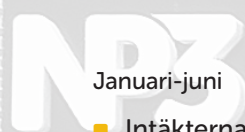


Q2 Delårsrapport

Januari-juni 2021



Januari-juni

NP3
Fastigheter

- Intäkterna ökade med 9 % till 586 mkr (536).
- Driftöverskottet ökade med 8 % till 414 mkr (383).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 % till 294 mkr (255). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 15 % motsvarande 4,84 kr/stamaktie (4,21).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 609 mkr (33).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 796 mkr (199) vilket motsvarar 14,03 kr/stamaktie (3,17).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 1 019 mkr (410) varav 996 mkr (315) avsåg förvärv av fastigheter.

April-juni

- Intäkterna ökade med 9 % till 295 mkr (271).
- Driftöverskottet ökade med 11 % till 224 mkr (202).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 160 mkr (136). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 16 % motsvarande 2,62 kr/stamaktie (2,25).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 307 mkr (15).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 423 mkr (110) vilket motsvarar 7,44 kr/stamaktie (1,76).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 864 mkr (100) varav 925 mkr (81) avsåg förvärv av fastigheter.

Nyckeltal	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Utfall, mkr					
Hysesintäkter	295	271	586	536	1 091
Driftöverskott	224	202	414	383	817
Överskottsgrad, %	76	75	71	71	75
Förvaltningsresultat*	160	136	294	255	558
Värdeförändringar förvaltningfastigheter	307	15	609	33	263
Resultat efter skatt	423	110	796	199	660
Marknadsvärde fastighetsportfölj	14 065	11 845	14 065	11 845	12 582
Tillträdda fastigheter	925	81	996	315	792
Utfall kr/stamaktie					
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	7,44	1,76	14,03	3,17	11,12
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	2,62	2,25	4,84	4,21	9,26
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	92,60	72,61	92,60	72,61	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.

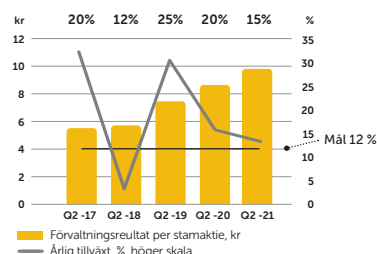
Om NP3

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall rullande tolv månader, kvartal 2, senaste fem åren. Undantaget utdelningsmålen som visas per helår.

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie¹⁾

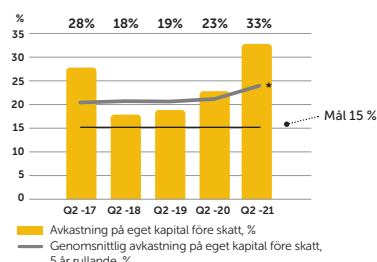
Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.



Avkastning på eget kapital

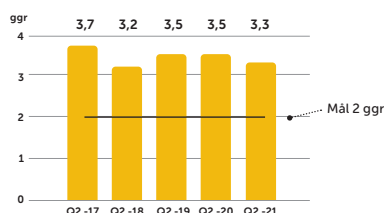
Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.

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



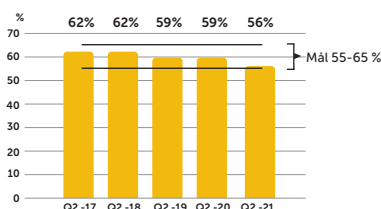
Räntetäckningsgrad¹⁾

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



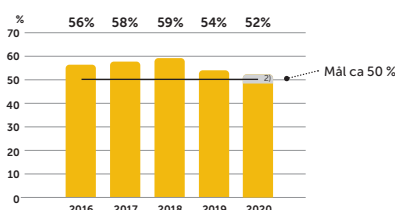
Belåningsgrad¹⁾

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



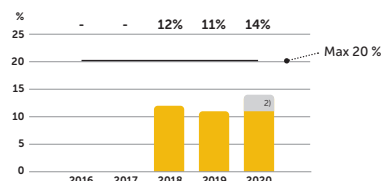
Utdelning

Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent efter 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 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.

2) Avser tillkommande utdelning på nyemitterade aktier.

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 andra kvartalet

I slutet av juni tecknade NP3 ett förvärvsavtal om 17 fastigheter i Skellefteå till ett fastighetsvärde om 1 293 mkr med en uthyrbar area om 135 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 101 mkr. Förvärvet beräknas tillträdas under fjärde kvartalet 2021, under förutsättning att affären godkänns av Skellefteå kommunfullmäktige. Bolaget har erhållit kreditlöfte genom låneavtal för finansiering av förvärvet.

Under andra kvartalet 2021 tillträdde sammanlagt 18 fastigheter till ett fastighetsvärde om 925 mkr med en uthyrbar area om 154 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 116 mkr.

I juni 2021 avyttrade NP3 en hotellfastighet för 115 mkr i Tällberg. Som en del av affären har NP3 investerat i en minoritetsandel i ett hotellfastighetsbolag, Cibola Holding AB.

Som en del av bolagets fortlöpande renodling av sin fastighetsportfölj har tre fastigheter avyttrats i Borlänge till ett värde om 110 mkr. Därutöver har två fastigheter avyttrats i Falun till ett fastighetsvärde om 38 mkr.

I maj 2021 genomförde NP3 en riktad nyemission om 7 050 000 preferensaktier och tillfördes därigenom 222 mkr.

I maj 2021 emitterade NP3 sin andra gröna seniora icke säkerställda obligation om 600 mkr inom ett rambelopp om totalt 1 000 mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med tillägg av 3,50 procentenheter per år. Av emissionslikviden från den nya gröna obligationen användes 375 mkr för att förtidsinlösa bolagets obligationslån 2018/2022.

I samband med en riktad nyemission av preferensaktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB har NP3 förvärvat preferensaktier i bolaget för 50 mkr som emitteras i början av tredje kvartalet.

Händelser efter periodens utgång

Tecknade förvärv efter 30 juni 2021 avser två fastigheter i Karlstad till ett fastighetsvärde om 32 mkr. Hyresvärdet uppgår till 2,4 mkr och kommer bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 0,4 mkr.

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

VD har ordet

Förvaltningsresultatet för det första halvåret uppgick till 294 miljoner kronor (255) och för andra kvartalet till 160 miljoner kronor (136) vilket är en ökning med 15 procent respektive 17 procent. Kvartalets resultat per stamaktie uppgick till 2,62 kronor, en ökning med 16 procent. Ökningen härleds till största del av ett större fastighetsbestånd men även av en större resultatandel från intressebolag och joint venture samt en högre uthyrningsgrad.

Att tillväxten per stamaktie är lägre än det totala förvaltningsresultatet beror på den riktade preferensaktieemission som vi genomförde under kvartalet. Emissionen tillförde 222 miljoner kronor i eget kapital och har ihop med en belåningsgrad i den lägre delen av vårt mål gett möjligheten att fokusera på investeringar. Investeringsverksamheten har under kvartalet varit intensiv då tillträden skett om 925 miljoner kronor och signerade förvärv om 1,3 miljarder kronor, där tillträden sker under årets andra halvår.

En marknad med historiskt låga yielder innebär utmaningar för vår tillväxt. Men med våra lokala organisationer kan vi göra förvärv med en något lägre initial avkastning, som skall lyftas över tid. Till exempel kan vakanser eller hyresnivåer som inte speglar marknaden medföra möjligheter som vi kan ta tillvara på och på så sätt även addera skalfördelar i förvaltningen. Detta gör att NP3, trots en konkurrensutsatt marknad, skall kunna skapa aktieägarvärde.

Värderingsyielden för vårt fastighetsbestånd fortsatte att gå ner under kvartalet och uppgick vid rapporttillfället till 6,69 procent (-0,12). Värdeförändringen på våra fastigheter i andra kvartalet uppgick till 307 miljoner kronor varav 55 miljoner kronor har realiserats. Givet den ökade värderingen uppgick vår belåningsgrad till 56 procent att jämföra mot vårt finansiella mål om 55-65 procent. Skuldkvoten uppgick till 9,7 gånger vid periodens slut.

Det kanske kan låta lite som ett mantra men med befintliga nyckeltal är det min bedömning att fokus på tillväxt är till gagn för alla aktieägare och intressenter.

Förra kvartalet skrev jag om att NP3 skall vara en aktiv part i den industriella omställningen som sker i våra regioner och att det borde uppstå investeringsmöjligheter. Sedan dess har NP3 tecknat avtal om förvärv på 1,3 miljarder kronor i Skellefteå. Vi har utnyttjat ett förvärvstillfälle som uppstått då behovet av bostäder är stort givet de stora etableringar som pågår i Skellefteå kommun. Därav har det kommunala industrifastighetsbolaget valt att avyttra sina kommersiella fastigheter för att fokusera än mer på bostadsfrågan. Detta är det största förvärvet i NP3s historia.

NP3 har investerat i Skellefteå under snart tio år. Sedan drygt ett år har en märkbar förändring ägt rum – plötsligt är det många fler som vill investera i Skellefteå. Min tro är att det nu finns en större trygghet i marknadens likviditet och i betalningsviljan från hyresmarknaden som lett till sjunkande avkastning på fastigheter och högre potential i de framtida kassaflödena. Detta är inte unikt för Skellefteå, vi har sett det i flera marknader. Gävle, Luleå och Öster-

sund är nu väl etablerade marknader, men så såg det inte ut när vi började investera i dessa städer. Jag är övertygad om att vi kommer få se det igen. NP3 skall fortsätta att investera i de marknader som vi kan och som vi tror på, för det har hittills varit vår bästa kompass. Om likviditeten inte råkar finnas i den marknaden just vid ett visst tillfälle, ja, vad spelar det för roll? Om vi tror på fastighetens läge, dess alternativanvändning och dess långsiktiga avkastning är det en risk vi kan ta att det inte på dagen går att sälja tillgången. Speciellt då jag vet att vi har engagerade medarbetare och intressenter i våra marknader, en försäkring mot högre vakanser och försämrade kassaflöden.

Som jag skrivit tidigare har NP3 hittills klarat sig väl genom covid-19 pandemin. Men även bortom vårt företags horisont är det glädjande att vaccinationerna går framåt i stora delar av världen, vilket ger tydliga positiva trender. Samtidigt ser vi spridning av mutationer och många länder som fortfarande kämpar med höga smittotal. I Sverige indikerar nya scenarier att smittspridningen av viruset som orsakar covid-19 förväntas vara låg under sommaren, och sedan vända uppåt igen från låga nivåer i slutet av augusti. Respekt för detta och välavvägd försiktighet är med andra ord även framöver på sin plats.



Andreas Wahlén

Nyckeltal

	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	403	372	403	372	388
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 578	1 392	1 578	1 392	1 436
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	14 065	11 845	14 065	11 845	12 582
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 913	8 509	8 913	8 509	8 762
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	93	92	93
Överskottsgrad ¹⁾ , %	76	75	71	71	75
Direktavkastning ¹⁾ , %	6,7	6,8	6,7	6,8	6,9
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, stamaktie ¹⁾ , %	31,4	22,3	31,4	22,3	17,4
Avkastning på eget kapital ¹⁾ , %	26,5	19,1	26,5	19,1	15,2
Avkastning på eget kapital, före skatt ¹⁾ , %	32,7	22,7	32,7	22,7	19,0
Avkastning på förvaltningsresultat ¹⁾²⁾ , %	12,6	13,0	12,6	13,0	12,9
Skuldsättningsgrad ¹⁾ , ggr	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6
Skuldkvot ¹⁾ , ggr	9,7	9,4	9,7	9,4	9,6
Räntetäckningsgrad ¹⁾²⁾ , ggr	3,3	3,3	3,2	3,3	3,4
Belåningsgrad ¹⁾²⁾ , %	55,7	58,0	55,7	58,0	57,3
Soliditet ¹⁾ , %	35,7	34,5	35,7	34,5	34,7
Genomsnittlig ränta, %	2,69	2,92	2,69	2,92	2,73
Aktierelaterade, stamaktie					
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 445	54 339	54 445	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 342	54 339	54 354	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	78,82	62,46	78,82	62,46	68,67
Långsiktigt substansvärde kr/stamaktie ¹⁾	92,60	72,61	92,60	72,61	80,47
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾²⁾	2,62	2,25	4,84	4,21	9,26
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	7,44	1,76	14,03	3,17	11,12
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	-	-	3,60
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	168,00	88,00	168,00	88,00	121,20
Aktierelaterade, preferensaktie					
Antal preferensaktier vid periodens utgång, tusental	35 000	27 950	35 000	27 950	27 950
Eget kapital, kr/preferensaktie	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Utdelning, kr/preferensaktie	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr/preferensaktie	33,10	30,40	33,10	30,40	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.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2021 Kvartal 2 apr-jun	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
Hyresintäkter	295	291	283	273	271	266	266	246	247
Fastighetskostnader	-62	-92	-59	-43	-59	-76	-65	-48	-59
Fastighetsskatt	-9	-10	-10	-10	-10	-9	-13	-7	-8
Driftöverskott	224	190	214	221	202	181	188	191	179
Central administration	-15	-13	-15	-11	-13	-13	-13	-11	-13
Resultat från intresseföretag och joint venture	38	16	48	4	4	4	11	3	1
Finansnetto	-63	-55	-57	-60	-57	-53	-52	-48	-44
Resultat efter finansiella poster	184	138	190	154	136	120	134	135	122
-varav Förvaltningsresultat¹⁾	160	135	150	154	136	118	127	135	122
Värdeförändringar fastigheter	307	301	214	16	15	18	325	24	63
Värdeförändringar finansiella instrument	7	24	14	2	-16	-38	70	-21	-38
Resultat före skatt	499	463	419	171	135	100	529	139	147
Aktuell skatt	-16	-11	-26	-3	-11	-9	-11	-10	-9
Uppskjuten skatt	-60	-80	-75	-24	-14	-1	-83	-4	-14
Periodens resultat²⁾	423	373	318	144	110	89	434	125	125
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	422	372	317	144	110	89	434	124	124
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1,0	0,3	0,8	0,2	0,3	0,2	0,6	0,3	0,3

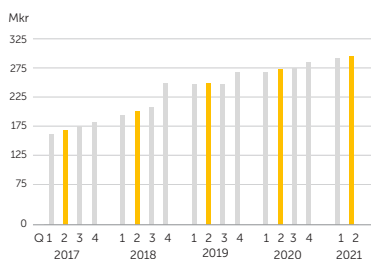
¹⁾ NP3 Fastigheter har uppdaterat definitionen av förvaltningsresultat som nu exkluderar värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

²⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

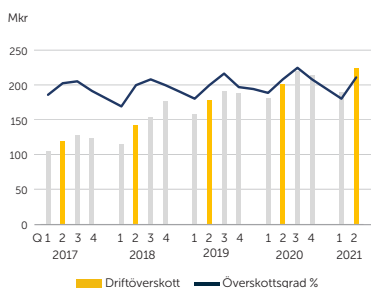
Finansiell ställning, mkr

Förvaltningsfastigheter	14 065	13 021	12 582	12 079	11 845	11 730	11 402	10 661	10 309
Nyttjanderättstillgångar	105	83	83	80	75	73	72	61	61
Andelar i intresseföretag och joint venture	583	489	456	161	159	154	149	129	101
Övriga anläggningstillgångar	58	32	34	36	23	21	23	23	25
Övriga tillgångar	135	94	92	123	121	107	99	137	136
Likvida medel	189	304	104	560	135	65	192	319	201
Totala tillgångar	15 136	14 024	13 352	13 039	12 358	12 150	11 937	11 330	10 833
Eget kapital	5 409	5 030	4 637	4 413	4 269	4 205	4 140	3 707	3 576
Uppskjuten skatt	708	648	568	491	467	452	450	369	365
Räntebärande låneskulder	8 349	7 807	7 585	7 623	7 104	7 013	6 911	6 706	6 359
Skuld nyttjanderätter	105	83	83	79	74	73	71	61	61
Derivat	42	49	73	84	85	69	36	102	80
Ej räntebärande skulder	523	407	406	348	359	338	329	385	392
Totalt eget kapital och skulder	15 136	14 024	13 352	13 039	12 358	12 150	11 937	11 330	10 833

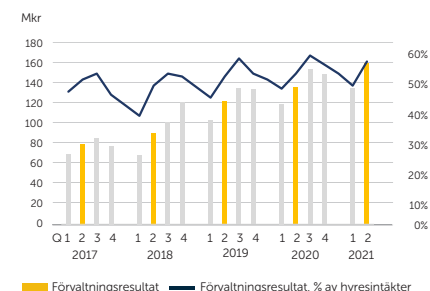
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



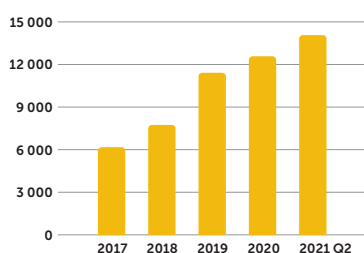
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån helår
Hysesintäkter	295	271	586	536	1 091
Fastighetskostnader	-62	-59	-153	-134	-236
Fastighetsskatt	-9	-10	-19	-19	-38
Driftöverskott	224	202	414	383	817
Central administration	-15	-13	-28	-27	-53
Resultat från intresseföretag och joint venture	38	4	54	8	60
- varav förvaltningsresultat	13	4	26	7	19
- varav värdeförändringar	35	1	42	3	59
- varav skatt	-10	-1	-15	-2	-17
Finansiella intäkter	0	0	5	1	1
Finansiella kostnader	-63	-57	-123	-109	-226
Resultat efter finansiella poster	184	136	322	256	599
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	160	136	294	255	558
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	307	15	609	33	263
Värdeförändringar finansiella instrument	7	-16	31	-54	-38
Resultat före skatt	499	135	962	235	824
Aktuell skatt	-16	-11	-27	-20	-49
Uppskjuten skatt	-60	-14	-140	-16	-115
Periodens resultat	423	110	796	199	660
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	423	110	796	199	660
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	422	110	794	199	659
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1,0	0,3	1,3	0,5	1,5
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ²⁾	7,44	1,76	14,04	3,17	11,12
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339	54 445	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 342	54 339	54 354	54 339	54 339

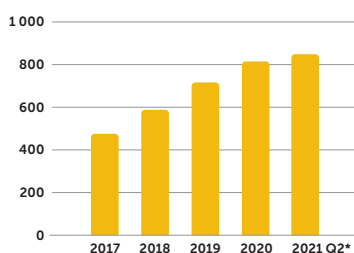
¹⁾ Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

²⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

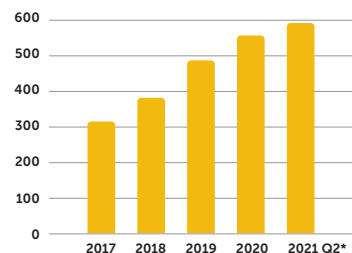
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader till periodslut

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-jun 2021

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

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 294 mkr (255). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde på ett större fastighetsbestånd men även på ett större bidrag från bolagets intresseföretag. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 4,84 kr per stamaktie (4,21) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 50 procent (48). Driftöverskottet för perioden uppgick till 414 mkr (383) vilket motsvarade en överskottsgrad om 71 procent (71).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 609 mkr (33), av förändringen avsåg 553 mkr realiserade värdeförändringar och 55 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 31 mkr (-54) och avsåg realiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade värdepapper.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 794 mkr (199) vilket motsvarade 14,04 kr per stamaktie (3,17). Resultat per stamaktie är minskat med 31 mkr (26) som avser preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 9 procent till 586 mkr (536). 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 2 procent. Intäkterna utgjordes av hysesintäkter 537 mkr (492) och serviceintäkter 49 mkr (44). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hysesvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 236 mkr att jämföras med 1 144 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (92).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -153 mkr (-134). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -127 mkr (-108), reparationer och underhåll -20 mkr (-18) samt befarade och konstaterade kundförluster om -6 mkr (-8). Fastighetsskatt uppgick till -19 mkr (-19).

Centrala administrationskostnader uppgick till -28 mkr (-27) 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 4,8 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 26 mkr (7), den totala resultatandelen för perioden uppgick till 54 mkr (8).

Finansiella intäkter uppgick till 5 mkr (1) och avser till största del realiserad vinst vid försäljning av noterade aktier.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -123 mkr (-109), vilket framförallt är en följd av ökad skuld på grund av större fastighetsbestånd. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även -11 mkr (-6) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,69 procent (2,92). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 ggr (3,3). 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. 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 uppgick till -27 mkr (-20) 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 -140 mkr (-16) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Andra kvartalet 2021

Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 160 mkr (136). Driftöverskottet uppgick till 224 mkr (202) vilket motsvarade en överskottsgrad om 76 procent (75).

Hysesintäkterna uppgick till 295 mkr (271). Fastighetskostnader uppgick till -62 mkr (-59), fastighetsskatt -9 mkr (-10), central administration -15 mkr (-13). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 13 mkr (4) för kvartalet, den totala resultatandelen uppgick till 38 mkr (4) och de finansiella kostnaderna till -63 mkr (-57).

Resultat före skatt uppgick till 499 mkr (135) och påverkades av realiserad värdeförändring av fastigheter om 252 mkr (6), realiserad värdeförändring av fastigheter om 55 mkr (9) samt realiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 7 mkr (-16). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -66 mkr (-11) och uppskjuten skatt med -60 mkr (-14).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 403 (388) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 578 000 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 22 procent (24) av marknadsvärdet och 22 procent (23) av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 14 065 mkr (12 582). 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 45 procent (41) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 27 procent (28) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 59 procent (60), business-to-business-handel för 27 procent (28), bilhallar och besiktningssanläggningar för 8 procent (6), och dagligvaruhandel för 6 procent (6). Konsumenthandeln inkluderar till exempel lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgick till 4 procent. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en lägre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin var 4,5 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

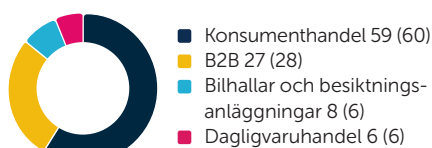
På balansdagen hade NP3 cirka 1 900 (1 800) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,0 år (4,2). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 78 avtal med en återstående löptid om 4,8 år (4,9) och de stod för 12 procent (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 1 328 mkr (1 236) och den kontrakterade årshyran till 1 236 mkr (1 144) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

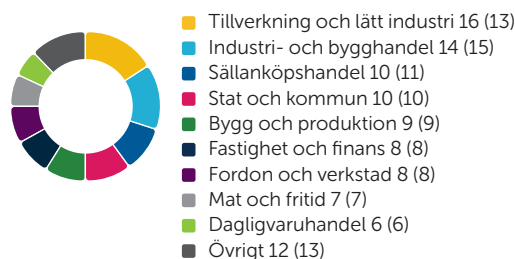
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)



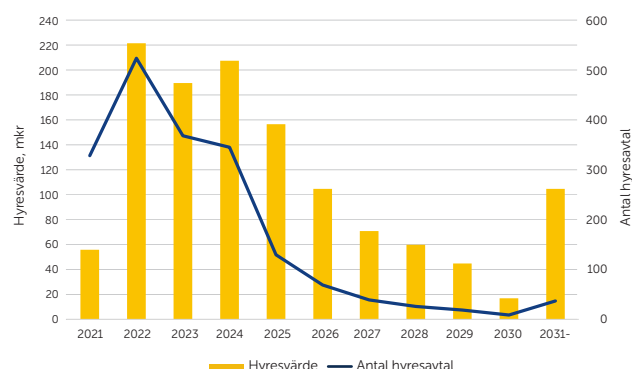
Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 jun 2021 utifrån hyresvärde

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood) AB	6
PostNord Sverige AB	11
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin El AB	10
Granngården AB	14
Svensk Cater AB	5
Mekonomen AB	8
LEAX Falun AB	4
Swedol AB	6
Byggmax AB	9
Totalt	78
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	159 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,8 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,0 år

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 55 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -33 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 22 mkr (2).

Nettouthyrning, mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Tecknade hyresavtal	55	90	178
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-33	-88	-160
Netto	22	2	18

Vakans

Vid andra kvartalets utgång var vakansvärdet på samma nivå som vid årsskiftet. Skillnaden i periodens till- och frånträden uppgick till 9 mkr medan förvärvad vakans uppgick till 10 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per den 30 juni fanns tecknade avtal, ännu ej tillträdde, som uppgick till 33 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdde avtal uppgick till 39 mkr, varav 23 mkr sker under 2021.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	92	79	79
Nettoförändring av från-/tillträden	-9	11	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	10	1	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-3	-3
Utgående vakansvärde	92	89	92
Uthyrningsgrad, %	93	92	93
Uppsagda avtal ej frånträdde	39	43	38
- varav förvärvade	2	0	-
Nyuthyrning, ej tillträdde	-33	-33	-29

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2021	60	23
2022	38	11
2023	13	5
2024	2	0
Totalt	113	39

Vakansvärde per affärsområde

Per 30 jun 2021

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	292	25	8
Umeå	237	12	5
Luleå	205	12	6
Dalarna	183	16	9
Gävle	181	11	6
Östersund	146	8	6
Mellansverige	85	8	10
Totalt	1 328	92	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 att övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framför allt internvärderingar. Under de tre senaste kvartalen har bolaget noterat en tydlig nedåtgående trend för värderingsyielderna i NP3s geografier vilket stöds av ökade värdenivåer på genomförda transaktioner och en ökad likviditet i NP3s marknader. Som en del av detta skedde en utvärdering av historiska nivåer på värderingsyielderna för bolagets olika fastighetskategorier per den 31 mars 2021. Ovan ledde till att NP3 i samråd med sina externvärderare justerade yielderna nedåt med i genomsnitt 0,13 procentenheter för det första kvartalet 2021. Under andra kvartalet 2021 har 99,5 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats vilket resulterade i att värderingsyielderna justerades ner med i genomsnitt 0,12 procentenheter jämfört med slutet av första kvartalet 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 1 baseras på faktiska hyror och normaliserade drift- och underhållskostnader. Från år 2 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 30 jun 2021

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-703
Direktavkastningskrav	0,25 %	-533/+577
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-126
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+32
Vakansgrad	1 %	-/+13

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 14 065 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 609 mkr, varav 55 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar om totalt 554 mkr avsåg 110 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om lägre avkastningsnivåer påverkade värderingarna positivt med 444 mkr. Avkastningsnivåerna som användes vid värdering under perioden varierade från 5,05 till 9,50 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per den 30 juni 2021 uppgick till 6,69 procent (6,94).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 21 fastigheter till ett värde av 996 mkr. Dessutom har 53 mkr investerats i nybyggnationsprojekt och 123 mkr investerats i befintliga fastigheter i form av hyresgästanspassningar. Under perioden har fastigheter avyttrats och frånträtt till ett värde om 297 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. Omfattningen i NP3s projektverksamhet har gradvis ökat under de senaste kvartalen i syfte att minska vakanser och öka löptiden på bolagets hyreskontrakt. 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 åtgärder som syftar till att utvärdera och starta projekt som bidrar att minska vakanser prioriterats. Förvaltningsfastigheters marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 8 762 kr till 8 913 kr vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 helår
Ingående värde	12 582	11 402	11 402
Förvärv av fastigheter	996	315	792
Investeringar i bef. fastigheter	123	71	193
Investeringar i nybyggnation	53	53	78
Försäljningar	-297	-29	-146
Realiserade värdeförändringar	55	9	49
Orealiserade värdeförändringar	553	24	214
Utgående värde	14 065	11 845	12 582
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	-	-	382

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 jun 2021

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	102	352	292	3 107
Umeå	72	275	237	2 455
Luleå	45	207	205	2 070
Dalarna	50	269	183	1 898
Gävle	62	235	181	1 977
Östersund	40	130	146	1 651
Mellansverige	32	110	85	907
Totalt	403	1 578	1 328	14 065

Fastigheter

Transaktioner

Under andra kvartalet 2021 har 18 fastigheter tillträtts till ett fastighetsvärde om 925 mkr med en uthyrbar area om 154 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 116 mkr. Därutöver har bolaget, som en del av att renodla sin fastighetsportfölj, avyttrat tre fastigheter i Borlänge till ett värde om 110 mkr. Därutöver har två fastigheter avyttrats i Falun till ett fastighetsvärde om 38 mkr. I juni har NP3 avyttrat en hotellfastighet för 115 mkr i Tällberg och som en del i affären har NP3 investerat i en minoritetsandel i ett hotellfastighetsbolag, Cibola Holding AB.

I slutet av juni tecknade NP3 ett förvärv om 17 fastigheter i Skellefteå till ett fastighetsvärde om 1 293 mkr med en uthyrbar area om 135 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 101 mkr. Förvärvet beräknas tillträdas under fjärde kvartalet 2021, under förutsättning att affären godkänns av Skellefteå kommunfullmäktige.

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter tillträdde Q2					
Munkboängen 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
Krogen 1	Västerås	Industri	360	0,6	100
Krogen 2	Västerås	Industri	1 565	1,0	100
Kalkylatorn 7	Borlänge	Handel	2 190	1,8	100
Norrlungånger 2:144	Örnsköldsvik	Industri	51 218	34,6	90
Vårdshuset 2	Västerås	Industri	1 130	1,4	100
Röbäck 30:95	Umeå	Industri	1 450	1,4	100
Röbäck 30:94	Umeå	Industri	4 483	3,9	100
Röbäck 30:113	Umeå	Industri	849	0,5	100
Grubbe 9:55	Umeå	Industri	1 200	1,3	100
Rödbergsmyrn 8	Umeå	Industri	2 640	2,4	97
Totala förvärv Q2			154 307	115,8	
Totala förvärv Q1			11 890	8,2	
Totala förvärv 2021			166 197	124,0	

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Avyttrade och frånträdde fastigheter Q2					
Rektangeln 8	Borlänge	Kontor	3 512	4,8	95
Sigge 7	Borlänge	Kontor	1 711	2,1	100
Röken 1	Borlänge	Kontor	3 219	4,2	75
Ingarvreten 1	Falun	Industri	1 216	0,8	100
Ingarvreten 2	Falun	Industri	3 567	2,4	100
Tällberg 4:13 & 4:16	Leksand	Övrigt	6 920	10	100
Totalt avyttrat Q2			20 145	24,3	
Totalt avyttrat Q1			2 077	1,7	
Totalt avyttrat 2021			22 222	26,0	

*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 108 (90) aktiva projekt med en total projektbudget om 361 mkr (247). I tabellen nedan redovisas projekt om minst 10 mkr i projektbudget.

- 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.
- Sörby Urfjäll 36:5, avser nybyggnation av en padelhall som innefattar åtta banor.
- Öjebyn 3:496, nybyggnation främst byggd för padelverksamhet.
- Sörby Urfjäll 8:12, renovering av kontorsbyggnad till moderna och flexibla kontorslokaler.
- Näringen 5:15, rivning av del av befintlig industribyggnad och nybyggnation av padelhall med 13 banor.
- Stadsön 8:9, avser uppförande av en handelslokal.
- Grepen 1, avser uppförande av logistikfastighet i Borlänge.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta, kvm
Björnjägaren 3	Umeå	Handel	Dollarstore	Q4 -21	26	3 050
Svarven 6	Östersund	Övrigt	Region Jämtland Härjedalen	Q4 -21	11	1 980
Näringen 8:5	Gävle	Industri	Ahlsell	Q1 -22	10	5 945
Sörby Urfjäll 36:5	Gävle	Övrigt	PDL	Q1 -22	39	2 500
Öjebyn 3:496	Piteå	Övrigt/Industri	PDL/Besikta/Carglass	Q1 -22	37	3 200
Sörby Urfjäll 8:12	Gävle	Kontor	Fastighetssnabben	Q1 -22	17	2 294
Näringen 5:15	Gävle	Övrigt	Top Padel	Q2 -22	28	5 000
Stadsön 8:9	Piteå	Handel	Jysk	Q2 -22	20	1 534
Grepen 1	Borlänge	Logistik	PostNord	Q3 -22	83	4 000
Totalt					271	29 503

Totalt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 29,2 mkr.

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 juni 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, länekostnader, 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.

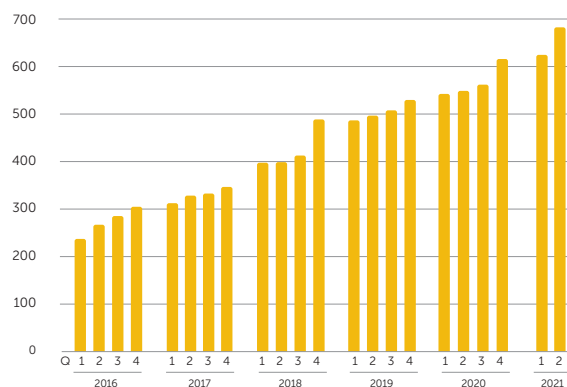
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- 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 länekostnader uppgående till 19 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jul 2021	1 jan 2021	Förändring 6 mån
Justerat hyresvärde	1 320	1 236	
Vakans	-92	-92	
Hyresintäkter	1 227	1 144	
Fastighetskostnader	-294	-273	
Fastighetsskatt	-41	-40	
Driftöverskott	892	831	7 %
Central administration	-49	-49	
Finansnetto	-226	-211	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	64	46	
Förvaltningsresultat	681	616	10 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	11,22	10,32	9 %

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

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt för perioden 2016-2021 uppgick till 20,5 procent.

Kommentar till intjäningsförmåga

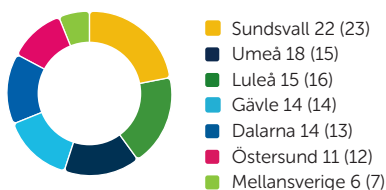
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 328 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 320 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -13 mkr som möts något av kommande in- och utflyttningar om 2 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 7 procent till 892 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,3 procent (6,6) på fastighetsvärdet 14 065 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 10 procent jämfört med ingången av året.

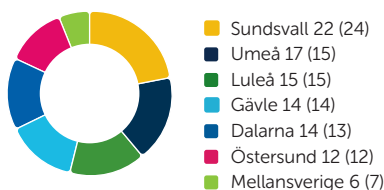
Förvärv och försäljningar

Inga tecknade, ej tillträdade förvärv eller frånträdade försäljningar fanns per 30 juni 2021. Portföljförvärvet i Skellefteå är inte beaktat då det är villkorat beslut i kommunfullmäktige. Se sidan 2 för förvärv efter periodens utgång.

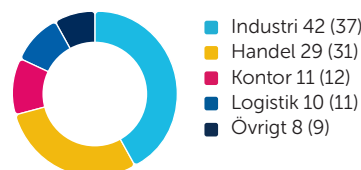
Hyresvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastigheter

Segmentsrapportering

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. I Dalarna har förvärv under kvartalet ökat vakansgraden till samma nivå som föregående år.

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. Vakansen i Umeå kommer minska för en redan tecknad uthyrning där investeringsprojekt inför inflyttning 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 70 procent av 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

6 mån, mkr	Sundsvall		Gävle ²⁾		Dalarna ²⁾		Östersund		Umeå		Luleå		Mellansverige ²⁾		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Hyresintäkter o övriga intäkter	147	144	85	80	85	79	73	70	92	87	105	92	39	23	2	-	627	576
Vakans	-12	-14	-5	-6	-5	-7	-5	-4	-5	-3	-5	-7	-3	0	-	-	-41	-40
Rep. och underhåll	-5	-5	-3	-2	-2	-2	-2	-3	-4	-2	-2	-2	-1	0	-	-	-20	-18
Fastighetskostn.	-31	-28	-16	-14	-15	-13	-16	-14	-22	-17	-22	-22	-5	-1	-	-	-127	-108
Fastighetsskatt	-4	-4	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-4	-4	-3	-3	-1	-1	-	-	-19	-19
Kundförluster	-1	-2	0	0	0	-1	0	0	-2	-2	-1	-2	-3	-1	1	1	-6	-8
Driftöverskott	94	91	57	55	61	54	48	47	54	60	71	55	27	20	2	1	414	383
Överskotts- grad, %	70	70	72	74	76	74	70	71	63	70	71	65	74	88			71	71
Antal fastigheter	102	103	62	54	50	53	40	36	72	63	45	40	32	23			403	372
Uthyrbar yta, tusen kvm	352	363	235	222	269	215	130	130	275	203	207	189	110	70			1 578	1 392
Hyresvärde	292	289	181	162	183	157	146	144	237	179	205	188	85	55			1 328	1 174
Ekonomisk vakans, ¹⁾ %	8	11	6	8	9	9	6	5	5	6	6	7	10	6			7	8
Fastighetsvärde	3 107	2 926	1 977	1 584	1 898	1 500	1 651	1 567	2 455	1 833	2 070	1 802	907	633			14 065	11 845

¹⁾ Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

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

Skillnaden mellan driftöverskott 414 mkr (383) och resultat före skatt 962 mkr (235) består i central administration, resultat från intresseföretag och joint venture, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som inte fördelas per segment.

Intresseföretag och joint venture

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultatet från intresseföretag och joint venture (JV) uppgick till 54 mkr (8) per den 30 juni 2021 varav 26 mkr (7) utgör förvaltningsresultat. I december 2020 ingick NP3 i ett joint venture-samarbete med AB Sagax där NP3 och Sagax äger 50 procent vardera i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra). Utöver ägarandelen i Ess-Sierra äger NP3 20,2 procent i Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus).

Fastighetsbolaget Emilshus AB

I juni 2019 investerade NP3 i Emilshus som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Under första kvartalet 2021 har NP3 i samband med en nyemission förvärvat ytterligare stamaktier i Emilshus men med en oförändrad ägarandel. Under andra kvartalet 2021 har NP3 förvärvat preferensaktier i Emilshus för 50 mkr som emitteras i början av tredje kvartalet.

Per den 30 juni 2021 hade Emilshus 87 fastigheter med en uthyrbar area om 459 460 kvadratmeter. NP3s ägarandel i bolaget uppgår till 20,2 procent och innehavet redovisas som andelar i intresseföretag. För första halvåret 2021 bidrog Emilshus med 11 mkr (7) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 24 mkr (8). För mer information, se bolagets hemsida emilshus.com.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

I december 2020 förvärvade NP3 50 procent av aktierna i 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 30 juni 2021 uppgick till 1 486 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. För första halvåret 2021 bidrar Ess-Sierra med 15 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 30 mkr.

Fastighets AB Jämtjägaren

I februari 2021 ingick NP3 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.

Cibola Holding AB

Under juni 2021 avyttrade NP3 en hotellfastighet i Tällberg. Som en del i affären har NP3 investerat i en minoritetsandel i hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB. I och med förvärvet, uppgick NP3s ägarandel per den 30 juni 2021 till 31,6 procent och kapitalandelen uppgick till 65 mkr.

Malabo Holding AB

Under andra kvartalet 2021 har NP3 ingått ett intresseföretags-samarbete i Västerås där NP3 äger 50 procent av Malabo Holding AB tillsammans med två delägare som äger 25 procent vardera av bolaget. Syftet med samarbetet skall vara att bygga upp en fastighetsportfölj genom att förvärva, hyra ut och utveckla fastigheter i Västerås. Kapitalandelen uppgick till 12 mkr per den 30 juni 2021.

Då NP3 endast varit delägare i intresseföretagen Cibola Holding AB och Malabo Holding AB under del av andra kvartalet 2021 finns det inget upparbetat resultat för perioden.

Större innehav i intresseföretag och joint venture

NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	Totalt intresseföretag och JV			Fastighetsbolaget Emilshus AB			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2021 jan-jun	2020 ⁽¹⁾ jan-jun	2020 ⁽¹⁾ jan-dec
NP3s ägarandel, %				20,2	20,2	20,2	50	-	50
Kapitalandel	583	159	456	226	159	185	280	-	271
Förvaltningsresultat	26	7	19	11	7	17	15	-	2
Värdetförändringar	42	3	59	19	3	28	23	-	31
Skatt	-15	-2	-17	-7	-2	-9	-8	-	-8
Summa resultatandel	54	8	60	24	8	36	30	-	24
Intresseföretag och JV (totalt), mkr									
Hyresintäkter				125	84	182	45	-	85
Förvaltningsresultat				57	36	86	30	-	-
Periodens resultat				119	41	177	60	-	-
Intresseföretag och JV (totalt)									
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Antal fastigheter	87	54	69	37	-	37			
Uthyrbar area, tusen kvm	459	258	360	203	-	203			
Fastigheternas redovisade värde, mkr	3 706	2 074	2 715	1 486	-	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 2,7 år (1,9) med förfall fördelade enligt tabell nedan. Ökningen i kapitalbindningstiden är framförallt hänförlig till låneomläggningar som genomfördes i slutet av första kvartalet och under början av andra kvartalet 2021. NP3 arbetar löpande med omläggning av sina lån i syfte att optimera låneportföljens kapitalbindningstid utifrån behov och bedömning av marknadsförhållanden.

NP3 arbetar aktivt för att effektivisera sin skuldförvaltning. En del i detta arbete är att reducera antalet låneavtal i förhållande till total kreditvolym i samband med låneförlängningar. Vid årets början fanns 50 avtal att jämföras med 48 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), 8 158 mkr, i

förhållande till fastighetsvärdet om 14 065 mkr och investeringar i intresseföretag om 583 mkr totalt 14 648 mkr, uppgick till 55,7 procent (57,3) per 30 juni 2021. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott, uppgick till 9,7 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 förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet och därigenom även lägre finansieringskostnader.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 8 453 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 105 mkr. De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 105 mkr uppgick till 8 349 mkr (7 585) varav bankfinansiering 6 444 mkr (6 130), obligationslån 1 900 mkr (1 475), övriga räntebärande skulder 52 mkr (12) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 47 mkr (32). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 77 procent (78) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 23 procent (22) av totala räntebärande låneskulder. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 680 mkr (1 629). Den ökade andelen lån med förfall inom tolv månader utgörs av lån som förfaller i juni 2022.

I februari 2021 emitterade NP3 ytterligare 200 mkr inom bolagets befintliga gröna ramverk med förfall i januari 2024.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 jun 2021	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 680	2,27	-	-	1 680	20
1-2 år	0	0	600	3,96	600	7
2-3 år	2 631	1,96	1 300	3,66	3 931	47
3-4 år	786	1,69	-	-	786	8
4-5 år	1 292	1,96	-	-	1 292	15
5-10 år	55	2,03	-	-	55	1
Summa/genomsnitt	6 444	2,03	1 900	3,76	8 344	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 jun 2021	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-2 526	5 728	3,54	69
1-2 år	0	91	2,09	1
2-3 år	200	200	0,32	2
3-4 år	500	500	0,69	6
4-5 år	1 025	1 025	1,23	12
5-10 år	801	801	0,37	10
Summa/genomsnitt	0	8 344	2,69	100

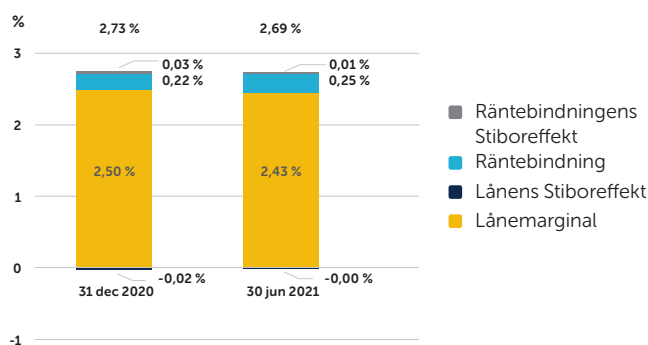
Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

I maj 2021 emitterade NP3 sin andra gröna seniora icke säkerställda obligation om 600 mkr inom ett rambelopp om totalt 1 000 mkr. Obligationen förfaller i oktober 2024 och löper med en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med tillägg av 3,50 procentenheter per år. Av emissionslikviden användes 375 mkr för återköp och förtidsinlösen för att i sin helhet refinansiera bolagets obligationslån 2018/2022.

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick vid periodens utgång till 2,69 procent (2,73). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,03 procent (2,07) och för obligationslån 3,76 procent (4,14). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,6 år (1,7) och 30 procent (32) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 16. Under juli 2021 har bolaget tecknat ytterligare ränteswapsavtal om 400 mkr på löptider mellan fyra till åtta år. Den genomsnittliga räntan har minskat från 2,73 procent vid årets ingång till 2,69 procent vid periodens utgång. Minskning förklaras huvudsakligen av nyupptagna obligationslån där bolaget erhållit en lägre ränta än på tidigare obligationslån. För ytterligare information se tabell nedan.

Genomsnittlig räntenivå



Den genomsnittliga räntan för bolagets räntesäkringsportfölj var 0,64 procent (0,62). Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolaget använder sig av lån till fast ränta 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 upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. NP3s räntederivatportfölj uppgick till netto 3 425 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -42 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 31 mkr.

Finansiering	2021 30 jun	2020 31 dec
Antal låneavtal	48	50
Banklån, mkr	6 444	6 130
Obligationslån, mkr	1 900	1 475
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,4
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,69	2,73
Likvida medel, mkr	189	104
Belåningsgrad, %	55,7	57,3
Soliditet, %	36,0	34,7
Kapitalbindningstid, år	2,7	1,9
Räntebindningstid, år	1,6	1,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	30,1	31,8
Skuldkvot, ggr	9,7	9,6

Kapitalstruktur, %



Eget kapital, 36 (35)
Lån från kreditinstitut, 44 (46)
Obligationslån, 12 (11)
Uppskjuten skatt, 5 (4)
Övriga skulder, 5 (4)

Börsnoterade obligationslån

30 jun 2021

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2019/2023	800	600	3,96	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-33	Nej
2020/2024	800	700	3,82 ¹⁾	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05	Ja
2021/2024	1 000	600	3,47	Stibor 3M + 3,50	Nej	2024-10-03	Ja

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.

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 8 878 aktieägare (7 529). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 168,00 kr (88,00) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 9 147 mkr (4 782). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 1 089 mkr (850) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs för stamaktien var 178 kr och noterades den 14 juni. Periodens lägsta kurs noterades den 11 januari och var 112,80 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 139,65 kr (86,97).

Aktien har under de senaste tolv månaderna stigit med hela 90 procent (9) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg med 42 procent (2) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg med 44 procent (1). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 95 procent (11) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en avkastning på 45 procent (4). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 46 procent (7).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 5 409 mkr (4 637) varav preferenskapital 1 085 mkr (894) och innehav utan bestämmande inflytande 33 mkr (11). Som en följd av ett beslut på bolagets årsstämma den 2 maj 2018 om införandet av ett treårigt incitamentsprogram har teckningsoptioner nyttjats. I juni 2021 emitterades 106 473 stamaktier vilket resulterade i att det fanns totalt 54 445 419 stamaktier vid periodens slut. I maj 2021 genomförde bolaget en riktad nyemission av om totalt 7 050 000 preferensaktier. Efter emissionen uppgick totalt antal preferensaktier till 35 000 000 vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 78,82 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 5 042 mkr (4 373) vilket motsvarar 92,60 kr per stamaktie (80,47). Aktiekursen vid periodens slut var 213 procent (176) av det egna kapitalet per stamaktie och 181 procent (151) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

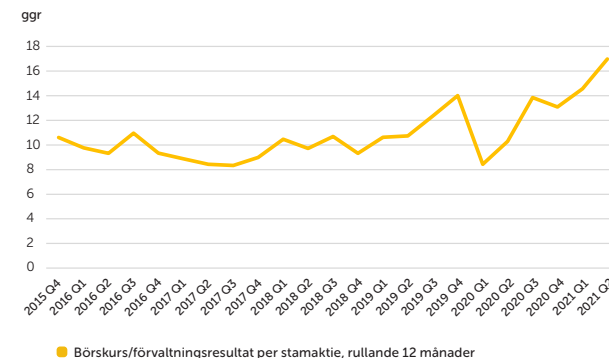
Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

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	266 ¹⁾	241	211	174	130
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	52 %	54 %	59 %	58 %	56 %

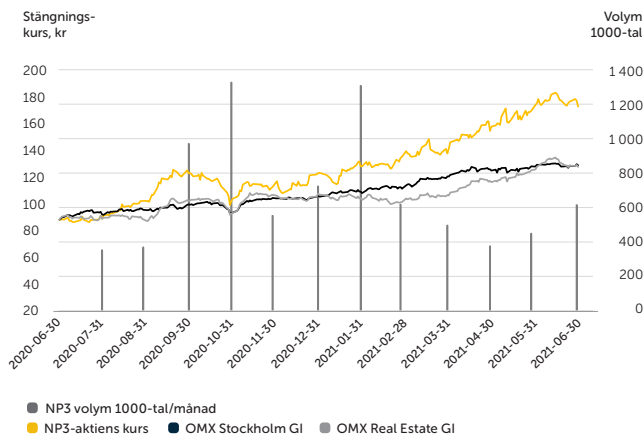
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

1) Av redovisat belopp avser 14 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade aktier.

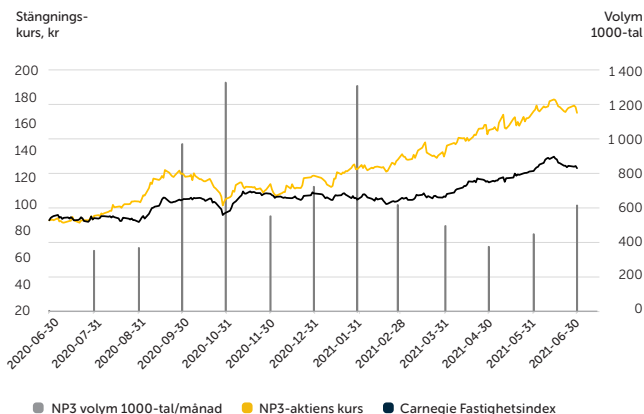
Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	30 jun 2021	30 jun 2020	jan-jun 2021	jan-jun 2020	jan-jun 2021	jan-jun 2020	jan-jun 2021	jan-jun 2020
Stamaktie	168,00 kr	88,00 kr	204	326	14 %	26 %	4,4 mkr	5,5 mkr
Preferensaktie	31,10 kr	30,40 kr	112	104	37 %	51 %	1,4 mkr	1,6 mkr

De största aktieägarna per 30 jun 2021	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 721 267	2 974 207	18,7 % (19,0)	24,2 % (24,1)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 321 758	1 400 000	15,3 % (14,1)	21,5 % (20,2)
Fjärde AP-fonden	3 800 840	3 584 712	8,3 % (8,1)	7,2 % (7,2)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 378 074	-	3,8 % (5,0)	5,8 % (7,2)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	536 758	2 395 106	3,3 % (3,6)	1,3 % (1,5)
RBC Investor Services Bank S.A.	1 023 324	1 468 000	2,8 % (2,3)	2,0 % (1,0)
SEB Investment Management	2 444 846	-	2,7 % (2,9)	4,2 % (4,2)
Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000	640 000	2,5 % (2,7)	2,9 % (2,9)
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-	1 666 666	1,9 % (2,0)	0,3 % (0,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,6 % (1,8)	1,9 % (1,9)
Handelsbanken Liv	822 703	585 260	1,6 % (1,7)	1,5 % (1,5)
Ulf Greger Jönsson	-	1 000 000	1,1 % (1,2)	0,2 % (0,2)
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	947 170	-	1,1 % (1,3)	1,6 % (1,9)
Verdipapirfond Odin Ejendom	896 236	-	1,0 % (1,2)	1,5 % (1,7)
Swedbank Försäkring	16 463	787 079	0,9 % (0,7)	0,2 % (0,1)
Odin Small Cap	800 000	-	0,9 % (0,7)	1,4 % (1,0)
SEB AB, Luxembourg Branch	112 360	625 014	0,8 % (0,8)	0,3 % (0,3)
Movestic Livförsäkring AB	-	661 391	0,7 % (-)	0,1 % (-)
Peg Capital Partners AB	-	656 189	0,7 % (0,7)	0,1 % (0,1)
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	117 391	464 066	0,7 % (-)	0,3 % (-)
Summa 20 största ägare	43 580 790	19 324 330	70,3 % (70,4)	78,5 % (77,6)
Övriga aktieägare	10 864 629	15 675 670	29,7 % (29,6)	21,5 % (22,4)
Totalt antal aktier	54 445 419	35 000 000	100 %	100 %

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

Innehav per 30 jun 2021	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal prefrensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	6 129	415 706	346 957	0,8 %	0,8 %
501 – 1 000	883	292 021	381 993	0,8 %	0,6 %
1 001 – 2 000	666	395 037	595 759	1,1 %	0,8 %
2 001 – 5 000	566	528 901	1 322 742	2,1 %	1,1 %
5 001 – 10 000	252	454 489	1 425 109	2,1 %	1,0 %
10 001 – 50 000	278	2 046 275	4 150 791	6,9 %	4,2 %
50 001 –	103	50 312 990	26 776 649	86,2 %	90,4 %
Totalt	8 877	54 445 419	35 000 000	100 %	100 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 065	11 845	12 582
Nyttjanderättstillgångar	105	75	83
Andelar i intresseföretag och joint venture	583	159	456
Övriga anläggningstillgångar	58	23	34
Summa anläggningstillgångar	14 812	12 102	13 156
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	135	121	92
Likvida medel	189	135	104
Summa omsättningstillgångar	325	256	197
Totala tillgångar	15 136	12 358	13 352
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 409	4 269	4 637
Uppskjuten skatt	708	467	568
Långfristiga räntebärande låneskulder	8 180	6 923	7 404
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	105	74	83
Derivat	42	85	73
Summa långfristiga skulder och avsättningar	9 035	7 549	8 128
Kortfristiga räntebärande låneskulder	169	181	181
Rörelseskulder	523	359	406
Summa kortfristiga skulder	692	540	587
Totalt eget kapital och skulder	15 136	12 358	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
Nyemission av preferensaktier	11	79		90	-	90
Utdelning			-161	-161	-	-161
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				-	-	0
Periodens totalresultat jan-jun 2020			199	199	1	200
Eget kapital 2020-06-30	288	2 047	1 926	4 259	8	4 269
Emissionskostnader		-3		-3	-	-3
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Utdelning			-92	-92	-	-92
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				0	2	2
Periodens totalresultat jul-dec 2020			460	460	1	461
Eget kapital 2020-12-31	288	2 045	2 294	4 627	11	4 637
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				0	20	20
Nyemission av preferensaktier	25	197		222	-	222
Emissionskostnader		-6		-6	-	-6
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	5		5	-	5
Utdelning			-266	-266	-	-266
Periodens totalresultat jan-jun 2021			794	794	1	795
Eget kapital 2021-06-30	313	2 242	2 822	5 377	33	5 409

NP3s aktiekapital består av 54 445 419 stamaktier samt 35 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat ¹⁾	160	138	294	256	558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	41	-6	28	-9	-23
Betald skatt	-24	-7	-31	-21	-37
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	177	125	292	226	498
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-51	-19	-44	-22	33
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-48	-17	-57	-21	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78	89	190	183	545
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-899	-78	-967	-295	-751
Avyttrade förvaltningsfastigheter	88	29	96	29	116
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-53	-36	-122	-72	-195
Investeringar i nybyggnation	-47	-12	-53	-52	-78
Investeringar i finansiella tillgångar	-37	-	-55	-5	-251
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	13	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-948	-97	-1 088	-395	-1 159
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	222	90	222	90	88
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	20	-	-
Upptagna lån	1 751	1 752	4 280	2 183	3 176
Amortering av låneskulder	-1 105	-1 660	-3 412	-2 001	-2 513
Utbetald utdelning	-112	-105	-126	-117	-225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	756	77	984	155	526
Periodens kassaflöde	-114	69	86	-57	-88
Likvida medel vid periodens början	304	65	104	192	192
Likvida medel vid periodens slut	189	135	189	135	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 14 065 mkr (12 582) vilket motsvarar en ökning med 12 procent sedan ingången av året som till största del förklaras av förvärv och värdeförändringar.

Utgående likvida medel var 189 mkr (104). Eget kapital har framförallt påverkats av periodens resultat, nyemissioner samt utdelningar och uppgick till 5 409 mkr (4 637).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 47 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 8 180 mkr (7 404). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 169 mkr (181) varav 153 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 16 mkr återbetalning av reversskuld. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om 42 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 9,7 ggr (9,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 190 mkr (183). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -967 mkr (-295), försäljningar av fastigheter bidrog med 96 mkr (29). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 122 mkr (72) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -53 mkr (-52). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -55 mkr (-5) och avyttring av finansiella tillgångar uppgick till 13 mkr (-).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 984 mkr (155) och förklaras till största delen av nettoupplåning som uppgick till 868 mkr (182). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 86 mkr (-57) vilket gav utgående likvida medel om 189 mkr (135).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-jun
Nettoomsättning	1	0	1	0	47
Rörelsekostnader	-21	-18	-40	-36	-74
Rörelseresultat	-20	-18	-39	-36	-27
Finansnetto	-5	-1	4	4	-16
Resultat efter finansiella poster	-25	-19	-35	-32	-43
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	46
Resultat före skatt	-25	-19	-35	-32	3
Skatt på periodens resultat	-2	-5	-3	-6	-3
Periodens resultat	-27	-24	-38	-38	0

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Immateriella tillgångar	4	3	4
Andelar i koncernbolag	659	658	658
Långfristiga fordringar koncernbolag	3 384	3 183	3 299
Andelar i intresseföretag och joint venture	202	135	135
Andra finansiella anläggningstillgångar	2	1	3
Summa anläggningstillgångar	4 251	3 980	4 100
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 780	2 365	2 477
Övriga kortfristiga fordringar	5	57	31
Likvida medel	171	107	67
Summa omsättningstillgångar	2 956	2 529	2 575
Totala tillgångar	7 207	6 508	6 674
Bundet eget kapital	313	288	288
Fritt eget kapital	1 393	1 550	1 493
Summa eget kapital	1 706	1 838	1 781
Obeskattade reserver	1	-	1
Långfristiga räntebärande låneskulder	5 240	4 508	4 738
Summa långfristiga skulder och avsättningar	5 241	4 508	4 739
Kortfristiga räntebärande låneskulder	78	95	104
Övriga skulder	181	67	50
Summa kortfristiga skulder	259	162	154
Totalt eget kapital och skulder	7 207	6 508	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

I dagsläget kan bolaget i likhet med övriga näringslivet notera en viss ljusning avseende effekterna av covid-19 pandemin då en högre grad av immunitet har skett i samhället som ett resultat av den pågående vaccinationen mot sjukdomen. Det är dock för tidigt att dra några slutsatser om krisen går mot ett slut. Sammanfattningen nedan visar bolagets nuvarande syn på hur covid-19-pandemin kan komma att påverka NP3s verksamhet inom olika områden i det fall den blir mer långvarig.

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 andra kvartalet 2021, resterande del har reserverats som kundförlust. Under kvartalet påverkades bolaget av rabatter och affärssuppgörelser som hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 4 mkr varav statligt stöd beräknas erhållas med 2 mkr.

Vid rapporttillfället uppskattas värdet av hyresrabatter för kvartal tre till 2 mkr. Totalt har 97 procent av aviserade förfallna hyror för tredje kvartalet inbetalats vid rapporttillfället.

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 förvävsaktiviteter. 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 värderingsyields och en utveckling mot stigande hyresnivåer.

Under slutet av kvartalet tecknade bolaget sitt hittills största förvärv till ett värde om 1 293 mkr från Skellefteå kommun som är villkorat av beslut från kommunfullmäktige under hösten 2021. Skulle dock 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 under pandemin har påverkats 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. Upplýsingar 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 48 personer. NP3 har egna medarbetare i alla bolagets sju affärsområden.

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-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Räntebärande låneskulder	8 349	7 104	7 585
Kortfristiga placeringar	-2	-11	-15
Likvida medel	-189	-135	-104
Nettoskuld	8 158	6 958	7 466
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	794	199	659
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-31	-26	-54
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	763	172	604
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 354	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	14,03	3,17	11,12
Hysesintäkter	586	536	1 091
Driftöverskott	414	383	817
Överskottsgrad, %	71	71	75
Driftöverskott, rullande 12 mån	849	763	817
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	12 718	11 189	11 927
Direktavkastning, %	6,7	6,8	6,9
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	1 257	758	660
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 751	3 979	4 332
Avkastning på eget kapital, %	26,5	19,1	15,2
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	1 255	757	659
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-59	-51	-54
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	3 805	3 167	3 474
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	31,4	22,3	17,4
Resultat före skatt, rullande 12 mån	1 552	902	824
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 751	3 979	4 332
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	32,7	22,7	19,0
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	598	516	558
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 751	3 979	4 332
Avkastning på förvaltningsresultat, % ¹⁾	12,6	13,0	12,9
Nettoskuld	8 158	6 958	7 466
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 409	4 269	4 637
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,6

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Nettoskuld	8 158	6 958	7 466
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	892	789	831
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-49	-46	-49
Justerat driftöverskott	843	743	782
Skuldkvot, ggr	9,7	9,4	9,6
Periodens resultat före skatt	962	235	824
Återläggning värdeförändringar	-640	21	-225
Återläggning finansiella kostnader	123	109	226
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture exkl. utdelning	-54	-8	-60
Justerat resultat före skatt	391	357	765
Räntetäckningsgrad, ggr¹⁾	3,2	3,3	3,4
Nettoskuld	8 158	6 958	7 466
Marknadsvärde fastighetsportfölj	14 065	11 845	12 582
Andelar i intresseföretag och joint venture	583	159	456
Belåningsgrad, % ¹⁾	55,7	58,0	57,3
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 409	4 269	4 637
Balansomslutning	15 136	12 358	13 352
Soliditet, %	35,7	34,5	34,7
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 409	4 269	4 637
Avdrag preferenskapital	-1 085	-866	-894
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-33	-8	-11
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	78,82	62,46	68,67
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 409	4 269	4 637
Avdrag preferenskapital	-1 085	-866	-894
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-33	-8	-11
Återläggning derivat	42	85	73
Återläggning uppskjuten skatt	708	467	568
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	92,60	72,61	80,47
Förvaltningsresultat	294	255	558
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-31	-26	-54
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 354	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	4,84	4,21	9,26

¹⁾ 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.

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 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.

Belåningsgrad

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

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.

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

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.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

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

Genomsnittlig ränta

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

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.

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 och 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 och joint venture (exkl. utdelning), 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.

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 högavkastande 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
Nils Styf
Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter
Anders Nilsson
Lars Göran Bäckvall
Mia Bäckvall Juhlin
Åsa Bergström

Kalendarium

Delårsrapporter

Q3 januari - september 2021: 22 oktober 2021

Bokslutskommuniké 2021: 11 februari 2022

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

29 oktober 2021

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 9 juli 2021

Nils Styf
Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Anders Nilsson
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Pressmeddelanden under kvartal 2

- 9/4** NP3 Fastigheter offentliggör prospekt och ansöker om notering av obligationslån på Nasdaq Stockholm
- 9/4** Årsredovisningen för 2020
- 28/4** NP3 genomför förvärv om 220 mkr
- 29/4** NP3 Fastigheter förvärvar för 250 mkr
- 4/5** Delårsrapport januari – mars 2021
- 4/5** Beslut fattade vid NP3 Fastigheters årsstämma den 4 maj 2021
- 11/5** NP3 utreder förutsättningarna för att genomföra en riktad nyemission av preferensaktier
- 11/5** NP3 genomför en riktad nyemission av preferensaktier och tillförs därigenom 222 mkr
- 12/5** NP3 offentliggör prospekt med anledning av notering av nya preferensaktier på Nasdaq Stockholm
- 12/5** NP3 förvärvar fastigheter för 96 mkr
- 25/5** NP3 Fastigheter avser att emittera ett nytt grönt obligationslån och överväger att förtidsinlösa utestående obligationer med förfall i maj 2022
- 27/5** NP3 Fastigheter emitterar framgångsrikt ett nytt grönt obligationslån om 600 mkr och förtidsinlöser befintligt obligationslån 2018/2022
- 31/5** Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter
- 22/6** NP3 Fastigheter förhandlar om förvärv av fastigheter om 1 293 mkr i Skellefteå
- 24/6** NP3 Fastigheter slutför förvärv av fastigheter om 1 293 mkr i Skellefteå
- 28/6** NP3 Fastigheter offentliggör prospekt och ansöker om notering av obligationslån på Nasdaq Stockholm
- 30/6** Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter

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 Björnavägen 15E
Örnsköldsvik Björnavägen 41
Östersund Armégränd 4

www.np3fastigheter.se

