i vakans jämfört med föregående år beror främst på ett par hyresgästers avflyttning. Vakansen i Umeå kommer minska för två redan tecknade uthyrningar där investeringsprojekt inför inflyttningar pågår.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler vilket medfört en lägre vakans och högre överskottsgrad. Fastigheterna i affärsområde Luleå har generellt sett högre vinterkostnader, vilket gör att överskottsgraden normalt är något lägre i området i jämförelse med övriga affärsområden.

Det nya affärsområdet Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i Karlstad, Örebro och Västerås står för 68 procent av hyresvärdet och fastighetsvärdet i affärsområdet. Fastighetsvärdet har ökat med 35 procent jämfört med föregående år vilket framförallt förklaras av förvärv i Västerås och Karlstad. Ökningen i vakans sedan föregående år förklaras av en affärsuppgörelse med en av våra större hyresgäster avseende minskning av lokalytan samt förvärvad vakans.

Segmentsrapportering i sammandrag

3 mån, mkr	Sundsvall		Gävle ²⁾		Dalarna ²⁾		Östersund		Umeå		Luleå		Mellansverige ²⁾		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Hyresintäkter o övriga intäkter	72	70	42	40	42	39	36	35	46	44	53	45	20	12	1	-	312	286
Vakans	-6	-7	-3	-3	-3	-3	-2	-2	-3	-1	-3	-4	-1	0	-	-	-21	-20
Rep. och underhåll	-3	-3	-1	-2	-1	-1	-1	-2	-2	-1	-1	-1	0	0	-	-	-10	-10
Fastighetskostn.	-19	-17	-9	-8	-8	-6	-10	-8	-15	-9	-14	-13	-3	-1	-	-	-79	-61
Fastighetsskatt	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-1	-1	-	-	-10	-9
Kundförluster	0	-2	0	0	0	-1	0	0	-1	0	0	-1	-2	0	-	-	-3	-5
Driftöverskott	42	40	27	27	28	25	22	22	24	30	34	25	13	11	1	0	190	181
Överskottsgrad, %	63	63	69	72	73	71	64	68	54	71	66	60	71	89			65	68
Antal fastigheter	103	103	60	56	53	52	40	35	65	62	43	40	27	20			391	368
Uthyrbar yta, tusen kvm	356	358	227	225	219	214	130	128	205	202	202	189	103	66			1442	1381
Hyresvärde	293	284	172	162	166	155	145	140	183	178	201	188	85	51			1245	1159
Ekonomisk vakans, ¹⁾ %	8	10	6	8	7	9	7	5	6	3	5	7	8	0			7	7
Fastighetsvärde	3 090	2 915	1 816	1 592	1 733	1 486	1 628	1 505	1 925	1 824	1 997	1 791	831	617			13 021	11 730

¹⁾ Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

²⁾ Jämförelseperioden har räknats om med anledning av det nya affärsområdet, Mellansverige.

Skillnaden mellan driftöverskott 190 mkr (181) och resultat före skatt 463 mkr (100) består i central administration, resultat från intresseföretag och joint venture, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som inte fördelas per segment.

Fastigheter

Intresseföretag och joint venture

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Första kvartalets resultatandel från intresseföretag och joint venture uppgår till 16 mkr (4) varav 13 mkr (4) utgör förvaltningsresultat. I december 2020 ingick NP3 Fastigheter i ett joint venture-samarbete med AB Sagax där NP3 och Sagax äger 50 procent vardera i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra. Utöver ägarandelen i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra äger NP3 20,2 procent i det småländska fastighetsbolaget Emilshus AB.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

I juni 2019 investerade NP3 i Fastighetsbolaget Emilshus AB som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Under första kvartalet 2021 har NP3 i samband med en nyemission förvärvat ytterligare aktier i Emilshus men med en oförändrad ägarandel. Per den 31 mars 2021 omfattar beståndet 70 fastigheter med en uthyrbar area om 373 000 kvadratmeter. NP3s ägarandel i bolaget uppgår till 20,2 procent och innehavet redovisas som andelar i intresseföretag. För första kvartalet 2021 bidrar Emilshus med 5 mkr (3) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgår till 6 mkr (10). För mer information, se bolagets hemsida emilshus.com.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

I december 2020 förvärvade NP3 Fastigheter 50 procent av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra vars verksamhet består i

att äga och förvalta 37 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 203 000 kvadratmeter varav 64 procent utgörs av lagerlokaler, 27 procent av byggvaruhandel och 9 procent av kontorslokaler. Det årliga hyresvärdet uppgår till 85 mkr och fastighetsvärdet per den 31 mars 2021 uppgick till 1 449 mkr. Syftet med joint venture-strukturen är bland annat att kunna erbjuda hyresgästen lokal service. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet hör till orter där NP3 redan är etablerade idag.

Fastighets AB Jämtjägaren

I februari 2021 ingick NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB ett samarbete för uppförande av ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet kommer att genomföras i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren. Parterna äger bolaget till 50 procent vardera men då NP3 har det bestämmande inflytandet i bolaget redovisas inte Jämtjägaren som ett joint venture utan bolaget konsolideras i NP3 koncernen och Jämtkrafts resultatandel redovisas under totalresultat hänfört till innehav utan bestämmande inflytande.

NP3s andel av resultat från intresseföretag och joint venture, mkr	Fastighetsbolaget Emilshus AB			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra			Totalt intresseföretag och joint venture		
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 ¹⁾ jan-dec	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
NP3s ägarandel, %	20,2	20,2	20,2	50	-	50	489	154	456
Kapitalandel	208	154	185	281	-	271			
Förvaltningsresultat	5	3	17	7	-	2	13	3	19
Värdeförändringar	3	2	28	5	-	31	8	2	59
Skatt	-2	-1	-9	-2	-	-8	-4	-1	-17
Summa resultatandel	6	4	36	10	-	24	16	4	60
Intresseföretag och joint venture (totalt), mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 ¹⁾²⁾ jan-dec			
Hyresintäkter	60	37	182	23	-	85			
Förvaltningsresultat	27	15	86	14	-	-			
Periodens resultat	32	22	177	19	-	-			
Per den 31 mar	2021	2020	2020	2021	2020	2020			
Antal fastigheter	70	52	69	37	-	37			
Uthyrningsbar area, tusen kvm	373	257	360	203	-	203			
Fastigheternas redovisade värde, mkr	2 798	2 053	2 715	1 449	-	1 440			

¹⁾ Ägarandelen och resultatandelen i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra omfattar perioden 11-31 december 2020.

²⁾ Redovisade hyresintäkter avser bedömt hyresvärde för helår. Då koncernen bildades under slutet av 2020 redovisas inget förvaltningsresultat och periodens resultat för 2020.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

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

Finansieringsstruktur

En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort och lång sikt har tillgång till kapital som är tillräckligt stort i relation till verksamheten och till ett pris avvägt mot risk. För att hantera risken för brist på tillgängligt kapital arbetar NP3 med god framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter.

Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningstiden till 2,6 år (1,9) med förfall fördelade enligt tabell nedan. Ökningen i kapitalbindningstiden är framförallt hänförlig till låneomläggningar som genomfördes i slutet av kvartal ett 2021. NP3 arbetar löpande med omläggning av sina lån i syfte att optimera låneportföljens kapitalbindningstid utifrån behov och bedömning av marknadsförhållanden. Ytterligare låneomläggningar uppgående till 0,6 mdkr genomfördes under april 2021.

Som ett led i bolagets arbete att effektivisera sin skuldförvaltning genom att reducera antalet låneavtal i förhållande till total kreditvolym har antalet avtal minskat i samband med låneförlängningar. Vid årets början fanns 50 avtal att jämföras med 46 vid periodens slut. Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld (räntebärande låneskulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar), 7 501 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 13 021 mkr

och investeringar i intresseföretag om 489 mkr totalt 13 510 mkr, uppgick till 55,5 procent (57,3) per 31 mars 2021. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott, uppgick till 9,5 ggr (9,6).

I slutet av 2020 erhöll NP3 ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med stabila utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen är en viktig del i NP3s fortlöpande arbete att förstärka sina finansieringsförutsättningar på kapitalmarknaden till mer fördelaktiga villkor. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förstärka om NP3s verksamhet och kreditvärdighet och därigenom även lägre finansieringskostnader.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 7 890 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 83 mkr. De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 83 mkr uppgick till 7 807 mkr (7 585) varav bankfinansiering 6 158 mkr (6 130), obligationslån 1 675 mkr (1 475), övriga räntebärande skulder 12 mkr (12) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 38 mkr (32). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 78 procent (78) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 22 procent (22) av totala räntebärande låneskulder. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 035 mkr (1 629). Den minskade andelen lån med förfall inom tolv månader förklaras av de låneförlängningar som skett under första kvartalet. De låneförlängningar som skett under april 2021 kommer att resultera i att andelen lån som förfaller inom tolv månader kommer att minska ytterligare.

I slutet av tredje kvartalet 2020 emitterade NP3 en grön senior icke säkerställd obligation om 500 mkr inom ett rambelopp om totalt

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 mar 2021	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 035	1,95	375	4,97	1 410	18
1-2 år	1 342	2,31	600	3,98	1 942	25
2-3 år	1 220	1,95	700	3,80	1 920	25
3-4 år	1 122	2,05	-	-	1 122	14
4-5 år	1 383	1,96	-	-	1 383	18
5-10 år	56	2,05	-	-	56	1
Summa/genomsnitt	6 158	2,05	1 675	4,13	7 833	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 mar 2021	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-2 825	4 937	3,91	63
1-2 år	300	370	0,61	5
2-3 år	200	200	0,32	3
3-4 år	500	500	0,65	6
4-5 år	525	525	1,86	7
5-10 år	1 300	1 300	0,45	17
Summa/genomsnitt	0	7 833	2,74	100

Finansiering

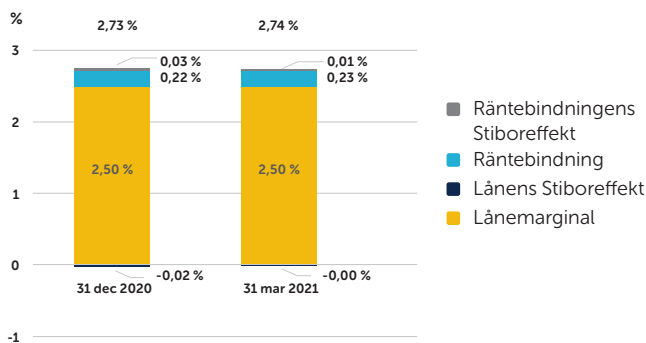
Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

800 mkr. Obligationen förfaller i januari 2024 och löper med en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med tillägg av 3,90 procentenheter per år. Av emissionslikviden användes 400 mkr för återköp och förtidsinlösen för att i sin helhet refinansiera bolagets obligationslån 2017/2021. I februari 2021 emitterade NP3 ytterligare 200 mkr inom sitt befintliga gröna ramverk. Obligationerna emitterades på kurs 100,5 procent av nominellt belopp vilket motsvarar en rörlig ränta om STIBOR 3 månader med tillägg av 3,68 procentenheter till första inlösendag vilket är bolagets lägsta räntevillkor på ett obligationslån till dags datum.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 2,74 procent (2,73). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,05 procent (2,07) och för obligationslån 4,13 procent (4,14). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,8 år (1,7) och 35 procent (32) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 16. Den genomsnittliga räntan ökade marginellt från 2,73 procent vid årets ingång till 2,74 procent vid periodens utgång. Ökningen förklaras huvudsakligen av att andelen obligationslån vid periodens slut ökat i jämförelse med andelen obligationslån vid periodens ingång. För ytterligare information se tabell nedan.

Genomsnittlig räntenivå



Den genomsnittliga räntan för bolagets räntesäkringsportfölj var 0,57 procent (0,62). Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolaget använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Swapavtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

NP3s räntederivatportfölj uppgick till netto 3 329 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -49 mkr (-73) på rapportdagen. 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 24 mkr.

Börsnoterade obligationslån

31 mar 2021

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag
2018/2022	800	375	4,97	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23
2019/2023	800	600	3,98	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13
2020/2024	800	700	3,80 ¹⁾	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05

¹⁾ Avser ränta om 3,84 % på 500 msek för initialt upptagande av lån under av grönt ramverk i september 2020 samt ränta om 3,68 % på tap om 200 msek i februari 2021.

Finansiering	2021 31 mar	2020 31 dec
Antal låneavtal	46	50
Banklån, mkr	6 158	6 130
Obligationlån, mkr	1 675	1 475
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,4
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,74	2,73
Likvida medel, mkr	304	104
Belåningsgrad, %	55,5	57,3
Soliditet, %	35,9	34,7
Kapitalbindningstid, år	2,6	1,9
Räntebindningstid, år	1,8	1,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	34,8	31,8
Skuldquot, ggr	9,5	9,6

Eget kapital och skulder, %



- Eget kapital, 36 (35)
- Lån från kreditinstitut, 44 (46)
- Obligationlån, 12 (11)
- Uppskjutet skatt, 4 (4)
- Övriga skulder, 4 (4)

NP3-aktien

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

NP3 Fastigheter är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 8 077 aktieägare (7 099). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 139,00 kr (70,10) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 7 553 mkr (3 809). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 900 mkr (659) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs för stamaktien var 147,40 kr och noterades den 17 mars. Periodens lägsta kurs noterades den 11 januari och var 104,60 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 125,97 kr (97,90).

Aktien har under de senaste tolv månaderna stigit med hela 98 procent (-7) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg med 24 procent (4) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg med 24 procent (1). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 103 procent (-3) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en avkastning på 26 procent (6). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 60 procent (-2).

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning på 3,60 kr per stamaktie (3,40) för verksamhetsåret 2020, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,80 kr per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 3 procent räknat på aktiens stängningskurs den 30 december 2020 (verksamhetsårets sista handelsdag). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 252 mkr (241) vilket är en ökning med 5 procent. Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

Eget kapital och substansvärde

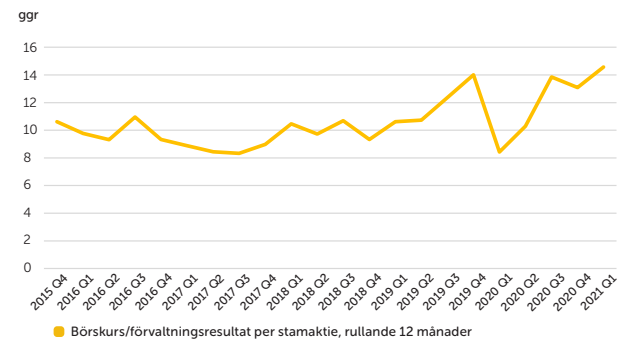
Eget kapital uppgick till 5 030 mkr (4 637) varav preferenskapital 908 mkr (894) och innehav utan bestämmande inflytande 32 mkr (11). Totalt fanns 54 338 946 stamaktier och 27 950 000 preferensaktier vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 75,26 kr per stamaktie (68,67). Soliditeten i bolaget uppgick till 36 procent (35).

Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 4 787 mkr (4 373) vilket motsvarar 88,10 kr per stamaktie (80,47). Aktiekursen vid periodens slut var 185 procent (176) av det egna kapitalet per stamaktie och 158 procent (151) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

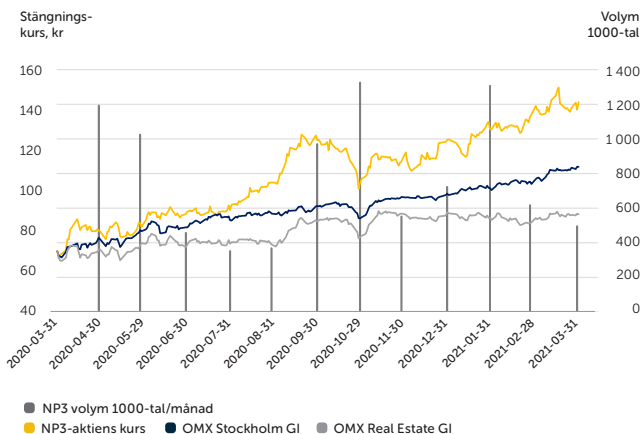
Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Förvaltningsresultat	558	487	382	315	253
Aktuell skatt	-49	-38	-25	-16	-21
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	509	449	357	299	232
Utdelning	252	241	211	174	130
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	49 %	54 %	59 %	58 %	56 %

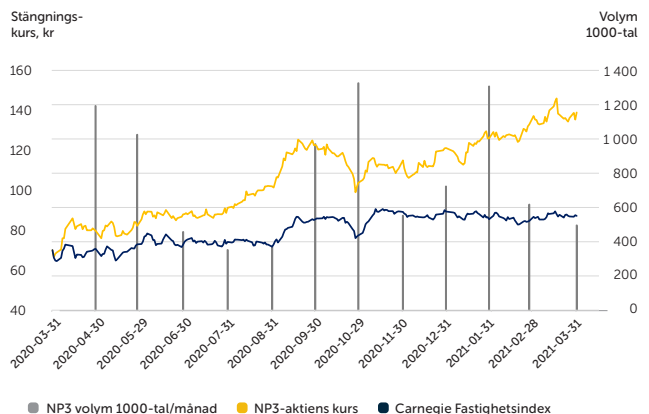
Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

De största aktieägarna per 31 mars 2021	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 956 267	2 066 707	19,5 % (19,0)	24,8 % (24,1)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 321 758	-	15,0 % (14,1)	21,6 % (20,2)
Fjärde AP-fonden	3 800 840	2 884 712	8,1 % (8,1)	7,2 % (7,2)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 378 074	-	4,1 % (5,0)	5,9 % (7,2)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	613 364	2 388 391	3,6 % (3,6)	1,5 % (1,5)
SEB Investment Management	2 407 846	-	2,9 % (2,9)	4,2 % (4,2)
Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000	640 000	2,7 % (2,7)	2,9 % (2,9)
RBC Investor Services Bank S.A.	485 050	1 468 000	2,4 % (2,3)	1,1 % (1,0)
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-	1 666 666	2,0 % (2,0)	0,3 % (0,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 686	1,8 % (1,8)	1,9 % (1,9)
Handelsbanken Liv	822 919	568 360	1,7 % (1,7)	1,5 % (1,5)
Ulf Greger Jönsson	-	1 000 000	1,2 % (1,2)	0,2 % (0,2)
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	997 710	-	1,2 % (1,3)	1,8 % (1,9)
Verdipapirfond Odin Ejendom	981 522	-	1,2 % (1,2)	1,7 % (1,7)
Odin Small Cap	800 000	-	1,0 % (0,7)	1,4 % (1,0)
Swedbank Försäkring	20 306	670 177	0,8 % (0,7)	0,2 % (0,1)
SEB AB, Luxembourg Branch	112 360	525 014	0,8 % (0,8)	0,3 % (0,3)
Peg Capital Partners AB	-	581 189	0,7 % (0,7)	0,1 % (0,1)
The Northern Trust Company	534 391	-	0,6 % (-)	0,1 % (-)
Nordnet Pensionsförsäkring AB	116 163	386 627	0,6 % (0,6)	0,3 % (0,3)
Summa 20 största ägare	43 487 097	15 262 529	71,4 % (70,4)	78,8 % (77,6)
Övriga aktieägare	10 851 849	12 687 471	28,6 % (29,6)	21,2 % (22,4)
Totalt antal aktier	54 338 946	27 950 000	100 %	100 %

Siffran inom parentes avser innehav och röster per 2020-12-31.

Innehav per 31 mars 2021	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	5 543	391 348	322 848	0,9 %	0,7 %
501 – 1 000	818	284 649	337 029	0,8 %	0,6 %
1 001 – 2 000	640	398 708	548 497	1,2 %	0,8 %
2 001 – 5 000	512	545 976	1 101 679	2,0 %	1,2 %
5 001 – 10 000	222	433 879	1 231 117	2,0 %	1,0 %
10 001 – 50 000	239	1 936 219	3 397 878	6,5 %	4,0 %
50 001 –	103	50 348 167	21 010 952	86,7 %	91,8 %
Totalt	8 077	54 338 946	27 950 000	100 %	100 %

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	31 mar 2021	31 mar 2020	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-mar 2021	jan-mar 2020
Stamaktie	139,00 kr	70,10 kr	203	381	17 %	31 %	4,9 mkr	7,2 mkr
Preferensaktie	32,20 kr	26,50 kr	92	106	33 %	61 %	1,2 mkr	2,0 mkr

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 021	11 730	12 582
Nyttjanderättstillgångar	83	73	83
Andelar i intresseföretag och joint venture	489	154	456
Övriga anläggningstillgångar	32	21	34
Summa anläggningstillgångar	13 626	11 978	13 156
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	94	107	92
Likvida medel	304	65	104
Summa omsättningstillgångar	398	172	197
Totala tillgångar	14 024	12 150	13 352
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 030	4 205	4 637
Uppskjuten skatt	648	452	568
Långfristiga räntebärande låneskulder	7 650	6 828	7 404
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	83	73	83
Derivat	49	69	73
Summa långfristiga skulder och avsättningar	8 431	7 422	8 128
Kortfristiga räntebärande låneskulder	157	185	181
Rörelseskulder	407	338	406
Summa kortfristiga skulder	564	523	587
Totalt eget kapital och skulder	14 024	12 150	13 352

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	277	1 968	1 888	4 132	8	4 140
Utdelning			-25	-25	-	-25
Periodens totalresultat jan-mar 2020			89	89	0,2	89
Eget kapital 2020-03-31	277	1 968	1 952	4 196	8	4 205
Nyemission av preferensaktier	11	79		90	-	90
Emissionskostnader		-3		-3	-	-3
Utdelning			-228	-228	-	-228
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				-	2	2
Periodens totalresultat apr-dec 2020			570	570	1	571
Eget kapital 2020-12-31	288	2 045	2 294	4 627	11	4 637
Eget kapital 2021-01-01	288	2 045	2 294	4 627	11	4 637
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				-	20	20
Periodens totalresultat jan-mar 2021			372	372	0,3	373
Eget kapital 2021-03-31	288	2 045	2 666	4 998	32	5 030

NP3s aktiekapital består av 54 338 946 stamaktier samt 27 950 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat ¹⁾	135	118	558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-3	-23
Betald skatt	-7	-14	-37
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	115	101	498
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6	-3	33
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-9	-3	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112	94	545
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-69	-217	-751
Avyttrade förvaltningsfastigheter	8	-	116
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-61	-36	-195
Investeringar i nybyggnation	-14	-40	-78
Investeringar i finansiella tillgångar	-17	-5	-251
Avyttring av finansiella tillgångar	13	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140	-298	-1 159
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	88
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	20	-	-
Upptagna lån	2 529	431	3 176
Amortering av låneskulder	-2 307	-341	-2 513
Utbetald utdelning	-14	-12	-225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	228	77	526
Periodens kassaflöde	200	-127	-88
Likvida medel vid periodens början	104	192	192
Likvida medel vid periodens slut	304	65	104

¹⁾ NP3 Fastigheter har uppdaterat definitionen av förvaltningsresultat som nu exkluderar värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

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

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 13 021 mkr (12 582) vilket motsvarar en ökning med 3 procent sedan ingången av året som till största del förklaras av värdeförändringar.

Utgående likvida medel var 304 mkr (104). Eget kapital har framförallt påverkats av periodens resultat och uppgick till 5 030 mkr (4 637).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 38 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 7 650 mkr (7 404). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 157 mkr (181) varav 147 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 10 mkr återbetalning av reversskuld. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -49 mkr (-73).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 56 procent (57) och

soliditeten till 36 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 9,5 ggr (9,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 112 mkr (94). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -69 mkr (-217), försäljningar av fastigheter bidrog med 8 mkr (-). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -61 mkr (-36) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -14 mkr (-40). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -17 mkr (-5) och avyttring av finansiella tillgångar uppgick till 13 mkr (-).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 228 mkr (77) och förklaras till största delen av nettouplåning som uppgick till 222 mkr (90). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 200 mkr (-127) vilket gav utgående likvida medel om 304 mkr (65).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	0	47
Rörelsekostnader	-19	-18	-74
Rörelseresultat	-19	-18	-27
Finansnetto	9	5	-16
Resultat efter finansiella poster	-10	-13	-43
Bokslutsdispositioner	-	-	46
Resultat före skatt	-10	-13	3
Skatt på periodens resultat	-1	-1	-3
Periodens resultat	-11	-14	0

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Immateriella tillgångar	3	2	4
Andelar i koncernbolag	658	658	658
Långfristiga fordringar koncernbolag	3 342	2 040	3 299
Andelar i intresseföretag och joint venture	152	135	135
Andra finansiella anläggningstillgångar	2	1	3
Summa anläggningstillgångar	4 157	2 836	4 100
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 437	2 482	2 477
Övriga kortfristiga fordringar	6	46	31
Likvida medel	260	29	67
Summa omsättningstillgångar	2 703	2 557	2 575
Totala tillgångar	6 860	5 392	6 674
Bundet eget kapital	288	277	288
Fritt eget kapital	1 482	1 631	1 493
Summa eget kapital	1 770	1 908	1 781
Obeskattade reserver	1	-	1
Långfristiga räntebärande låneskulder	4 981	3 395	4 738
Summa långfristiga skulder och avsättningar	4 982	3 395	4 739
Kortfristiga räntebärande låneskulder	78	59	104
Övriga skulder	29	30	50
Summa kortfristiga skulder	107	89	154
Totalt eget kapital och skulder	6 860	5 392	6 674

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning och koncernbidrag från dotterbolag. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Övriga kommentarer om verksamheten

Effekter och risker beaktat covid-19

Sammanfattningen nedan visar bolagets nuvarande syn på hur covid-19-pandemin kan komma att påverka NP3s verksamhet inom olika områden.

Hyresförvaltning

Den mest omedelbara risken för NP3s verksamhet är osäkerheten avseende hyresgästernas förmåga att på kort och lång sikt kunna betala sin avtalsenliga hyra. En av styrkorna i NP3s verksamhet är diversifiering mellan olika branscher i bolagets hyresportfölj. Bolaget har konstaterat att hyresgäster i vissa särskilda segment såsom restauranger, hotell, lekland och sällanköpshandel hittills har varit mest påverkade av krisen genom minskade intäkter och besökare. För vissa andra branscher som till exempel konsumtionshandel och industri har påverkan varit mindre. På sikt finns dock en allmän risk för minskad efterfrågan på lokaler som kan leda till ökad vakans och sjunkande hyresnivåer som följd. I spåren av pandemin gör bolaget individuella överenskommelser med hyresgäster om tillfällig övergång från kvartalsvis till månadsvis inbetalning av hyran men även avtal om tillfälliga hyresrabatter.

Per rapportdatum hade bolaget erhållit inbetalningar för 99 procent av det justerade hyresvärdet för första kvartalet 2021, resterande del har reserverats som kundförlust. Under kvartalet påverkades bolaget av rabatter och affärsuppgörelser som hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 2 mkr varav statligt stöd beräknas erhållas med 1 mkr.

Sammanlagt hade NP3 vid rapporttillfället beviljat omläggning av hyrorna för kvartal två 2021 från kvartalsvisa till månadsvisa inbetalningar om totalt 3 mkr medan värdet av hyresrabatter uppskattas till 1 mkr. Totalt har 97 procent av aviserade förfallna hyror för kvartal två inbetalats vid rapporttillfället.

Finansiell ställning

Per den 31 mars 2021 hade bolaget likvida medel och befintliga kreditfaciliteter uppgående till 524 mkr. Vid samma tidpunkt hade NP3 låneförfall inom de närmsta tolv månaderna uppgående till 1 035 mkr vilka i sin helhet avser banklån. I mitten av april 2021 förlängdes 560 mkr av dessa förfall till löptider om fyra år. Bolaget för löpande dialoger med sina banker för att i god tid innan förfall nå överenskommelser om förlängning av dessa lån. Sedan krisen startade har dess effekter på NP3s verksamhet och finansiella resultat varit relativt begränsade. Samtidigt har finans- och kapitalmarknaden återgått till ett normaltillstånd med finansieringskostnader på samma nivå som före krisen. Det är dock för tidigt att dra några slutsatser om krisens längd och dess totala påverkan på NP3s verksamhet. Om krisen blir långvarig och förvärras kan även refinansiering av befintliga lån försvåras. Arbetet med att säkerställa bolagets finansiella ställning och beredskap för att hantera negativa effekter av en mer utdragen pandemi kommer följaktligen att ha fortsatt hög prioritet i bolagets finansiella planering.

Transaktion och värdering

Parallellt som bolaget kontinuerligt utvärderar effekterna av covid-19 på sin verksamhet har en förstärkning av bolagets likviditet och finansiella ställning medfört att bolaget i dagsläget återgått till en normaliserad och historisk nivå på sina förvärvsaktiviteter.

Bolaget noterar en god efterfrågan på lokaler och ett stort intresse för förvärv av fastigheter i NP3s geografier vilket även har ökat likviditeten i marknaden. Detta har fått till följd att fastighetsvärdena har stigit i takt med gradvis sjunkande värderingsyielder och en utveckling mot stigande hyresnivåer. Skulle pandemin bli långvarig finns en risk att ovanstående positiva utveckling kan upphöra med sjunkande värderingar genom minskande kassaflöden och sjunkande hyresnivåer.

Projektverksamheten

Bolaget har hittills inte sett några väsentliga effekter på pågående projekt. En av fördelarna med bolagets geografiska position i norra Sverige är att näringslivet i högre omfattning än i storstadsregionerna är mer lokalt förankrat och därför är bygg- och anläggningsverksamheten än så länge påverkad i en mindre omfattning. Bolaget lägger stor vikt vid att genomföra sina pågående projekt då dessa i en majoritet av fallen är kopplade till redan tecknade hyresavtal.

Organisation

NP3s geografiskt utspridda organisation har bland annat medfört att medarbetarna är vana vid att arbeta och kommunicera via digital teknik. Medarbetare arbetar till stor del hemifrån för att minska risken för smittspridning. Uppdatering till medarbetarna sker via regelbundna digitala möten.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Upplysningar enligt IAS34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2020. Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Medarbetare och organisation

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 46 personer. NP3 har egna medarbetare i sex affärsområden och ett sjunde under uppbyggnad. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Skellefteå, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

Avstämning nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, d.v.s 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 finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidan 25.

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Räntebärande låneskulder	7 807	7 013	7 585
Kortfristiga placeringar	-2	-16	-15
Likvida medel	-304	-65	-104
Nettoskuld	7 501	6 932	7 466
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	372	89	659
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-14	-12	-54
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	358	76	604
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	6,59	1,41	11,12
Hysesintäkter	291	266	1 091
Driftöverskott	190	181	817
Överskottsgrad, %	65	68	75
Driftöverskott, rullande 12 mån	826	740	817
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	12 251	10 903	11 927
Direktavkastning, %	6,7	6,8	6,9
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	944	773	660
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 510	3 839	4 332
Avkastning på eget kapital, %	20,9	20,1	15,2
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	942	771	659
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-56	-50	-54
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	3 625	3 060	3 474
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	24,4	23,6	17,4
Resultat före skatt, rullande 12 mån	1 188	914	824
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 510	3 839	4 332
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	26,3	23,8	19,0
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	574	502	558
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 510	3 839	4 332
Avkastning på förvaltningsresultat, %¹⁾	12,7	13,1	12,9
Nettoskuld	7 501	6 932	7 466
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 030	4 205	4 637
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,6

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoskuld	7 501	6 932	7 466
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	838	779	831
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-49	-46	-49
Justerat driftöverskott	789	733	782
Skuldkvot, ggr	9,5	9,5	9,6
Periodens resultat före skatt	463	100	824
Återläggning värdeförändringar	-325	20	-225
Återläggning finansiella kostnader	60	53	226
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture	-16	-4	-60
Justerat resultat före skatt	182	169	765
Räntetäckningsgrad, ggr¹⁾	3,0	3,2	3,4
Nettoskuld	7 501	6 932	7 466
Marknadsvärde fastighetsportfölj	13 021	11 730	12 582
Andelar i intresseföretag och joint venture	489	154	456
Beläningsgrad, %¹⁾	55,5	58,3	57,3
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 030	4 205	4 637
Balansomslutning	14 024	12 150	13 352
Soliditet, %	35,9	34,6	34,7
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 030	4 205	4 637
Avdrag preferenskapital	-908	-808	-894
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-32	-8	-11
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	75,26	62,36	68,67
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 030	4 205	4 637
Avdrag preferenskapital	-908	-808	-894
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-32	-8	-11
Återläggning derivat	49	69	73
Återläggning uppskjuten skatt	648	452	568
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 339	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	88,10	71,96	80,47
Förvaltningsresultat	135	118	558
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-14	-12	-54
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie¹⁾	2,22	1,94	9,26

¹⁾ Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Definitionen av beläningsgrad har uppdaterats och inkluderar nu investeringar i intresseföretag och joint venture. I beräkningen av räntetäckningsgrad har resultatandel i intresseföretag och joint venture exkluderats. Definitionerna har ändrats från och med kvartal fyra 2020. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

Avkastning på förvaltningsresultat

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

Beläningsgrad

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

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.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt i såväl koncern- som intresseföretag och joint venture.

Genomsnittlig ränta

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

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

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

Nettoinvesteringar

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

Nettoskuld

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

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat efter skatt med återläggning av värdeförändringar, finansiella kostnader och resultat från andelar i intresseföretag, dividerat med finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning (Yield)

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Duration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

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

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Tillträdda fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdda fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

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 högvärdig kommersiella fastigheter främst i norra Sverige.

Finansiella mål

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

Ledning

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

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

Marie Selin, COO
Tfn +46 60 777 03 18
marie.selin@np3fastigheter.se

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

Styrelse

Ordförande
Anders Nilsson
Tfn +46 70 666 19 15

Nils Styf (vice ordf.)
Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter
Lars Göran Bäckvall
Mia Bäckvall Juhlin
Nils Styf (vice ordf.)
Åsa Bergström

Kalendarium

Delårsrapporter

Q2 januari - juli 2021: 9 juli 2021
Q3 januari - september 2021: 22 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021: 11 februari 2022

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

6 maj 2021
29 oktober 2021

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

30 juli 2021
29 oktober 2021
31 januari 2022
29 april 2022

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

Sundsvall den 4 maj 2021

Pressmeddelanden under kvartal 1

- 31/3** Kallelse till årsstämma i NP3 Fastigheter
- 24/2** NP3 Fastigheter bildar joint-venture för uppförande av huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft
- 19/2** NP3 Fastigheter emitterar ytterligare gröna obligationer om 200 miljoner kronor
- 19/2** Bokslutskommuniké 2020

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

NP3 Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556749-1963, info@np3fastigheter.se

Besöksadress huvudkontor
Gärdevägen 5A, Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Besöksadresser lokalkontor

Borlänge Sveagatan 1

Gävle Strömsbrovägen 18

Karlstad Tullhusgatan 1B

Luleå Ödlegatan 1B

Piteå Kunskapsallén 14

Skellefteå Norrbölegatan 66

Sollefteå Hågesta 7

Stockholm Drottninggatan 65

Umeå Björnvägen 15E

Östersund Armégränd 4

www.np3fastigheter.se

