

Q3 Delårsrapport

Januari-september 2021

Januari-september

- Intäkterna ökade med 11 % till 895 mkr (809).
- Driftöverskottet ökade med 10 % till 660 mkr (603).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 479 mkr (408). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 17 % motsvarande 7,91 kr/stamaktie (6,77).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 732 mkr (49).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 087 mkr (343) vilket motsvarar 19,05 kr/stamaktie (5,56).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 1 318 mkr (628) varav 1 074 mkr (526) avsåg förvärv av fastigheter.

Juli-september

- Intäkterna ökade med 13 % till 308 mkr (273).
- Driftöverskottet ökade med 11 % till 246 mkr (221).
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 % till 185 mkr (154). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 19 % motsvarande 3,07 kr/stamaktie (2,57).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 123 mkr (16).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 292 mkr (144) vilket motsvarar 5,02 kr/stamaktie (2,39).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 316 mkr (218) varav 78 mkr (211) avsåg förvärv av fastigheter.

Nyckeltal	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Utfall, mkr					
Hyesintäkter	308	273	895	809	1 091
Driftöverskott	246	221	660	603	817
Överskottsgrad, %	80	81	74	75	75
Förvaltningsresultat*	185	154	479	408	558
Värdeförändringar förvaltningfastigheter	123	16	732	49	263
Resultat efter skatt	292	144	1 087	343	660
Marknadsvärde fastighetsportfölj	14 413	12 079	14 413	12 079	12 582
Tillträdde fastigheter	78	211	1 074	526	792
Utfall kr/stamaktie					
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	5,02	2,39	19,05	5,56	11,12
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	3,07	2,57	7,91	6,77	9,26
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	98,26	75,39	98,26	75,39	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.

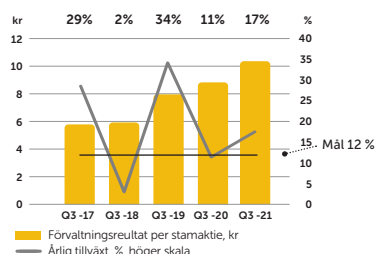
Om NP3

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall rullande tolv månader, kvartal 3, senaste fem åren. Undantaget utdelningsmålen som visas per helår.

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie¹⁾

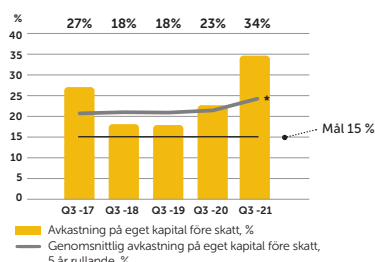
Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.



Avkastning på eget kapital

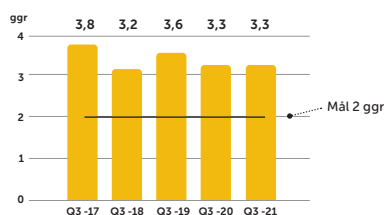
Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.

*Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt kvartal 3, 2017-2021 uppgick till 24 procent.



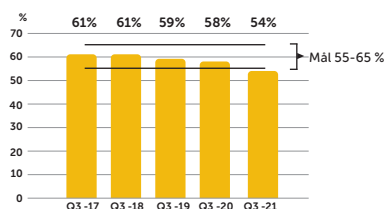
Räntetäckningsgrad¹⁾

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



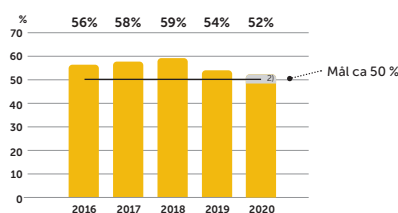
Belåningsgrad¹⁾

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



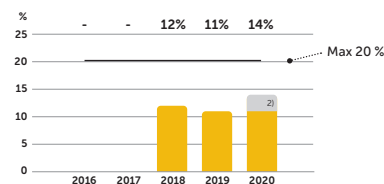
Utdelning

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



Preferensaktieutdelningens andel

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



1) Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandel 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 tredje kvartalet

Under tredje kvartalet 2021 tillträdde fyra fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om 78 mkr med en uthyrbar area om 5 700 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 4,7 mkr. En fastighet till ett värde om 6 mkr avyttrades under perioden.

Tecknade större förvärv under tredje kvartalet med tillträde under kvartal fyra 2021 avsåg en fastighetsportfölj om åtta fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 251 mkr från Bonnier-koncernen. Portföljen avser i huvudsak industri- och kontorsfastigheter belägna i Falun, Östersund, Jönköping, Sundsvall, Söderhamn och Bollnäs med ett årligt hyresvärde om 26,7 mkr. En del av köpeskillingen för de förvärvade fastigheterna betalades genom om emission av 3 miljoner preferensaktier till en teckningskurs om 34,02 kr per preferensaktie.

I tillägg till ovan tecknades förvärv under tredje kvartalet av en fastighet i Gävle och en i Karlstad till ett sammanlagt fastighetsvärde om 115 mkr och ett årligt hyresvärde om 8,1 mkr där samtliga tillträdde under kvartal fyra 2021.

I september emitterades 400 mkr i gröna obligationer med en återstående löptid om drygt tre år under ett befintligt ramverk om 1 000 mkr. Obligationerna emitterade till en emissionskurs om 101,5 procent motsvarande en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med tillägg av 2,89 procentenheter.

I slutet av september kommunicerades att NP3 hade för avsikt att lansera ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 mkr som ett komplement till NP3s nuvarande finansieringskällor. I ett första steg avser bolaget att ge ut certifikat om 900 mkr under programmet.

Händelser efter periodens utgång

Tecknade förvärv avsåg åtta fastigheter i Mora, två i Sollefteå och en i Hudiksvall till ett sammanlagt fastighetsvärde om 215 mkr. Hyresvärdet uppgår till 22 mkr och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 11 mkr.

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

VD har ordet

Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 185 miljoner kronor (154) och för niomånadersperioden till 479 miljoner kronor (408) vilket är en ökning med 19 procent respektive 17 procent. Kvartalets resultat per stamaktie uppgick till 3,07 kronor, en ökning med 19 procent. Ökningen kan till största del hänföras till ett större fastighetsbestånd samt en större resultatandel från intresseföretag och joint venture.

Investeringsverksamheten har liksom tidigare under året varit intensiv. Under rapportperioden har tillträden skett om drygt 1 miljard kronor och signerade förvärv om nästan 2 miljarder kronor, där tillträden sker i början av sista kvartalet. Till dessa förvärv ska vi addera investeringar i projekt samt i våra intresseföretag. Det gör att vi redan nu kan konstatera att årets tillväxt blir den högsta sedan bolaget grundades och det är under fjärde kvartalet som tillväxten primärt sker. Det är en utmaning att finna förvärvsobjekt men min tro är att vi med lyhörda lokala organisationer i våra marknader ändå ska lyckas nå fortsatt tillväxt. Tillväxt med bibehållna nyckeltal är fortsatt prioriterat då det enligt mig är till gagn för våra aktieägare och övriga intressenter.

Värdeförändringen på våra fastigheter under tredje kvartalet uppgick till 123 miljoner kronor och till 732 miljoner kronor för rapportperioden. Givet den ökade värderingen och att vi endast haft några mindre tillträden under det senaste kvartalet uppgick vår belåningsgrad till under 55 procent att jämföra med vårt finansiella mål om 55-65 procent. Belåningsgraden förväntas öka i samband med upplåning för tillträdena under fjärde kvartalet.

Efter kvartalets utgång har vi för första gången emitterat certifikat. Certifikaten ger oss tillgång till kortare pengar vilket är en kompletterande och billigare finansiering. Certifikaten tillsammans med våra senast emitterade obligationer ger en lägre snittränta än historiskt, drivet av en positiv kapitalmarknad och av att NP3 blir en större och mer frekvent emittent.

Det är fortsatt en stark medvind i våra regioner där framförallt den industriella omställningen till fossilfri produktion är drivande. Oron ligger i den uppenbara brist på effekt som kommer uppstå. Ser jag det positivt kan det ha en avkylande effekt i vår marknad som kan medföra att investeringarna sprids ut över en längre period. Ur negativ synvinkel kan framhållas att omställningen till en grön industri inte kan vänta och därmed heller inte dessa nödvändiga investeringar. Att från politiskt håll å ena sidan premiera elektrifieringen men å andra sidan inte kunna möjliggöra den industriella omställningen på grund av brist på effekt är inte hållbart.

Fastighetsbolag har en stor uppgift när det handlar om att bidra till ett hållbart samhälle. Jag tycker det är viktigt att vi hela tiden väger våra investeringar utifrån flera aspekter: att bygga nytt eller bygga om, att genomföra hållbara energieffektiviseringar sett både ur ekonomisk synvinkel och baserat på total energiåtgång med mera. NP3 skall satsa och investera där vi kan göra störst skillnad. Resurser skall helt enkelt alltid användas på bästa sätt.

Jag tror på att NP3 ska vara en kravställande aktör och beställare i förhållande till våra leverantörer av energi, entreprenadarbeten, bilar med mera. Kort sagt där vi har vår kompetens ska vi ställa krav – och krav ska även ställas på oss. Vi måste göra mer, men mer av rätt saker, där vi som bransch kan göra störst skillnad. NP3 har en definierad portfölj med fastigheter som ingår i vårt gröna ramverk. Vi har satt ett mål om att den portföljen skall växa med minst 25 procent per år. Det krävs stora ansträngningar för att nå målet. Men eftersom vi då kan använda vår "gröna säkerhetsmassa" mot kapitalmarknad och finansiärer på ett affärsmässigt och hållbart sätt ser vi ett stort värde i det.

Avslutningsvis ser vi fortsatt en god efterfrågan på våra lokaler givet den medvind i våra marknader som jag nämnde ovan. Vi har en positiv nettouthyrning och vårt totala vakansvärde minskar något trots ett större fastighetsbestånd. Vi kommer se något högre vakanser framgent beroende på våra förvärv. Vakanser som vi ser som potential. Potential tack vare marknadsläget, våra fastigheters lägen i våra orter och framförallt vår organisation.



Andreas Wahlén

Nyckeltal

	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	406	382	406	382	388
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 576	1 406	1 576	1 406	1 436
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	14 413	12 079	14 413	12 079	12 582
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	9 145	8 591	9 145	8 591	8 762
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93
Överskottsgrad ¹⁾ , %	80	81	74	75	75
Direktavkastning ¹⁾ , %	6,6	6,9	6,6	6,9	6,9
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, stamaktie ¹⁾ , %	31,5	21,8	31,5	21,8	17,4
Avkastning på eget kapital ¹⁾ , %	27,9	18,7	27,9	18,7	15,2
Avkastning på eget kapital, före skatt ¹⁾ , %	34,4	22,5	34,4	22,5	19,0
Avkastning på förvaltningsresultat ¹⁾²⁾ , %	12,5	12,9	12,5	13,1	12,9
Skuldsättningsgrad ¹⁾ , ggr	1,4	1,6	1,4	1,6	1,6
Skuldkvot ¹⁾ , ggr	9,5	9,3	9,5	9,3	9,6
Räntetäckningsgrad ¹⁾²⁾ , ggr	3,4	3,5	3,3	3,3	3,4
Belåningsgrad ¹⁾²⁾ , %	54,3	57,6	54,3	57,6	57,3
Soliditet ¹⁾ , %	35,9	33,8	35,9	33,8	34,7
Genomsnittlig ränta, %	2,72	2,74	2,72	2,74	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	54 445	54 339	54 381	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	83,87	64,80	83,87	64,80	68,67
Långsiktigt substansvärde kr/stamaktie ¹⁾	98,26	75,39	98,26	75,39	80,47
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾²⁾	3,07	2,57	7,91	6,77	9,26
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	5,02	2,39	19,05	5,56	11,12
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	-	-	3,60
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	228,00	122,80	228,00	122,80	121,20
Aktierelaterade, preferensaktie					
Antal preferensaktier vid periodens utgång, tusental	35 000	27 950	35 000	27 950	27 950
Eget kapital, kr/preferensaktie	31,50	31,50	31,50	31,50	32,00
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	1,50	1,50	2,00
Utdelning, kr/preferensaktie	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr/preferensaktie	33,30	33,60	33,30	33,60	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.

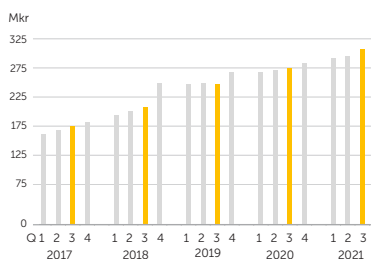
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2021 Kvartal 3 jul-sep	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
Hyresintäkter	308	295	291	283	273	271	266	266	246
Fastighetskostnader	-52	-62	-92	-59	-43	-59	-76	-65	-48
Fastighetsskatt	-11	-9	-10	-10	-10	-10	-9	-13	-7
Driftöverskott	246	224	190	214	221	202	181	188	191
Central administration	-11	-15	-13	-15	-11	-13	-13	-13	-11
Resultat från intresseföretag och joint venture	50	38	16	48	4	4	4	11	3
Finansnetto	-67	-63	-55	-57	-60	-57	-53	-52	-48
Resultat efter finansiella poster	218	184	138	190	154	136	120	134	135
-varav Förvaltningsresultat	185	160	135	150	154	136	118	127	135
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	123	307	301	214	16	15	18	325	24
Värdeförändringar finansiella instrument	13	7	24	14	2	-16	-38	70	-21
Resultat före skatt	355	499	463	419	171	135	100	529	139
Aktuell skatt	-16	-16	-11	-26	-3	-11	-9	-11	-10
Uppskjuten skatt	-47	-60	-80	-75	-24	-14	-1	-83	-4
Periodens resultat¹⁾	292	423	373	318	144	110	89	434	125
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	291	422	372	317	144	110	89	434	124
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1,3	1,0	0,3	0,8	0,2	0,3	0,2	0,6	0,3

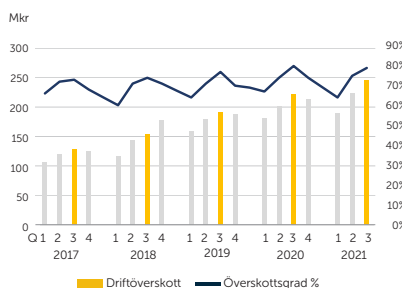
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep
Förvaltningsfastigheter	14 413	14 065	13 021	12 582	12 079	11 845	11 730	11 402	10 661
Nyttjanderättstillgångar	104	105	83	83	80	75	73	72	61
Andelar i intresseföretag och joint venture	674	583	489	456	161	159	154	149	129
Övriga anläggningstillgångar	91	58	32	34	36	23	21	23	23
Övriga tillgångar	98	135	94	92	123	121	107	99	137
Likvida medel	523	189	304	104	560	135	65	192	319
Totala tillgångar	15 903	15 136	14 024	13 352	13 039	12 358	12 150	11 937	11 330
Eget kapital	5 714	5 409	5 030	4 637	4 413	4 269	4 205	4 140	3 707
Uppskjuten skatt	756	708	648	568	491	467	452	450	369
Räntebärande låneskulder	8 569	8 349	7 807	7 585	7 623	7 104	7 013	6 911	6 706
Skuld nyttjanderätter	104	105	83	83	79	74	73	71	61
Derivat	28	42	49	73	84	85	69	36	102
Ej räntebärande skulder	733	523	407	406	348	359	338	329	385
Totalt eget kapital och skulder	15 903	15 136	14 024	13 352	13 039	12 358	12 150	11 937	11 330

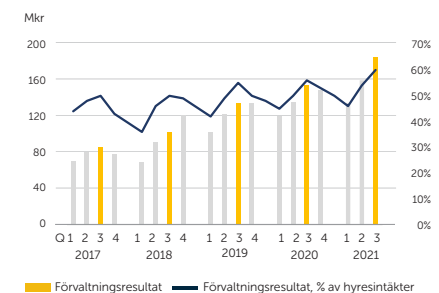
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



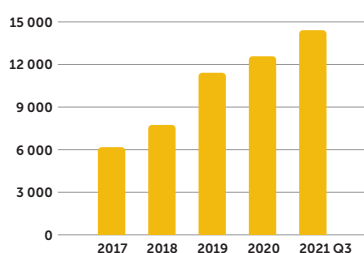
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån helår
Hysesintäkter	308	273	895	809	1 091
Fastighetskostnader	-52	-43	-205	-177	-236
Fastighetsskatt	-11	-10	-30	-28	-38
Driftöverskott	246	221	660	603	817
Central administration	-11	-11	-39	-38	-53
Resultat från intresseföretag och joint venture	50	4	104	12	60
- varav förvaltningsresultat	16	4	43	11	19
- varav värdeförändringar	46	0	88	3	59
- varav skatt	-12	-1	-27	-2	-17
Finansiella intäkter	3	0	8	1	1
Finansiella kostnader	-70	-60	-193	-169	-226
Resultat efter finansiella poster	218	153	540	410	599
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	185	154	479	408	558
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	123	16	732	49	263
Värdeförändringar finansiella instrument	13	2	44	-52	-38
Resultat före skatt	355	171	1 317	406	824
Aktuell skatt	-16	-3	-43	-23	-49
Uppskjuten skatt	-47	-24	-187	-40	-115
Periodens resultat	292	144	1 087	343	660
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	292	144	1 087	343	660
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	291	144	1 085	342	659
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1,3	0,2	2,5	0,7	1,5
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ²⁾	5,02	2,39	19,05	5,56	11,12
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339	54 445	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 445	54 339	54 381	54 339	54 339

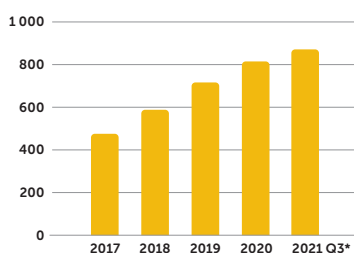
¹⁾ Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

²⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

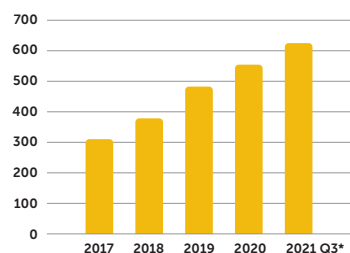
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader till periodslut

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-sep 2021

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

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 479 mkr (408). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde framförallt på ett större fastighetsbestånd men även till viss del på ett större bidrag från bolagets intresseföretag och joint ventures. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 7,91 kr per stamaktie (6,77) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 54 procent (51). Driftöverskottet för perioden uppgick till 660 mkr (603) vilket motsvarade en överskottsgrad om 74 procent (75).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 732 mkr (49), varav 677 mkr avsåg orealiserade värdeförändringar och 55 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 44 mkr (-52) och avsåg orealiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade värdepapper.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 085 mkr (342) vilket motsvarade 19,05 kr per stamaktie (5,56). Resultat per stamaktie är minskat med 49 mkr (40) som avser preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 11 procent till 895 mkr (809). 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 820 mkr (742) och serviceintäkter 75 mkr (67). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hysesvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 250 mkr att jämföras med 1 144 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -205 mkr (-177). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -169 mkr (-145), reparationer och underhåll -32 mkr (-25) samt befarade och konstaterade kundförluster om -5 mkr (-8). Fastighetsskatt uppgick till -30 mkr (-28).

Centrala administrationskostnader uppgick till -39 mkr (-38) 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 4,3 procent (4,7).

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 43 mkr (11), den totala resultatandelen för perioden uppgick till 104 mkr (12).

Finansiella intäkter uppgick till 8 mkr (1) och avser till största del realiserad vinst vid försäljning av noterade aktier.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -193 mkr (-169), vilket framförallt är en följd av ökade räntebärande skulder på grund av större fastighetsbestånd. I de finansiella kostnaderna

ingick förutom räntekostnader även -17 mkr (-9) i periodiserade lånekostnader samt en engångseffekt om -2 mkr i form av nedskrivning av finansiell fordran.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,72 procent (2,74). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 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 -43 mkr (-23) 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 -187 mkr (-40) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Tredje kvartalet 2021

Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 185 mkr (154). Driftöverskottet uppgick till 246 mkr (221) vilket motsvarade en överskottsgrad om 80 procent (81).

Hysesintäkterna uppgick till 308 mkr (273). Fastighetskostnader uppgick till -52 mkr (-43), fastighetsskatt -11 mkr (-10), central administration -11 mkr (-11). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 16 mkr (4) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 50 mkr (4). De finansiella kostnaderna uppgick till -70 mkr (-60), varav en engångseffekt om -2 mkr i form av nedskrivning av finansiell fordran.

Resultat före skatt uppgick till 355 mkr (171) och påverkades av orealiserad värdeförändring av fastigheter om 124 mkr (12), realiserad värdeförändring av fastigheter om -1 mkr (4) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 13 mkr (2). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -16 mkr (-3) och uppskjuten skatt med -47 mkr (-24).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 406 (388) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 576 000 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 14 413 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 3 procent av hyresvärdet av handelskategorin. 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 4,3 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 allokaterade 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 sammanlagt 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 1,5 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.

Kontraktsstruktur

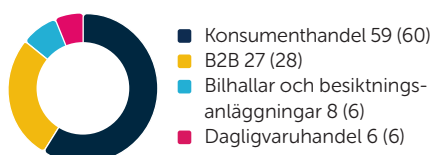
På balansdagen hade NP3 drygt 1 900 (1 800) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,0 år (4,2). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 80 avtal med en återstående löptid om 4,6 år (4,9) och de stod för 12 procent (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 1 341 mkr (1 236) och den kontrakterade årshyran till 1 250 mkr (1 144) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

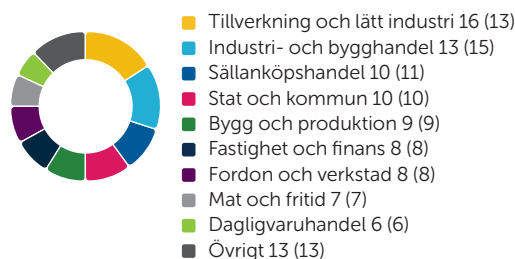
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)



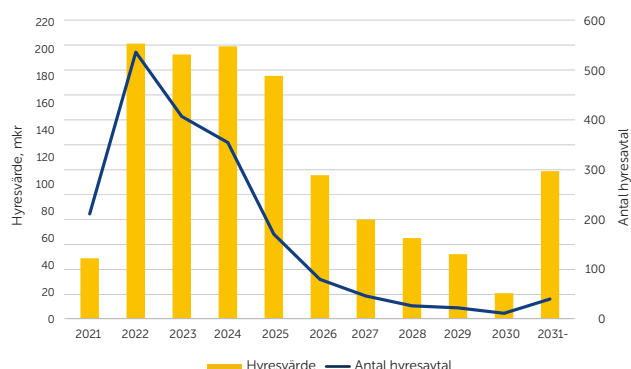
Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 sep 2021

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood) AB	6
PostNord Sverige AB	11
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin El AB	10
Granngården AB	14
LEAX Falun AB	4
Mekonomen AB	8
Svensk Cater AB	5
Swedol AB	6
Sollefteå kommun	11
Totalt	80
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	159 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,6 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,0 år

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 82 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -57 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 25 mkr (8).

Nettouthyrning, mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Tecknade hyresavtal	82	138	178
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-57	-130	-160
Netto	25	8	18

Vakans

Vid tredje kvartalets utgång var vakansvärdet något lägre än vid årsskiftet. Skillnaden i periodens till- och frånträden uppgick till -12 mkr medan förvärvad vakans uppgick till 11 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per den 30 september fanns tecknade avtal, ännu ej tillträdde, som uppgick till 41 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdde avtal uppgick till 53 mkr, varav 24 mkr sker under 2021.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	92	79	79
Nettoförändring av från-/tillträden	-12	11	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	11	1	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-3	-3
Utgående vakansvärde	90	89	92
Uthyrningsgrad, %	93	93	93
Uppsagda avtal ej frånträdde	53	36	38
- varav förvärvade	2	0	-
Nyuthyrning, ej tillträdde	-41	-31	-29

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2021	46	24
2022	54	23
2023	14	6
2024	2	0
Totalt	116	53

Vakansvärde per affärsområde

Per 30 sep 2021

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	292	24	8
Umeå	240	11	5
Luleå	205	12	6
Dalarna	186	17	9
Gävle	185	9	5
Östersund	147	8	5
Mellansverige	85	9	11
Totalt	1 341	90	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 framförallt internvärderingar. Under det senaste året 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 ovan justerades värderingsyielderna ner med 0,25 procentenheter under första halvåret 2021. Bolagets externvärderare har under kvartal tre noterat en fortsatt allmän press nedåt på avkastningskraven i NP3s fastighets- och geografiska segment. Värderingsyielderna har dock lämnats oförändrade mellan kvartal två och tre 2021 på grund av det begränsade antalet transaktioner under kvartal tre.

Under tredje kvartalet 2021 har 15 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats där större kontraktsförändringar skett. För reserande bestånd har värderingarna uppdaterats framförallt baserat på ökade kassaflöden och hyresnivåer genererade av indexreglering och inflation.

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod 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 sep 2021

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-721
Direktavkastningskrav	0,25 %	-550/+595
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-126
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+32
Vakansgrad	1 %	-/+13

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 14 413 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 732 mkr, varav 55 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av realiserade värdeförändringar om totalt 677 mkr avsåg 233 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om lägre avkastningsnivåer påverkade värderingarna positivt med 444 mkr. Den realiserade värdeförändringen för kvartal tre 2021 uppgick till 123 mkr och avsåg till fullo förändringar i kassaflöden. 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 september 2021 uppgick till 6,66 procent (6,94).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 25 fastigheter till ett värde av 1 074 mkr. Dessutom har 83 mkr investerats i nybyggnationsprojekt och 245 mkr investerats i befintliga fastigheter i form av hyresgästanspassningar. Under perioden har fastigheter avyttrats och frånträtts till ett värde om 303 mkr. Tillträdde förvärv under året tillsammans med tecknade förvärv per 30 september 2021 att tillträdas före årsskiftet uppgick till 2 742 mkr vilket är det högsta i bolagets historia.

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. Bolaget noterar en god efterfrågan på lokaler och ett stort intresse för förvärv av fastigheter i NP3s geografier vilket även ökat likviditeten i marknaden. Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 8 762 kr till 9 145 kr vid periodens slut vilket framförallt förklaras av det ökade intresset för förvärv av fastigheter i bolagets geografier.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 helår
Ingående värde	12 582	11 402	11 402
Förvärv av fastigheter	1 074	526	792
Investeringar i bef. fastigheter	245	121	193
Investeringar i nybyggnation	83	62	78
Försäljningar	-303	-81	-146
Realiserade värdeförändringar	55	13	49
Orealiserade värdeförändringar	677	36	214
Utgående värde	14 413	12 079	12 582
Förvärvade ej tillträdde fastigheter *	1 668	-	382

*Se även sidan 2 för förvärv efter periodens utgång.

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 sep 2021

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	102	349	292	3 175
Umeå	72	276	240	2 486
Luleå	45	207	205	2 123
Dalarna	51	269	186	1 925
Gävle	64	239	185	2 103
Östersund	40	130	147	1 671
Mellansverige	32	107	85	931
Totalt	406	1 576	1 341	14 413

Fastigheter

Transaktioner

Under tredje kvartalet 2021 har NP3 tillträtt tre fastigheter till ett fastighetsvärde om 78 mkr. Fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till 5 mkr och har en uthyrbar area om 5 700 kvadratmeter. Därutöver har bolaget, som en del av att renodla sin fastighetsportfölj, avyttrat och frånträtt en mindre fastighet i Hallstahammar.

I slutet av andra kvartalet 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 var villkorat av ett godkännande från Skellefteås kommunfullmäktige och förvärvet har nu godkänts på fullmäktigemöte den 28 september 2021. Under förutsättning att överklagandetiden löper ut utan något överklagande beräknas förvärvet tillträdas under början av fjärde kvartalet 2021. Utöver ovan nämnda förvärv i Skellefteå har NP3 förvärvat tio fastigheter som kommer att tillträdas under fjärde kvartalet. Fastigheterna har ett fastighets-

värde om 375 mkr med en uthyrbar area om 35 500 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 35 mkr. Totalt har bolaget förvärvat fastigheter som kommer att tillträdas under fjärde kvartalet till ett fastighetsvärde om 1 668 mkr.

Under fjärde kvartalet tecknades avtal om förvärv av fastigheter till ett fastighetsvärde om 216 mkr med en uthyrbar area om 36 200 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 22 mkr. Fastigheterna är belägna i Mora, Hudiksvall och Sollefteå.

Sammanfattningsvis uppgick kommande tillträden under kvartal fyra på rapportdagen till ett värde om 1 884 mkr varav 1 668 mkr avsåg förvärv tecknade per 30 september och 216 mkr tecknade under kvartal fyra.

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter tillträdde Q3					
Andersberg 14:42	Gävle	Kontor	4 707	3,8	100
Gräsmattan	Karlstad	Industri	1 000	0,9	0
Ingarvsmon 4	Falun	Mark	0	0	0
Tuna 3:1	Sandviken	Mark	0	0	0
Totala förvärv Q3			5 707	4,7	
Totala förvärv Q2			154 307	115,8	
Totala förvärv Q1			11 890	8,2	
Totala förvärv 2021			171 904	128,7	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q4					
Profilen 1	Skellefteå	Industri	20 927	8,5	93
Morö Backe 1:3	Skellefteå	Industri	20 536	14,0	85
Sömmerskan 3	Skellefteå	Övrigt	16 772	15,7	87
Industrien 9	Skellefteå	Övrigt	15 019	10,9	88
Hallen 6	Skellefteå	Industri	13 047	9,7	100
Sörböle 2:81	Skellefteå	Industri	12 262	8,5	100
Ingarvsmyren 3 & 4	Falun	Industri	8 540	9,6	100
Lagret 8	Skellefteå	Kontor	7 874	6,1	87
Förrådet 12	Skellefteå	Industri	7 240	7,4	100
Del av Hedensbyn 25:47	Skellefteå	Industri	5 862	4,0	100
Länspumpen 1	Skellefteå	Övrigt	5 584	8,3	97
Vinkelhaken 5	Jönköping	Industri	5 231	3,3	100
Andersberg 14:43	Gävle	Industri	5 103	6,5	100
Klökan 1:17	Sundsvall	Industri	3 974	3,0	100
Häradshövdingen 7	Östersund	Kontor	3 149	4,1	68
Broåker 8	Bollnäs	Kontor	2 999	2,5	72

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Transistorn 3	Skellefteå	Industri	2 981	2,3	100
Charkuteriet 5	Skellefteå	Industri	2 947	2,4	86
Motorsågen 3	Östersund	Industri	2 856	1,8	100
Gräsmattan 7	Karlstad	Industri	2 008	1,7	100
Vråken 8	Söderhamn	Kontor	1 950	2,2	92
Lagret 6	Skellefteå	Industri	1 487	0,9	100
Ringan 4	Skellefteå	Övrigt	1 112	0,8	100
Jordbrukaren 1	Skellefteå	Kontor	712	0,9	92
Tullaren 8	Skellefteå	Övrigt	537	0,6	100
Sågverket 4	Skellefteå	Industri	165	0,1	100
Transistorn 6	Skellefteå	Mark	0	0	0
Totalt			170 874	135,5	

Avyttrade och frånträdde fastigheter Q3

Eriksberg 2:9 & 2:11	Hallstahammar		950	0,6	100
Totalt avyttrat Q3			950	0,6	
Totalt avyttrat Q2			20 145	24,3	
Totalt avyttrat Q1			2 077	1,7	
Totalt avyttrat 2021			23 172	26,6	

*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 hyresgästernas verksamheter. 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 119 (70) aktiva projekt med en total projektbudget om 498 mkr (196). 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 cellkontor till moderna och effektiva kontorsytor.
- 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.
- Stadsön 8:5, ombyggnation av industrilokal till butikslokal
- 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.
- Buskåker 4:13, utbyggnation av lagerlokaler och personalytor.
- Sörby Urfjäll 27:2, nybyggnation av industrilokaler.
- Gällivare 12:573, avser nybyggnation av butikslokal samt gym på befintlig fastighet.
- Hågesta 3:115, nybyggnation av padelhall som innefattar tio banor varav två utomhus.

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
Stadsön 8:5	Piteå	Handel	Company Line	Q1 -22	11	2 000
Näringen 15:5	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
Buskåker 4:13	Borlänge	Industri	Krämfabriken	Q3 -22	35	11 900
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Industri	Gävle Pallreparationer, Alderholmen svets	Q3 -22	22	1 800
Gällivare 12:573	Gällivare	Handel/Övrigt	Company Line, Gymmet i Sverige	Q1 -23	43	3 400
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	WAP	Q1 -23	25	2 200
Totalt					407	50 803

Totalt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 43 mkr.

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 september 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.

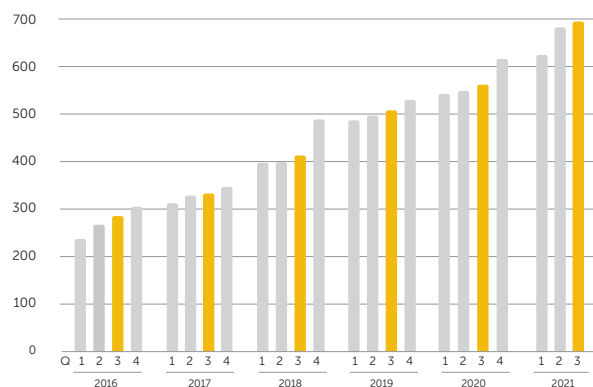
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- 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 23 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 okt 2021	1 jan 2021	Förändring 9 mån
Justerat hyresvärde	1 335	1 236	
Vakans	-90	-92	
Hyresintäkter	1 245	1 144	
Fastighetskostnader	-295	-273	
Fastighetsskatt	-42	-40	
Driftöverskott	909	831	9 %
Central administration	-49	-49	
Finansnetto	-236	-211	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	69	46	
Förvaltningsresultat	693	616	12 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	623	561	11 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	11,44	10,32	11 %

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

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt för perioden 2016-2021 uppgick till 19,4 procent.

Kommentar till intjäningsförmåga

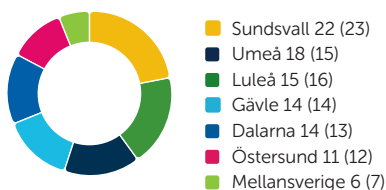
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 341 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 335 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -10 mkr som möts något av kommande in- och utflyttningar om 2 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 9 procent till 909 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,3 procent (6,6) på fastighetsvärdet 14 413 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 12 procent jämfört med ingången av året.

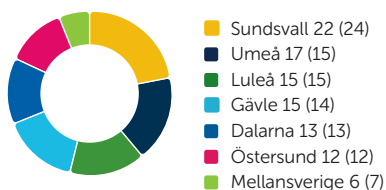
Förvärv och försäljningar

Tecknade, ej tillträdade förvärv per 30 september 2021 avser 27 fastigheter varav 18 i Skellefteå. Hyresvärdet uppgår till 135 mkr som kommer att öka förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 69 mkr. Därtill har bolaget emitterat 3 miljoner preferensaktier. Se även sidan 2 för förvärv tecknade efter periodens utgång om 215 mkr som inte är inkluderade ovan. Inga tecknade ej frånträdade försäljningar fanns per 30 september 2021.

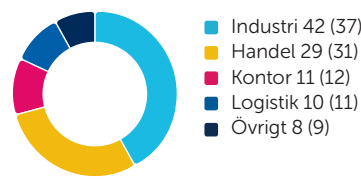
Hyresvärde per affärsområde (%)



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 omräknats.

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 perioden ökat vakansgraden. Östersund har en stark hyresmarknad. Efterfrågan märks tydligast inom kategorin kontor och handel. Efter periodens utgång har kontrakt tecknats på den största vakansen i Östersund på 3 mkr avseende handelslokaler.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan. I Umeå ingår Skellefteå där NP3 haft en stark tillväxt med tillträden efter kvartalet. Skellefteå har en stark hyresmarknad gällande primärt industri-lokaler.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler vilket medfört en 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 69 procent av hyresvärdet och 70 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet. Ökningen i vakans sedan föregående år förklaras av förvärvad vakans samt några avflyttar.

Segmentsrapportering i sammandrag

9 mån, mkr	Sundsvall		Gävle ²⁾		Dalarna ²⁾		Östersund		Umeå		Luleå		Mellan-sverige ²⁾		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Hyresintäkter o övriga intäkter	214	210	132	122	129	118	109	108	155	135	156	138	61	39	1	-	958	870
Vakans	-18	-21	-8	-9	-9	-10	-7	-5	-8	-5	-8	-10	-5	-1	-	-	-63	-61
Rep. och underhåll	-8	-7	-6	-4	-4	-3	-3	-4	-7	-3	-3	-3	-1	0	-	-	-32	-25
Fastighetskostn.	-41	-38	-21	-18	-21	-18	-21	-19	-30	-22	-27	-27	-7	-3	-1	1	-169	-145
Fastighetsskatt	-5	-5	-3	-4	-3	-4	-3	-4	-6	-6	-5	-5	-1	-2	-3	-	-30	-28
Kundförluster	-1	-2	0	0	0	-2	0	0	0	-1	0	0	-2	-1	-2	-1	-5	-8
Driftöverskott	142	136	94	87	92	81	76	75	104	97	113	94	45	32	-6	-1	660	603
Överskotts-grad, %	72	72	76	77	77	75	74	74	70	75	76	73	80	86			74	75
Antal fastigheter	102	103	64	57	51	53	40	37	72	64	45	40	32	28			406	382
Uthyrbar yta, tusen kvm	349	354	239	224	269	212	130	130	276	203	207	189	107	94			1 576	1 406
Hyresvärde	292	285	185	166	186	157	147	145	240	179	205	189	85	77			1 341	1 198
Ekonomisk vakans, ¹⁾ %	8	10	5	8	9	8	5	5	5	7	6	6	11	5			7	7
Fastighetsvärde	3 175	2 909	2 103	1 633	1 925	1 502	1 671	1 558	2 486	1 866	2 123	1 821	931	789			14 413	12 079

¹⁾ Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

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

Skillnaden mellan driftöverskott 660 mkr (603) och resultat före skatt 1 317 mkr (406) 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 104 mkr (12) per den 30 september 2021 varav 43 mkr (11) utgör förvaltningsresultat.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

I juni 2019 investerade NP3 i Emilshus som förvärfvar, 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 emitterats i början av tredje kvartalet. Förvärvet av preferensaktier har resulterat i att NP3s ägarandel i Emilshus per den 30 september uppgick till 21,3 procent. NP3s ägarandel i bolaget redovisas som andelar i intresseföretag.

Vid periodens slut hade Emilshus 91 fastigheter med en uthyrbar area om 490 000 kvadratmeter. Per den 30 september bidrog Emilshus med 20 mkr (11) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 63 mkr (12). För mer information, se bolagets hemsida emilshus.com.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

I december 2020 förvärfvade NP3 50 procent av aktierna i Ess-Sierra vars verksamhet består i att äga och förvalta 33 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 266 000 kvadratmeter varav merparten utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Det årliga hyresvärdet uppgick till 86 mkr och fastighetsvärdet per den 30 september uppgick till 1 406 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. Per den 30 september bidrog Ess-Sierra med 22 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 39 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 september till 31,6 procent och kapitalandelen uppgick till 65 mkr.

Malabo Holding AB

Under andra kvartalet 2021 har NP3 ingått ett joint venture 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 11 mkr per den 30 september.

Per den 30 september bidrog Malabo med 1 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 2 mkr.

Större innehav i intresseföretag och joint venture

	Totalt intresseföretag och JV			Fastighetsbolaget Emilshus AB			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2021 jan-sep	2020 ¹⁾ jan-sep	2020 ¹⁾ jan-dec
NP3s ägarandel, %				21,3	20,2	20,2	50	-	50
Kapitalandel	674	161	456	314	161	185	282	-	271
Förvaltningsresultat	43	11	19	20	11	17	22	-	2
Värdeförändringar	88	3	59	60	3	28	27	-	31
Skatt	-27	-2	-17	-17	-2	-9	-10	-	-8
Summa resultatandel	104	12	60	63	12	36	39	-	24
Intresseföretag och JV (totalt), mkr				2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2021 jan-sep	2020 ²⁾ jan-sep	2020 ²⁾ jan-dec
Hyresintäkter				199	129	182	68	-	85
Förvaltningsresultat				96	56	86	44	-	-
Periodens resultat				309	59	177	79	-	-
Intresseföretag och JV (totalt)				2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Antal fastigheter				91	56	69	33	-	37
Uthyrbar area, tusen kvm				490	266	360	181	-	203
Fastigheternas redovisade värde, mkr				4 013	2 114	2 715	1 406	-	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.

Under början av oktober 2021 lanserade bolaget ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 mkr som ett komplement till befintliga finansieringskällor. I ett första steg avser bolaget att ge ut certifikat om 900 mkr under programmet med en löptid om högst ett år.

Finansieringsstruktur

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

Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningstiden till 2,6 år (1,9) med förfall fördelade enligt tabell nedan. Ökningen i kapitalbindningstiden är framförallt hänförlig till låneomläggningar som genomfördes i slutet av 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 44 vid periodens slut. Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där

finansieringskällorna är en balans av bank-, certifikats- och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld (räntebärande låneskulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar), 8 198 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 14 413 mkr och investeringar i intresseföretag om 674 mkr totalt 15 087 mkr, uppgick till 54,3 procent (57,3) per 30 september 2021. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott, uppgick till 9,5 ggr (9,6).

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

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 8 827 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 104 mkr. De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 104 mkr uppgick till 8 723 mkr (7 585) varav bankfinansiering 6 427 mkr (6 130), obligationslån 2 300 mkr (1 475), övriga räntebärande skulder 44 mkr (12) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 48 mkr (32). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 74 procent (78) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 26 procent (22) av totala räntebärande låneskulder. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 509 mkr (1 629). Den övervägande delen av lån med förfall inom tolv månader utgörs av lån som förfaller i slutet av april 2022 eller senare.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2021	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 509	2,25	-	-	1 509	17
1-2 år	361	2,04	600	3,99	961	11
2-3 år	2 475	1,95	700	3,81	3 175	36
3-4 år	762	1,95	1 000	3,23	1 762	20
4-5 år	1 264	1,95	-	-	1 264	14
5-10 år	55	2,14	-	-	55	1
Summa/genomsnitt	6 427	2,03	2 300	3,60	8 727	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2021	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-2 925	5 711	3,75	65
1-2 år	200	290	0,87	3
2-3 år	0	0	0,00	0
3-4 år	700	700	0,57	8
4-5 år	1 025	1 025	1,23	12
5-10 år	1 000	1 000	0,43	11
Summa/genomsnitt	0	8 727	2,72	100

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

I februari 2021 emitterade NP3 ytterligare 200 mkr inom ramen för bolagets första gröna obligation och befintliga gröna ramverk. Obligationen förfaller till betalning i januari 2024.

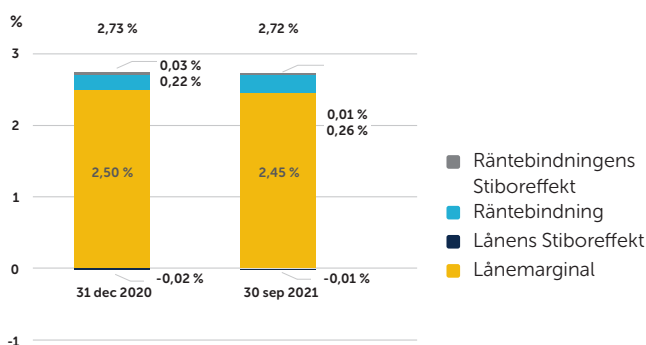
I maj 2021 emitterade NP3 sin andra gröna seniora icke säkerställda obligation om 600 mkr inom ett rambelopp om totalt 1 000 mkr. Obligationen förfaller i oktober 2024 och löper med en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med tillägg av 3,50 procentenheter per år. Av emissionslikviden användes 375 mkr för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

I september 2021 emitterade bolaget ytterligare 400 mkr inom ramen för bolagets andra gröna obligation. De ytterligare gröna obligationerna emitterades till en kurs om 101,50 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med tillägg av 2,89 procentenheter till första möjliga inlösendag. Bolaget har således emitterat nominellt 1 000 mkr inom rambeloppet 1 000 mkr för obligationslånet.

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick vid periodens utgång till 2,72 procent (2,73). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,03 procent (2,07) och för obligationslån 3,60 procent (4,14). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,7 år (1,7) och 33 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 2,72 procent vid periodens utgång. För ytterligare information se tabell nedan.

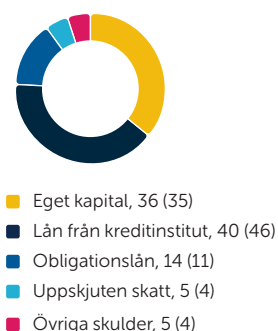
Finansiering	2021 30 sep	2020 31 dec
Antal låneavtal	44	50
Banklån, mkr	6 427	6 130
Obligationslån, mkr	2 300	1 475
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,4
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,72	2,73
Likvida medel, mkr	523	104
Belåningsgrad, %	54,3	57,3
Soliditet, %	36,0	34,7
Kapitalbindningstid, år	2,6	1,9
Räntebindningstid, år	1,7	1,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	33,4	31,8
Skuldkvot, ggr	9,5	9,6

Genomsnittlig räntenivå



Den genomsnittliga räntan för bolagets räntesäkringsportfölj var 0,66 procent (0,62). Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolaget använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Swapavtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. NP3s räntederivatportfölj uppgick till netto 3 625 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -28 mkr (-73) på rapportdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglar huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalsens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till 44 mkr.

Kapitalstruktur, %



Börsnoterade obligationslån

30 sep 2021

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2019/2023	800	600	3,99	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13	Nej
2020/2024	800	700	3,81 ¹⁾	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05	Ja
2021/2024	1 000	1 000	3,23 ²⁾	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.

²⁾ Avser ränta om 3,46 % på 600 msek för initialt upptagande av lån under av grönt ramverk i juni 2021 samt ränta om 2,89 % på tap om 400 msek i september 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 10 225 aktieägare (7 899). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 228,00 kr (122,80) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 12 414 mkr (6 673). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 1 166 mkr (939) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs för stamaktien var 246,50 kr och noterades den 14 september. Periodens lägsta kurs noterades den 4 januari och var 104,60 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 176,96 kr (82,39).

Aktien har under de senaste tolv månaderna stigit 86 procent (24) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg med 24 procent (2) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg med 28 procent (0). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 89 procent (26) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en avkastning på 30 procent (3). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 30 procent (21).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 5 714 mkr (4 637) varav preferenskapital 1 103 mkr (894) och innehav utan bestämmande inflytande 45 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 per den 30 september. I början av oktober har NP3 i en riktad nyemission emitterat ytterligare 3 000 000 preferensaktier och det totala antalet preferensaktier uppgår därefter till 38 000 000 aktier efter rapportperiodens utgång. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 83,87 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 5 350 mkr (4 373) vilket motsvarar 98,26 kr per stamaktie (80,47). Aktiekursen vid periodens slut var 272 procent (176) av det egna kapitalet per stamaktie och 232 procent (151) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

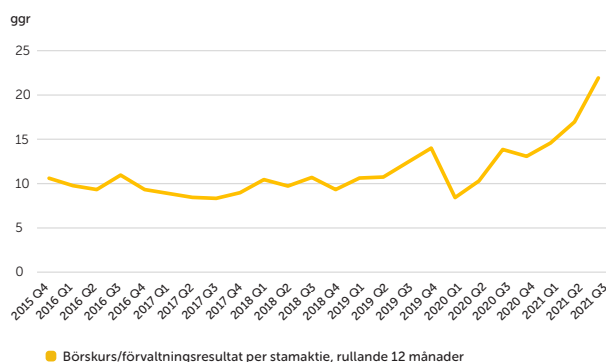
Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

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 %

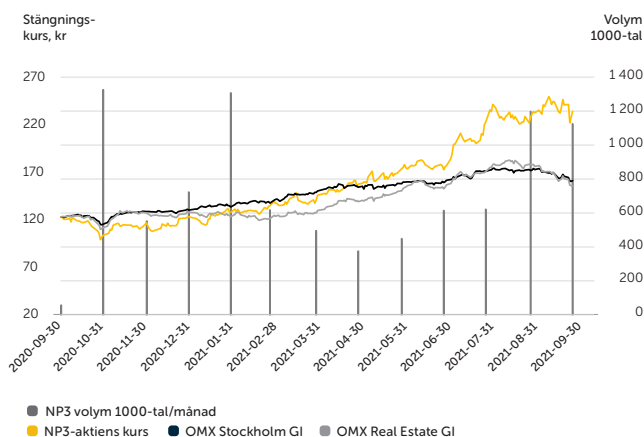
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

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

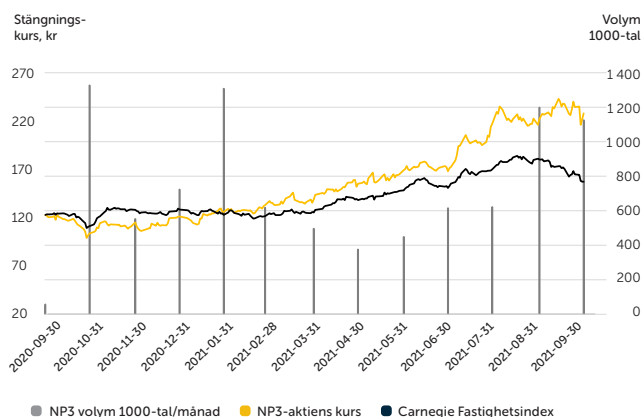
Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



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 sep 2021	30 sep 2020	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jan-sep 2021	jan-sep 2020
Stamaktie	228,00 kr	122,80 kr	291	287	17 %	21 %	6,3 mkr	4,5 mkr
Preferensaktie	33,30 kr	33,60 kr	113	97	37 %	49 %	1,5 mkr	1,6 mkr

De största aktieägarna per 30 sep 2021	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 763 389	2 974 207	18,7 % (19,0)	24,3 % (24,1)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 354 574	1 543 672	15,5 % (14,1)	21,6 % (20,2)
Fjärde AP-fonden	3 700 840	3 584 712	8,2 % (8,1)	7,0 % (7,2)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 378 074	-	3,8 % (5,0)	5,8 % (7,2)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	394 211	2 608 575	3,4 % (3,6)	1,1 % (1,5)
RBC Investor Services Bank S.A.	1 272 468	1 468 000	3,1 % (2,3)	2,5 % (1,0)
SEB Investment Management	2 443 661	-	2,7 % (2,9)	4,2 % (4,2)
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	640 000	2,5 % (2,7)	2,8 % (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	821 303	583 960	1,6 % (1,7)	1,5 % (1,5)
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 055 535	-	1,2 % (1,2)	1,8 % (1,7)
Ulf Greger Jönsson	-	1 000 000	1,1 % (1,2)	0,2 % (0,2)
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	887 170	-	1,0 % (1,3)	1,5 % (1,9)
Swedbank Försäkring	19 607	795 158	0,9 % (0,7)	0,2 % (0,1)
Peg Capital Partners AB	-	756 189	0,9 % (0,7)	0,1 % (0,1)
SEB AB, Luxembourg Branch	117 360	625 014	0,8 % (0,8)	0,3 % (0,3)
Odin Small Cap	700 000	-	0,8 % (0,7)	1,2 % (1,0)
Nordea Livförsäkring Sverige AB	234 058	335 498	0,6 % (-)	0,5 % (-)
Förvaltnings AB Färgax	-	550 000	0,6 % (-)	0,1 % (-)
Summa 20 största ägare	43 733 850	19 548 291	70,8 % (70,4)	78,8 % (77,6)
Övriga aktieägare	10 711 569	15 451 709	29,2 % (29,6)	21,2 % (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 sep 2021	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal prefrensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	7 335	467 535	363 591	0,9 %	0,9 %
501 – 1 000	935	298 670	415 802	0,8 %	0,6 %
1 001 – 2 000	690	412 034	617 336	1,2 %	0,8 %
2 001 – 5 000	610	549 816	1 465 381	2,3 %	1,2 %
5 001 – 10 000	281	478 870	1 573 838	2,3 %	1,1 %
10 001 – 50 000	273	2 021 373	4 225 579	7,0 %	4,2 %
50 001 –	101	50 217 121	26 338 473	85,6 %	91,2 %
Totalt	10 225	54 445 419	35 000 000	100 %	100 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 413	12 079	12 582
Nyttjanderättstillgångar	104	80	83
Andelar i intresseföretag och joint venture	674	161	456
Övriga anläggningstillgångar	91	36	34
Summa anläggningstillgångar	15 283	12 356	13 156
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	98	123	92
Likvida medel	523	560	104
Summa omsättningstillgångar	621	683	197
Totala tillgångar	15 903	13 039	13 352
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 714	4 413	4 637
Uppskjuten skatt	756	491	568
Långfristiga räntebärande låneskulder	8 569	7 301	7 404
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	104	79	83
Derivat	28	84	73
Summa långfristiga skulder och avsättningar	9 457	7 956	8 128
Kortfristiga räntebärande låneskulder	154	322	181
Rörelseskulder	579	348	406
Summa kortfristiga skulder	733	671	587
Totalt eget kapital och skulder	15 903	13 039	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
Emissionskostnader		-3		-3	-	-3
Utdelning			-161	-161	-	-161
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				-	2	2
Periodens totalresultat jan-sep 2020			342	342	1	343
Eget kapital 2020-09-30	288	2 045	2 069	4 402	10	4 413
Utdelning			-92	-92	-	-92
Periodens totalresultat okt-dec 2020			317	317	1	318
Eget kapital 2020-12-31	288	2 045	2 294	4 627	11	4 637
Förändring innehav utan bestämmande inflytande					33	33
Nyemission av preferensaktier	25	197		222	-	222
Emissionskostnader		-6		-6	-	-6
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	5		5	-	5
Incitamentsprogram		2		2	-	2
Utdelning			-266	-266	-2	-267
Periodens totalresultat jan-sep 2021			1 085	1 085	3	1 087
Eget kapital 2021-09-30	313	2 243	3 113	5 670	45	5 714

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

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat ¹⁾	185	154	479	408	558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-8	-3	-16	-13	-23
Betald skatt	0	-6	-31	-27	-37
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	177	144	432	369	498
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	36	50	-8	28	33
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	59	-12	2	-33	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	271	182	425	364	545
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-80	-201	-1 047	-496	-751
Avyttrade förvaltningsfastigheter	19	0	171	29	116
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-123	-50	-245	-122	-195
Investeringar i nybyggnation	-30	-10	-83	-62	-78
Investeringar i finansiella tillgångar	-79	0	-134	-5	-251
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	13	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292	-261	-1 324	-656	-1 159
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	221	90	88
Upptagna lån	978	833	5 258	3 016	3 176
Amortering av låneskulder	-606	-314	-4 018	-2 315	-2 513
Utbetald utdelning	-17	-14	-143	-131	-225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	355	505	1 319	660	526
Periodens kassaflöde	333	426	419	368	-88
Likvida medel vid periodens början	189	134	104	192	192
Likvida medel vid periodens slut	523	560	523	560	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 14 413 mkr (12 582) vilket motsvarar en ökning med 15 procent sedan ingången av året som förklaras av förvärv, projekt och värdeförändringar.

Utgående likvida medel var 523 mkr (104). Eget kapital har framför allt påverkats av periodens resultat, nyemissioner samt utdelningar och uppgick till 5 714 mkr (4 637).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 48 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 8 569 mkr (7 404). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 154 mkr (181) varav 145 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 9 mkr återbetalning av reversskuld. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om 28 mkr (73).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 54 procent (57) och soliditeten till 36 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 9,5 ggr (9,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 425 mkr (364). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 047 mkr (-496), försäljningar av fastigheter bidrog med 171 mkr (29). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -245 mkr (-122) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -83 mkr (-62). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -134 mkr (-5) och avyttring av finansiella tillgångar uppgick till 13 mkr (-).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 319 mkr (660) och förklaras till största delen av nettoupplåning som uppgick till 1 240 mkr (701). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 419 mkr (368) vilket gav utgående likvida medel om 523 mkr (560).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-jun
Nettoomsättning	0	0	1	0	47
Rörelsekostnader	-18	-17	-58	-53	-74
Rörelseresultat	-18	-17	-57	-53	-27
Finansnetto	-24	-3	-20	1	-16
Resultat efter finansiella poster	-42	-20	-77	-52	-43
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	46
Resultat före skatt	-42	-20	-77	-52	3
Skatt på periodens resultat	-1	-1	-4	-7	-3
Periodens resultat	-43	-21	-81	-59	0

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Immateriella tillgångar	4	4	4
Andelar i koncernbolag	658	658	658
Långfristiga fordringar koncernbolag	3 359	3 322	3 299
Andelar i intresseföretag och joint venture	202	135	135
Andra finansiella anläggningstillgångar	4	1	3
Summa anläggningstillgångar	4 228	4 120	4 100
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 883	2 189	2 477
Övriga kortfristiga fordringar	4	61	31
Likvida medel	406	512	67
Summa omsättningstillgångar	3 293	2 762	2 575
Totala tillgångar	7 521	6 882	6 674
Bundet eget kapital	313	288	288
Fritt eget kapital	1 351	1 526	1 493
Summa eget kapital	1 664	1 814	1 781
Obeskattade reserver	1	-	1
Långfristiga räntebärande låneskulder	5 617	4 765	4 738
Summa långfristiga skulder och avsättningar	5 618	4 765	4 739
Kortfristiga räntebärande låneskulder	79	248	104
Övriga skulder	161	55	50
Summa kortfristiga skulder	239	303	154
Totalt eget kapital och skulder	7 521	6 882	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.

Övriga kommentarer om verksamheten

Effekter och risker beaktat covid-19

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

Hyresförvaltning

Den mest omedelbara risken för NP3s verksamhet är osäkerheten avseende hyresgästernas förmåga att på kort och lång sikt kunna betala sin avtalsenliga hyra. En av styrkorna i NP3s verksamhet är diversifiering mellan olika branscher i bolagets hyresportfölj. Bolaget har konstaterat att hyresgäster i vissa särskilda segment såsom restauranger, hotell, lekland och sällanköpshandel hittills har varit mest påverkade av krisen genom minskade intäkter och besökare. För vissa andra branscher som till exempel konsumtionshandel och industri har påverkan varit mindre. I spåren av pandemin har bolaget gjort 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 mer än 99 procent av det justerade hyresvärdet för tredje kvartalet 2021, resterande del har reserverats som kundförlust. Under kvartalet påverkades bolaget av rabatter och affärssuppgörelser som hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 5 mkr varav statligt stöd beräknas erhållas med 2,5 mkr. Vid rapporttillfället uppskattas värdet av hyresrabatter för kvartal fyra till 0 mkr. Totalt har 98 procent av aviserade förfallna hyror för fjärde kvartalet inbetalats vid rapporttillfället.

Transaktion och värdering

NP3 kan per rapporttillfället konstatera att bolaget har en stark likviditet och finansiella ställning och att årets första nio månader präglats av en hög förvärvstakt. Bolaget noterar en god efterfrågan på lokaler och ett stort intresse för förvärv av fastigheter i NP3s geografier vilket även har ökat likviditeten i marknaden. Detta har fått till följd att fastighetsvärdena har stigit i takt med gradvis sjunkande värderingsyielder och en utveckling mot stigande hyresnivåer.

Under slutet av andra kvartalet tecknade bolaget sitt hittills största förvärv till ett värde om 1 293 mkr från Skellefteå kommun som var villkorat av beslut från kommunfullmäktige under hösten 2021. Kommunfullmäktigebeslutet är nu fattat och NP3 räknar med att tillträda förvärvet under början av fjärde kvartalet så snart överklagandetiden löpt ut.

Utöver ovan har bolaget tillträtt fastigheter under tredje kvartalet till ett fastighetsvärde om 78 mkr och har därutöver förvärvat fastigheter för 590 mkr som kommer att tillträdas under fjärde kvartalet.

Organisation

NP3s medarbetare har under pandemin till stor del arbetat hemifrån för att minska risken för smittspridning. Nu när samhället öppnar upp igen återgår medarbetarna successivt till det mer normala med närvaro på våra kontor.

Redovisningsprinciper och bedömningar

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

Medarbetare och organisation

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 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-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Räntebärande låneskulder	8 723	7 623	7 585
Kortfristiga placeringar	-2	-18	-15
Likvida medel	-523	-560	-104
Nettoskuld	8 198	7 045	7 466
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	1 085	342	659
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-49	-40	-54
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	1 036	301	604
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 381	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	19,05	5,56	11,12
Hysesintäkter	895	808	1 091
Driftöverskott	660	603	817
Överskottsgrad, %	74	75	75
Driftöverskott, rullande 12 mån	874	791	817
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	13 232	11 543	11 927
Direktavkastning, %	6,6	6,9	6,9
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	1 405	777	660
Genomsnittligt totalt eget kapital	5 040	4 146	4 332
Avkastning på eget kapital, %	27,9	18,7	15,2
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	1 402	775	659
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-63	-53	-54
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	4 251	3 311	3 474
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	31,5	21,8	17,4
Resultat före skatt, rullande 12 mån	1 736	934	824
Genomsnittligt totalt eget kapital	5 040	4 146	4 332
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	34,4	22,5	19,0
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	629	542	558
Genomsnittligt totalt eget kapital	5 040	4 146	4 332
Avkastning på förvaltningsresultat, % ¹⁾	12,5	13,1	12,9
Nettoskuld	8 198	7 045	7 466
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 714	4 412	4 637
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,6

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Nettoskuld	8 198	7 045	7 466
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	909	802	831
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-49	-47	-49
Justerat driftöverskott	860	755	782
Skuldkvot, ggr	9,5	9,3	9,6
Periodens resultat före skatt	1 317	405	824
Återläggning värdeförändringar	-776	3	-225
Återläggning finansiella kostnader	193	169	226
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture exkl. utdelning	-104	-12	-60
Justerat resultat före skatt	630	565	765
Räntetäckningsgrad, ggr¹⁾	3,3	3,3	3,4
Nettoskuld	8 198	7 045	7 466
Marknadsvärde fastighetsportfölj	14 413	12 079	12 582
Andelar i intresseföretag och joint venture	674	161	456
Belåningsgrad, % ¹⁾	54,3	57,6	57,3
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 714	4 412	4 637
Balansomslutning	15 903	13 039	13 352
Soliditet, %	35,9	33,8	34,7
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 714	4 412	4 637
Avdrag preferenskapital	-1 103	-880	-894
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-45	-10	-11
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	83,87	64,80	68,67
Eget kapital enligt finansiell ställning	5 714	4 412	4 637
Avdrag preferenskapital	-1 103	-880	-894
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-45	-10	-11
Återläggning derivat	28	84	73
Återläggning uppskjuten skatt	756	491	568
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	98,26	75,39	80,47
Förvaltningsresultat	479	408	558
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-49	-40	-54
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 381	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	7,91	6,77	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 före 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

Granskningsrapport

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)
Org. nr 556749-1963

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för NP3 Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 22 oktober 2021

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

Kalendarium

Delårsrapporter 2022

Bokslutskommuniké 2021: 11 februari

Q1 januari-mars: 4 maj

Q2 januari-juni: 8 juli

Q3 januari-september: 21 oktober

Årsredovisning

Årsredovisning 2021: 12 april 2022

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

29 oktober 2021

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

29 oktober 2021

31 januari 2022

29 april 2022

Årsstämma

4 maj 2022

Pressmeddelanden under kvartal 3

- 9/7 Delårsrapport januari – juni 2021
- 15/7 NP3 förvärvar fastigheter för 145 mkr i Gävle
- 14/9 NP3 förvärvar fastigheter om 251 mkr och genomför en riktad emission av preferensaktier
- 16/9 NP3 emitterar ytterligare gröna obligationer om nominellt 400 mkr
- 20/9 Valberedning inför NP3 Fastigheters årsstämma 2022
- 27/9 NP3 lanserar ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 mkr
- 29/9 NP3 offentliggör prospekt och ansöker om notering av obligationslån på Nasdaq Stockholm

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 Lagergatan 1A

Sollefteå Hågesta 7
Stockholm Drottninggatan 65
Umeå Björnvägen 15E
Västerås Klockartorpsgatan 16
Örnsköldsvik Björnavägen 41
Östersund Armégränd 4

www.np3fastigheter.se

