

# 2021

## Bokslutskommuniké

**+18%**

Förvaltningsresultat  
per stamaktie  
10,90 kr

**+13%**

Intäkterna uppgick  
till 1 238 mkr

**3 131 mkr**

Årets tillträdde  
förvärv

**+19%**

Föreslagen utdelning  
per stamaktie  
4,30 kr

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

## Om NP3

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

## Större händelser under året

- NP3 har under året tillträtt 70 fastigheter till ett värde av 3 131 mkr. Dessutom har 523 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Under 2021 har fastigheter till ett värde om 542 mkr avyttrats.

Per den 31 december 2021 har förvärv till ett fastighetsvärde om 197 mkr tecknats där tillträde sker under första halvåret.

- I november tillträdde bolagets hittills största förvärv av en portfölj om 17 fastigheter i Skellefteå, primärt för industri- och lagerverksamhet, till ett fastighetsvärde om 1 293 mkr och ett hyresvärde om 101 mkr. Andra större tillträdde förvärv under kvartal fyra avsåg åtta fastigheter till ett värde om 251 mkr med huvudsaklig spridning inom bolagets geografiska orter samt en portfölj av sju industrifastigheter i Mora till ett fastighetsvärde om 187 mkr. Hyresvärdet för de två sistnämnda förvärven uppgick till 46 mkr.

Övriga större förvärv under året avsåg två industrifastigheter, varav en i Falun till ett värde om 309 mkr och en i Örnsköldsvik till ett värde om 250 mkr där det totala hyresvärdet uppgick till 84 mkr.

- Som en del av bolagets fortsatta expansion i Skellefteå etablerades ett nytt affärsområde under slutet av året vilket per den 31 december 2021 hade ett fastighetsvärde om 1,9 mdkr.
- Under året skedde en ökad satsning på bolagets projektverksamhet och framförallt nybyggnationer. Aktiva projekt vid årsskiftet hade en total projektbudget på 636 mkr jämfört med 247 mkr året innan.
- Bolaget har under året varit fortsatt aktiv på kapitalmarknaden. Totalt emitterades 1 200 mkr i obligationsfinansiering under två gröna ramverk varav 375 mkr avsåg refinansiering av ett befintligt lån. Två riktade emissioner av preferensaktier tillförde bolaget 325 mkr.
- Under fjärde kvartalet lanserades ett certifikatsprogram med en total ram om 2 mdkr under vilket bolaget hade emitterat 900 mkr per årsskiftet.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,30 kr/stamaktie (3,60) vid två utbetalningstillfällen om vardera 2,15 kr samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 310 mkr (270) vilket är en ökning med 15 %.

## Händelser efter årets utgång

- Under första kvartalet 2022 fram till rapportdagen har NP3 tecknat förvärv om 77 mkr där fastigheterna är belägna i Västerås, Luleå, Boden och Örnsköldsvik. Hyresvärdet uppgår till knappt 7 mkr och kommer bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 3 mkr. Dessa fastigheter tillträdde under första kvartalet 2022.

# Bokslutskommuniké januari - december 2021

## Januari - december

- Intäkterna ökade med 13 % till 1 238 mkr (1 091).
- Driftöverskottet ökade med 12 % till 912 mkr (817).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 661 mkr (558). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 18 % motsvarande 10,90 kr/stamaktie (9,26).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 642 mkr (263).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2 020 mkr (660) vilket motsvarar 35,82 kr/stamaktie (11,12).
- Årets nettoinvesteringar uppgick till 3 256 mkr (1 164) varav 3 131 mkr (792) avsåg förvärv av fastigheter och 144 mkr (247) avsåg förvärv av aktier i intresseföretag och joint venture.
- Årets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till 522 mkr (271).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,30 kr/stamaktie (3,60) vid två utbetalningstillfällen om vardera 2,15 kr samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 310 mkr (270) vilket är en ökning med 15 %. Föreslagen utdelning per stamaktie motsvarar en ökning på 19 %.

## Oktober - december

- Intäkterna ökade med 21 % till 343 mkr (283).
- Driftöverskottet ökade med 18 % till 252 mkr (214).
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 % till 182 mkr (150). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 20 % motsvarande 2,99 kr/stamaktie (2,49).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 910 mkr (214).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 933 mkr (318) vilket motsvarar 16,77 kr/stamaktie (5,58).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 2 013 mkr (535) varav 2 056 mkr (265) avsåg förvärv av fastigheter och 1 mkr (247) avsåg förvärv av aktier i intresseföretag och joint venture.
- Kvartalets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till 195 mkr (89).

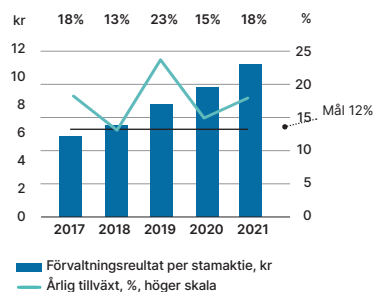
Nyckeltal	2021	2020	2021	2020
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Utfall, mkr				
Hysesintäkter	343	283	1 238	1 091
Driftöverskott	252	214	912	817
Överskottsgrad, %	74	76	74	75
Förvaltningsresultat	182	150	661	558
Värdeförändringar förvaltningfastigheter	910	214	1 642	263
Resultat efter skatt	933	318	2 020	660
Marknadsvärde fastighetsportfölj	17 335	12 582	17 335	12 582
Tillträdna fastigheter	2 057	265	3 131	792
Utfall, kr/stamaktie				
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	16,77	5,58	35,82	11,12
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,99	2,49	10,90	9,26
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	118,64	80,47	118,64	80,47

# Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall de senaste fem åren.

## Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

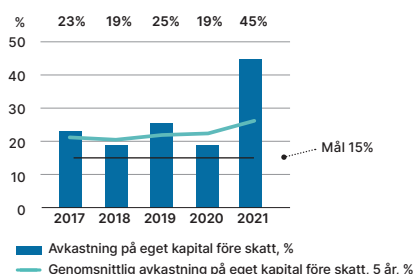
Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.



## Avkastning på eget kapital

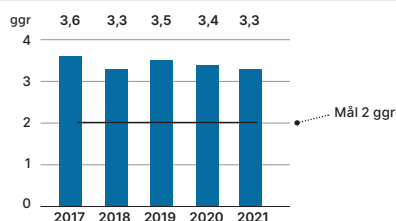
Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårs-period, ska uppgå till 15 procent.

Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 2017-2021 uppgick till 26 procent.



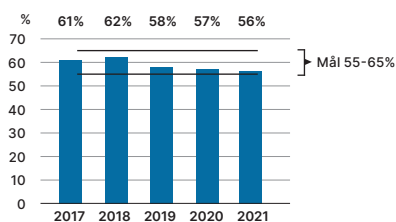
## Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



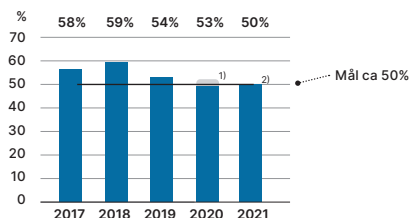
## Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



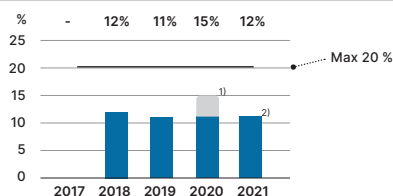
## Utdelning

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) Avser tillkommen utdelning på aktier som emitterats efter årsstämman i maj 2021.  
2) Av styrelsen föreslagen utdelning.

# VD har ordet

**Förvaltningsresultatet för helåret 2021 uppgick till 10,90 kronor (9,26) per stamaktie, en ökning med 18 procent jämfört med 2020. För sista kvartalet var ökningen 20 procent jämfört med samma period föregående år. Det ökade förvaltningsresultatet beror till största del på ett större fastighetsbestånd men även på ett större förvaltningsresultat i våra intresseföretag och joint venture.**

Styrelsen föreslår en utdelning på 4,30 kronor (3,60) per stamaktie att utbetalas vid två tillfällen, en ökning med 19 procent. Den totala utdelningen, inkluderat preferensaktiernas utdelning om 2 kronor, med utbetalning fyra gånger per år, uppgår till 50 procent (53) av det utdelningsgrundande resultatet, i enlighet med utdelningspolicyn.

## Nya marknader

I fjol etablerade vi Mellansverige som ett eget segment. I år väljer vi att även redovisa Skellefteå som ett eget segment. Genom att Skellefteå-regionen styrs som ett självständigt affärsområde och segment kan vi tillvarata NP3s tillväxtpotentialer, samt ge ett ökat fokus och förbättrad effektivitet i förvaltningen. Transparensen i fråga om kommande utveckling blir även större som ett eget segment.

Fastighetsvärdet i Skellefteå uppgår på bokslutsdagen till 1,9 miljarder kronor. Snitthyran ligger drygt 10 procent lägre per kvadratmeter jämfört med hela vårt fastighetsbestånd. Om det är någonstans vi ser hur allt går på högvarv så är det i Skellefteå. Anledningen till detta är den gröna omställningen som torde förstärkas ytterligare under den närmaste framtiden. Det är högst troligt att hyresnivåerna följer den utvecklingen. Min tro är att det ska synas i framtida rapporter och resultatutveckling. Den nuvarande tillväxttakten kan sannolikt inte hålla i sig långsiktigt, men jag är övertygad om att det är en marknad som stabiliseras på en ny och högre nivå.

## Intjäningsförmåga och nya möjligheter

Intjäningsförmågan för 2022 visar en nivå om 13,13 kronor per stamaktie vilket är en ökning med 27 procent i jämförelse med 2021 års ingång. Transaktionsmarknaden är utmanande, men trots det tillträdde NP3 fastigheter under 2021 för 3,1 miljarder kronor. Till detta investerades över 500 miljoner kronor i projekt. Inför 2022 ser jag fortsatt en utmanande investeringsmarknad men också stora möjligheter. Det är framförallt den starka efterfrågan på lokaler som råder i alla våra regioner, som med högre hyresnivåer ger större möjligheter till lönsamma projekt.

Vår starka position på våra marknader gör att vi även kan räkna in vissa ekonomiska fördelar i transaktioner. Att exempelvis kunna förvärva fastigheter i direkt anslutning till varandra kan ge en bättre markanvändning då bland annat anslutningsvägar och rangerytor går att använda på bättre och effektivare sätt. Vi kan även hitta möjligheter till omflyttningar i den befintliga hyresgästportföljen som ger mer effektiva lokaler till våra hyresgäster men också en högre hyra per kvadratmeter och därigenom en högre intjäning.

## Nettouthyrning och värdering

Nettouthyrningen för fjärde kvartalet uppgår till 18 miljoner kronor och för helåret 43 miljoner kronor. Nettouthyrningen är en indikation på den goda efterfrågan som jag nämnt ovan och min tro är att vi kommer se en fortsatt stark efterfrågan.

Under 2021 har externa värderingar av vårt fastighetsbestånd genomförts som genererat värdeförändringar på 1,6 miljarder kronor. Historiskt har våra värdeförändringar till största del varit hänförliga till ett ökat kassaflöde, men under det senaste kvartalet beror värdeförändringen främst på en lägre värderingsyield. Vår värderingsyield har gått från 6,95 till 6,35 procent, vilket även visar på ökad efterfrågan och intresse för lokaler och fastigheter i vår marknad.

## Framtid

Min ambition är att NP3 skall nå en fortsatt tillväxt med bibehållna nyckeltal. Tillväxt som skall öka vår intjäning till minskad risk för våra aktieägare och finansärer.

Vi kommer sannolikt se en högre inflation under en period. Min bedömning är att det kommer röra sig om en mer kortsiktig inflationstendens, givet att världens ekonomier nu åter öppnar upp. Då alla våra hyresavtal är inflationsjusterade eller har årlig uppräknings på våra intäkter kommer en kortsiktig inflationsökning endast påverka NP3 marginellt.

Pandemin har varit utmanande under en lång period. Den är inte över, men den är i en ny fas och mycket tyder på att dess effekter blir allt mer hanterliga. Vi ser med tillförsikt fram emot tider som inte primärt präglas av pandemi utan av framtidstro.

2021 års resultat före skatt uppgick till 2,5 miljarder kronor, motsvarande en avkastning om 45 procent på eget kapital. Vårt långsiktiga substansvärde per aktie ökar med 47 procent. Bakom dessa siffror ligger marknadsfaktorer men också hårt arbete och insatser att vara stolta över, i alla led.

Jag vill återigen passa på att tacka vår personal, våra aktieägare, våra finansärer och övriga intressentgrupper för det engagemang som ni visat för NP3!



Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

# Nyckeltal

	2021 helår jan-dec	2020 helår jan-dec	2021 kvartal 4 okt-dec	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
<b>Fastighetsrelaterade</b>										
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	446	388	446	406	403	391	388	382	372	368
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area, tusen kvm	1 784	1 436	1 784	1 576	1 578	1 442	1 436	1 406	1 392	1 381
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	17 335	12 582	17 335	14 413	14 065	13 021	12 582	12 079	11 843	11 730
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	9 717	8 762	9 717	9 145	8 913	9 030	8 762	8 591	8 508	8 494
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93	93	93	93	92	93
Överskottsgrad <sup>1)</sup> , %	74	75	74	80	76	65	76	81	75	68
Direktavkastning <sup>1)</sup> , %	6,4	6,9	6,4	6,6	6,7	6,7	6,9	6,9	6,8	6,8
<b>Finansiella</b>										
Avkastning på eget kapital, stamaktie <sup>1)</sup> , %	44,0	17,4	44,0	31,5	31,4	24,4	17,4	21,8	22,3	23,6
Avkastning på eget kapital <sup>1)</sup> , %	36,7	15,2	36,7	27,9	26,5	20,9	15,2	18,7	19,0	20,1
Avkastning på eget kapital, före skatt <sup>1)</sup> , %	44,8	19,0	44,8	34,4	32,7	26,3	19,0	22,5	22,7	23,8
Avkastning på förvaltningsresultat <sup>1)</sup> , %	12,0	12,9	12,0	12,5	12,6	12,7	12,9	12,9	12,4	13,1
Skuldsättningsgrad <sup>1)</sup> , ggr	1,5	1,6	1,5	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6
Skuldkvot <sup>1)</sup> , ggr	10,3	9,6	10,3	9,5	9,7	9,5	9,6	9,3	9,4	9,5
Räntetäckningsgrad <sup>1)</sup> , ggr	3,3	3,4	3,3	3,4	3,3	3,0	3,5	3,5	3,3	3,2
Belåningsgrad <sup>1)</sup> , %	55,9	57,3	55,9	54,3	55,7	55,5	57,3	57,6	58,0	58,3
Soliditet <sup>1)</sup> , %	36,0	34,7	36,0	35,9	35,7	35,9	34,7	33,8	34,5	34,6
Genomsnittlig ränta, %	2,53	2,73	2,53	2,72	2,69	2,74	2,73	2,74	2,92	2,88
<b>Aktierelaterade, stamaktie</b>										
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 445	54 339	54 445	54 445	54 445	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 403	54 339	54 445	54 445	54 342	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie <sup>1)</sup>	100,67	68,67	100,67	83,87	78,82	75,26	68,67	64,80	62,43	62,36
Långsiktigt substansvärde kr/stamaktie <sup>1)</sup>	118,64	80,47	118,64	98,26	92,60	88,10	80,47	75,39	72,59	71,96
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie <sup>1)</sup>	10,90	9,26	2,99	3,07	2,62	2,22	2,49	2,57	2,25	1,94
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	35,82	11,12	16,77	5,02	7,44	6,59	5,58	2,39	1,75	1,41
Utdelning, kr/stamaktie	4,30 <sup>2)</sup>	3,60	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	362,50	121,20	362,50	228,00	168,00	139,00	121,20	122,80	88,00	70,10
<b>Aktierelaterade, preferensaktie</b>										
Antal preferensaktier vid periodens utgång, tusental	38 000	27 950	38 000	35 000	35 000	27 950	27 950	27 950	27 950	24 850
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,00	32,00	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr/preferensaktie	2,00	2,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Utdelning, kr/preferensaktie	2,00 <sup>2)</sup>	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens utgång, kr/preferensaktie	33,95	32,80	33,95	33,30	33,10	32,20	32,80	33,60	30,40	26,50

1) Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För avstämning och definitioner se sidan 28-29.

2) Av styrelsen föreslagen utdelning.

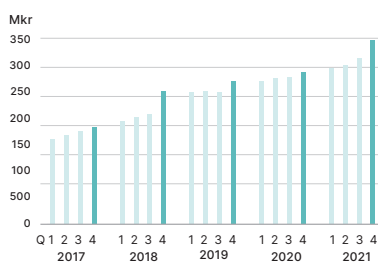
# Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2021 kvartal 4 okt-dec	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
Hysesintäkter	343	308	295	291	283	273	271	266	266
Fastighetskostnader	-81	-52	-62	-92	-59	-43	-59	-76	-65
Fastighetsskatt	-10	-11	-9	-10	-10	-10	-10	-9	-13
<b>Driftöverskott</b>	<b>252</b>	<b>246</b>	<b>224</b>	<b>190</b>	<b>214</b>	<b>221</b>	<b>202</b>	<b>181</b>	<b>188</b>
Central administration	-18	-11	-15	-13	-15	-11	-13	-13	-13
Resultat från intresseföretag och joint venture	54	50	38	16	48	4	4	4	11
Finansnetto	-69	-67	-63	-55	-57	-60	-57	-53	-52
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>219</b>	<b>218</b>	<b>184</b>	<b>138</b>	<b>190</b>	<b>154</b>	<b>136</b>	<b>120</b>	<b>134</b>
<b>-varav Förvaltningsresultat</b>	<b>182</b>	<b>185</b>	<b>160</b>	<b>135</b>	<b>150</b>	<b>154</b>	<b>136</b>	<b>118</b>	<b>127</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	910	123	307	301	214	16	15	18	325
Värdeförändringar finansiella instrument	20	13	7	24	14	2	-16	-38	70
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 148</b>	<b>355</b>	<b>499</b>	<b>463</b>	<b>419</b>	<b>171</b>	<b>135</b>	<b>100</b>	<b>529</b>
Aktuell skatt	-2	-16	-16	-11	-26	-3	-11	-9	-11
Uppskjuten skatt	-214	-47	-60	-80	-75	-24	-14	-1	-83
<b>Periodens resultat<sup>1)</sup></b>	<b>933</b>	<b>292</b>	<b>423</b>	<b>373</b>	<b>318</b>	<b>144</b>	<b>110</b>	<b>89</b>	<b>434</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	932	291	422	372	317	144	110	89	434
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1,1	1,3	1,0	0,3	0,8	0,2	0,3	0,2	0,6

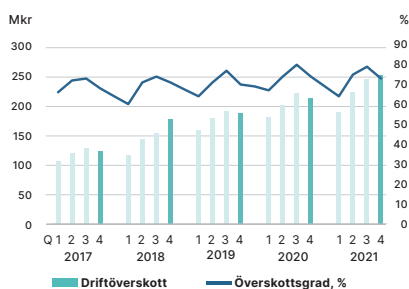
<sup>1)</sup> Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	17 335	14 413	14 065	13 021	12 582	12 079	11 845	11 730	11 402
Nyttjanderättstillgångar	106	104	105	83	83	80	75	73	72
Andelar i intresseföretag och joint venture	724	674	583	489	456	161	159	154	149
Övriga anläggningstillgångar	158	91	58	32	34	36	23	21	23
Övriga tillgångar	127	98	135	94	92	123	121	107	99
Likvida medel	269	523	189	304	104	560	135	65	192
<b>Totala tillgångar</b>	<b>18 718</b>	<b>15 903</b>	<b>15 136</b>	<b>14 024</b>	<b>13 352</b>	<b>13 039</b>	<b>12 358</b>	<b>12 150</b>	<b>11 937</b>
Eget kapital	6 743	5 714	5 409	5 030	4 637	4 413	4 269	4 205	4 140
Uppskjuten skatt	969	756	708	648	568	491	467	452	450
Räntebärande låneskulder	10 361	8 569	8 349	7 807	7 585	7 623	7 104	7 013	6 911
Skuld nyttjanderätter	106	104	105	83	83	79	74	73	71
Derivat	9	28	42	49	73	84	85	69	36
Ej räntebärande skulder	530	733	523	407	406	348	359	338	329
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>18 718</b>	<b>15 903</b>	<b>15 136</b>	<b>14 024</b>	<b>13 352</b>	<b>13 039</b>	<b>12 358</b>	<b>12 150</b>	<b>11 937</b>

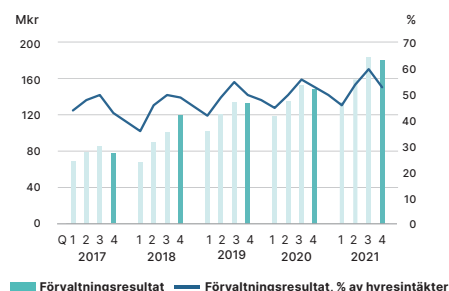
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal

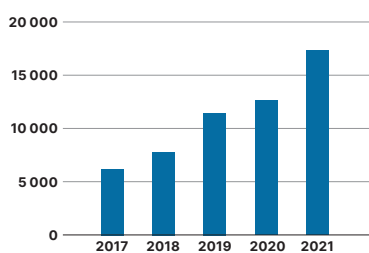


# Rapport över totalresultat

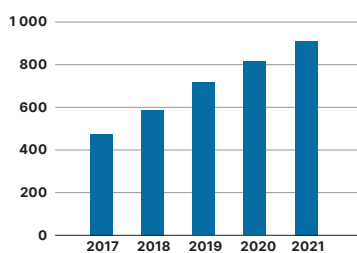
Rapport i sammandrag, mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	343	283	1 238	1 091
Fastighetskostnader	-81	-59	-286	-236
Fastighetsskatt	-10	-10	-39	-38
<b>Driftöverskott</b>	<b>252</b>	<b>214</b>	<b>912</b>	<b>817</b>
Central administration	-18	-15	-57	-53
Resultat från intresseföretag och joint venture	54	48	158	60
- varav förvaltningsresultat	17	8	60	19
- varav värdeförändringar	50	56	138	59
- varav skatt	-13	-15	-40	-17
Finansiella intäkter	2	0	10	1
Finansiella kostnader	-71	-57	-264	-226
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>219</b>	<b>190</b>	<b>759</b>	<b>599</b>
- varav Förvaltningsresultat	<b>182</b>	<b>150</b>	<b>661</b>	<b>558</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	910	214	1 642	263
Värdeförändringar finansiella instrument	20	14	64	-38
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 148</b>	<b>419</b>	<b>2 465</b>	<b>824</b>
Aktuell skatt	-2	-26	-44	-49
Uppskjuten skatt	-214	-75	-400	-115
<b>Periodens resultat</b>	<b>933</b>	<b>318</b>	<b>2 020</b>	<b>660</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa periodens totalresultat</b>	<b>933</b>	<b>318</b>	<b>2 020</b>	<b>660</b>
<b>Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>932</b>	<b>317</b>	<b>2 017</b>	<b>659</b>
<b>Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>1,1</b>	<b>0,8</b>	<b>3,6</b>	<b>1,5</b>
<b>Resultat efter skatt per stamaktie, kr <sup>1)</sup></b>	<b>16,77</b>	<b>5,58</b>	<b>35,82</b>	<b>11,12</b>
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339	54 445	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 445	54 339	54 403	54 339

1) Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

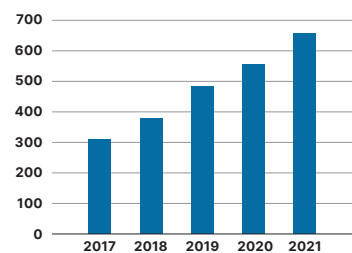
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr





# Kommentar till resultat

## Intäkter, kostnader och resultat jan-dec 2021

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

### Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 661 mkr (558). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde framförallt på ett större fastighetsbestånd men även till viss del på ett större bidrag från bolagets intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 10,90 kr per stamaktie (9,26) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 53 procent (51). Driftöverskottet för perioden uppgick till 912 mkr (817) vilket motsvarade en överskottsgrad om 74 procent (75).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 642 mkr (263), varav 1 579 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 63 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 64 mkr (-38) och avsåg realiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade värdepapper.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 017 mkr (659) vilket motsvarade 35,82 kr per stamaktie (11,12). Resultat per stamaktie är minskat med 68 mkr (54) som avser preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

### Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 13 procent till 1 238 mkr (1 091). 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 hyesintäkter 1 133 mkr (999) och serviceintäkter 105 mkr (92). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hysesvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 436 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 -286 mkr (-236). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -234 mkr (-192), reparationer och underhåll -48 mkr (-33) samt befärade och konstaterade kundförluster om -4 mkr (-10). Fastighets-skatt uppgick till -39 mkr (-38).

Centrala administrationskostnader uppgick till -57 mkr (-53) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/ försäljningskostnader. Andelen kostnader för central administration i förhållande till intäkter uppgick till 4,6 procent (4,9).

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 60 mkr (19), den totala resultatandelen för perioden uppgick till 158 mkr (60).

Finansiella intäkter uppgick till 10 mkr (1) och avser till största del realiserad vinst vid försäljning av noterade aktier.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -264 mkr (-226), vilket framförallt är en följd av ökade räntebärande låneskulder på grund av större fastighetsbestånd. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -24 mkr (-14) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,53 procent (2,73). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (3,4). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 20 och 21.

### Säsongsvariationer

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

### Skatt

Aktuell skatt uppgick till -44 mkr (-49) 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 -400 mkr (-115) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

### Fjärde kvartalet 2021

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 182 mkr (150). Driftöverskottet uppgick till 252 mkr (214) vilket motsvarade en överskottsgrad om 74 procent (76).

Hysesintäkterna uppgick till 343 mkr (283). Fastighetskostnader uppgick till -81 mkr (-59), fastighetsskatt -10 mkr (-10) och centrala administrationskostnader till -18 mkr (-15). Fastighetskostnaderna ökade till följd av fastighetsförvärv men även till viss del beroende på ökade försäkringskostnader om 3 mkr. NP3s andel av intresseföretagens och joint ventures förvaltningsresultat uppgick till 17 mkr (8) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 54 mkr (48). De finansiella kostnaderna uppgick till -71 mkr (-57).

Resultat före skatt uppgick till 1 148 mkr (419) och påverkades av realiserad värdeförändring av fastigheter om 901 mkr (178), realiserad värdeförändring av fastigheter om 8 mkr (36) samt realiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 20 mkr (14). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -2 mkr (-26) och uppskjuten skatt med -214 mkr (-75).

# Fastigheter

## Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 446 (388) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 784 000 kvadrater (1 436 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. I samband med bolagets fastighetsförvärv i Skellefteå under fjärde kvartalet, skapades ett nytt affärsområde, Skellefteå. Skellefteå tillhörde tidigare affärsområde Umeå. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 20 procent (24) av marknadsvärdet och 20 procent (23) av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 17 335 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 49 procent (41) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 24 procent (28) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 61 procent (60), business-to-business-handel för 26 procent (28), bilhallar och besiktningssanläggningar för 7 procent (6), och dagligvaruhandel för 6 procent (6). Konsumenthandeln inkluderar till exempel lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel 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 4,5 år vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet.

Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch våra hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 10 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 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.

## Kontraktstruktur

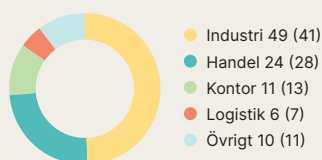
På balansdagen hade NP3 2 200 (1 800) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,1 år (4,2). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 78 avtal med en återstående löptid om 5,2 år (4,9) och de stod för 11 procent (13) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationen på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 538 mkr (1 236) och den kontrakterade årshyran till 1 436 mkr (1 144) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

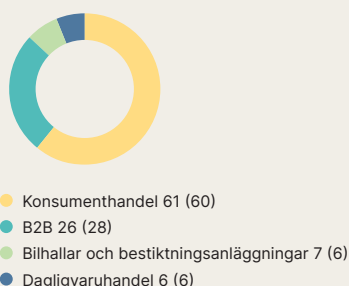
## Riskdiversifiering av hyresvärdet

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.

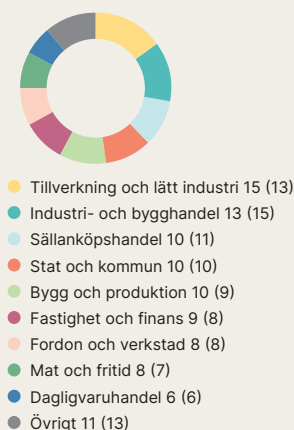
### Hyresvärde per fastighetskategori (%)



### Fördelning inom handelskategorin (%)



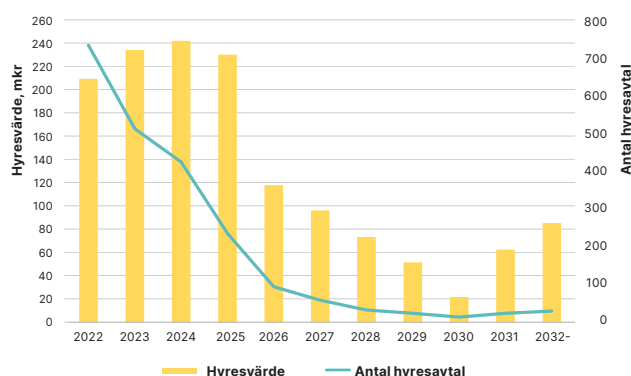
### Branschexponering (%)



# Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde	
Per 31 dec 2021	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood) AB	6
PostNord Sverige AB	10
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin EI AB	10
Granngården AB	14
Ahlberg-Dollarstore AB	5
LEAX Falun AB	4
Fortifikationsverket	11
Mekonomen AB	8
Svensk Cater AB	5
<b>Totalt</b>	<b>78</b>
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	165 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	5,2 år
Hyresduration för totala kontraktportföljen	4,1 år

## Förfallostruktur hyresavtal



## Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 161 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -118 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 43 mkr (18).

Nettouthyrning, mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Tecknade hyresavtal	79	39	161	178
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-61	-30	-118	-160
<b>Netto</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>43</b>	<b>18</b>

## Vakans

Vid fjärde kvartalets utgång ökade vakansvärdet jämfört med årets ingång till följd av förvärvad vakans om 22 mkr medan skillnaden i periodens till- och frånträden uppgick till -10 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per den 31 december fanns tecknade avtal, ännu ej tillträdna, som uppgick till 62 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna avtal uppgick till 72 mkr, varav 57 mkr sker under 2022.

Vakansvärdets förändring, mkr	2021 helår	2020 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	92	79
Nettoförändring av från-/tillträden	-10	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	22	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-2	-3
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>102</b>	<b>92</b>
<b>Uthyrningsgrad, %</b>	<b>93</b>	<b>93</b>
Uppsagda avtal ej frånträdna	72	38
-varav förvärvade	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-62	-29

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2022	90	57
2023	18	7
2024	4	9
<b>Totalt</b>	<b>112</b>	<b>72</b>

## Vakansvärde per affärsområde Per 31 dec 2021

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	311	29	9
Dalarna	221	17	8
Luleå	219	9	4
Gävle	204	10	5
Umeå	183	8	4
Skellefteå	157	10	6
Östersund	153	8	5
Mellansverige	91	11	12
<b>Totalt</b>	<b>1538</b>	<b>102</b>	<b>7</b>

# 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.

Bolagets externvärderare har under kvartal fyra noterat en fortsatt allmän press nedåt på avkastningskraven i NP3s fastighets- och geografiska segment vilket ledde till att värderingsyielderna justerades ned. Under fjärde kvartalet 2021 har 99 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats.

## 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 31 dec 2021	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-867
Direktavkastningskrav	0,25 %	-697/+758
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-143
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+36
Vakansgrad	1 %	-/+15

## Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 17 335 mkr. Värdeförändringen under helåret 2021 uppgick till 1 642 mkr, varav 63 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av realiserade värdeförändringar om totalt 1 579 mkr avsåg 448 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om lägre avkastningsnivåer påverkade värderingarna positivt med 1 131 mkr.

Värdeförändringen under fjärde kvartalet 2021 uppgick till 910 mkr, varav 8 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av realiserade värdeförändringar om totalt 901 mkr och avsåg 214 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om lägre avkastningsnivåer påverkade värderingarna positivt med 687 mkr.

Avkastningsnivåerna som användes vid värdering under kvartal fyra varierade från 5,00 till 9,25 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per den 31 december 2021 uppgick till 6,35 procent (6,95).

## Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under helåret 2021 tillträtt 70 fastigheter till ett värde av 3 131 mkr vilket är den högsta förvärvsnivån i bolagets historia. Dessutom har 190 mkr investerats i nybyggnadsprojekt och 332 mkr investerats i befintliga fastigheter i form av hyresgäst-anpassningar. Under året har fastigheter avyttrats och frånträtts till ett värde om 542 mkr. 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 9 717 kr vid årets slut vilket framförallt förklaras av det ökade intresset för förvärv av fastigheter i bolagets geografier.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring		
Mkr	2021 helår	2020 helår
Ingående värde	12 582	11 402
Förvärv av fastigheter	3 131	792
Investeringar i befintliga fastigheter	332	193
Investeringar i nybyggnation	190	78
Försäljningar	-542	-146
Realiserade värdeförändringar	63	49
Orealiserade värdeförändringar	1 579	214
Utgående värde	17 335	12 582
Förvärvade ej tillträdde fastigheter*	197	382

\*Se även sidan 2 för tecknade förvärv efter periodens utgång.

## Fastighetsbeståndets fördelning per 31 dec 2021

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	108	362	311	3 404
Dalarna	60	313	221	2 394
Luleå	48	214	219	2 388
Gävle	67	255	204	2 425
Umeå	42	205	183	1 978
Skellefteå	45	199	157	1 865
Östersund	41	133	153	1 805
Mellansverige	35	104	91	1 076
<b>Totalt</b>	<b>446</b>	<b>1 784</b>	<b>1 538</b>	<b>17 335</b>

# 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. Risker avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal är undertecknat. NP3 hade vid utgången av perioden 123 (90) aktiva projekt med en total projektbudget om 636 mkr (247). I tabellen nedan redovisas projekt om minst 10 mkr i projektbudget.

- 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 8:5, ombyggnation till moderna och effektiva kontorsytor.
- Näringen 5:15, rivning av del av befintlig industribyggnad och nybyggnation av padelhall med 13 banor.
- Stadsön 8:9, avser nybyggnation av en handelslokal.
- Ångvälten 5, avser ombyggnation av handelslokal.
- Grepen 1, avser nybyggnation av logistikfastighet.
- 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.
- Sköns Prästbord 1:65, nybyggnation av modern lastbilsverkstad.

### Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta, kvm
Sörby Urfjäll 36:5	Gävle	Övrigt	Q1 -22	39	2 500
Öjebyn 3:496	Piteå	Övrigt/Industri	Q1 -22	37	3 200
Sörby Urfjäll 8:12	Gävle	Kontor	Q1 -22	17	2 294
Stadsön 8:5	Piteå	Handel	Q1 -22	11	2 000
Näringen 8:5	Gävle	Industri	Q1 -22	10	5 945
Näringen 5:15	Gävle	Övrigt	Q2 -22	28	5 000
Stadsön 8:9	Piteå	Handel	Q2 -22	20	1 534
Ångvälten 5	Östersund	Handel	Q2 -22	15	6 600
Grepen 1	Borlänge	Logistik	Q3 -22	83	4 000
Buskåker 4:13	Borlänge	Industri	Q3 -22	35	11 900
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Industri	Q3 -22	22	1 800
Gällivare 12:573	Gällivare	Handel/Övrigt	Q1 -23	43	3 400
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Q1 -23	25	2 200
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Q2 -23	77	4 300
<b>Totalt</b>				<b>462</b>	<b>56 673</b>

Totalt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 53 mkr.

# Fastigheter

## Transaktioner

Under fjärde kvartalet 2021 har NP3 tillträtt 45 fastigheter till ett fastighetsvärde om 2 056 mkr där bolaget bland annat tillträtt en större fastighetsportfölj i Skellefteå bestående av 17 fastigheter till ett fastighetsvärde om 1 293 mkr. Därutöver har NP3 tillträtt sju fastigheter i Mora, tre fastigheter i Karlstad samt ytterligare 18 fastigheter i ett flertal svenska städer.

NP3 har under helåret 2021 tillträtt totalt 70 fastigheter till ett fastighetsvärde om 3 131 mkr vilket är den högsta förvärvsnivån i bolagets historia. De fastigheter som tillträtts under året har ett årligt hyresvärde som uppgår till 300 mkr och har en uthyrbar area om 391 600 kvadratmeter.

Utöver ovan har NP3 som en del i att renodla sin fastighetsportfölj under året avyttrat och frånträtt 15 fastigheter till ett värde om 542 mkr och ett hyresvärde om 49 mkr med en uthyrbar area om 47 600 kvadratmeter.

Under fjärde kvartalet har bolaget tecknat förvärv till ett fastighetsvärde om 197 mkr som kommer att tillträdas under första och andra kvartalet 2022. Fastigheterna är belägna i Skellefteå, Falun, Karlstad och Umeå. Därutöver har NP3 under första kvartalet 2022 fram till rapportdagen tecknat förvärv om 77 mkr där fastigheterna är belägna i Västerås, Luleå, Boden och Örnsköldsvik. Dessa fastigheter tillträdts under första kvartalet 2022.

# Fastigheter

## Transaktioner 2021

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hysesvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
<b>Förvärvade fastigheter tillträdde Q4</b>					
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
Utmeland 47:27, 47:28	Mora	Industri	9 931	4,1	100
Ingarvsmynnen 3 & 4	Falun	Industri	8 540	9,6	100
Östnor 171:2, 167:3	Mora	Industri	8 500	3,1	100
Lagret 8	Skellefteå	Kontor	7 874	6,1	87
Förrådet 12	Skellefteå	Industri	7 240	7,4	100
Kontoret 5	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
Öna 394:12	Mora	Industri	4 324	2,7	100
Kvissle 1:124 & Dingersjö 3:58	Sundsvall	Industri	4 047	2,9	100
Klökan 1:17	Sundsvall	Industri	3 974	3,0	100
Östnor 107:6	Mora	Industri	3 613	3,2	91
Häradshövdingen 7	Östersund	Kontor	3 149	4,1	68
Broåker 8	Bollnäs	Kontor	2 999	2,5	72
Furulund 6:1	Hudiksvall	Handel	2 993	2,1	100
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
Stranden 55:4	Mora	Industri	2 656	2,9	69
Ratten 15	Karlstad	Övrigt	2 429	3,6	100
Stadsön 8:20	Piteå	Industri	2 266	1,4	100
Utmeland 89:256	Mora	Industri	2 247	2,1	79
Stadsön 6:25	Piteå	Industri	2 027	1,7	100
Vråken 8	Söderhamn	Kontor	1 950	2,2	92
Ratten 10	Karlstad	Kontor	1 795	2,5	100
Ratten 13	Karlstad	Kontor	1 630	2,1	100
Lagret 6	Skellefteå	Industri	1 487	0,9	100
Noret 159:7	Mora	Industri	1 200	1,1	100
Ringen 4	Skellefteå	Övrigt	1 112	0,8	100
Tröskan 1 & 3	Sollefteå	Industri	748	0,9	100
Jordbrukaren 1	Skellefteå	Kontor	712	0,9	92

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hysesvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Tullaren 8	Skellefteå	Övrigt	537	0,6	100
Öjebyn 11:42	Piteå	Industri	446	0,4	100
Sågverket 4	Skellefteå	Industri	165	0,1	100
Högom 3:16	Sundsvall	Mark	0	0,4	0
Transistorn 6	Skellefteå	Mark	0	0	0
Grepen 1	Borlänge	Mark	0	0	0
<b>Totala förvärv Q4</b>			<b>219 718</b>	<b>171,2</b>	
<b>Totala förvärv Q3</b>			<b>5 707</b>	<b>4,7</b>	
<b>Totala förvärv Q2</b>			<b>154 307</b>	<b>115,8</b>	
<b>Totala förvärv Q1</b>			<b>11 890</b>	<b>8,2</b>	
<b>Totala förvärv 2021</b>			<b>391 622</b>	<b>299,9</b>	

## Förvärvade fastigheter med tillträde Q1 och Q2 2022

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hysesvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Hallen 7	Skellefteå	Industri	5 630	3,3	100
Ingarvsbacken 6	Falun	Industri	3 664	2,3	100
Ingarvsbacken 2	Falun	Industri	3 202	1,8	100
Lagret 2	Skellefteå	Industri	3 172	2,8	100
Hammaren 1	Karlstad	Industri	1 644	1,1	100
Gräsmattan 7	Karlstad	Industri	2 008	1,7	100
Mätaren 1	Umeå	Industri	1 530	1,4	100
Hyttberget 2	Falun	Industri	1 215	0,9	100
<b>Totalt</b>			<b>22 065</b>	<b>15,2</b>	

## Avyttrade och frånträdde fastigheter Q4

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hysesvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Del av Terminalen 10	Karlskoga	Industri	9 184	5,1	85
Länspumpen 1	Skellefteå	Övrigt	5 584	8,3	97
Vinkelhaken 5	Jönköping	Industri	5 231	3,3	100
Häradshövdingen 7	Östersund	Kontor	3 149	4,1	68
Jordbrukaren 1	Skellefteå	Kontor	712	0,9	92
Tullaren 8	Skellefteå	Övrigt	537	0,6	100
<b>Totalt avyttrat Q4</b>			<b>24 397</b>	<b>22,2</b>	
<b>Totalt avyttrat Q3</b>			<b>950</b>	<b>0,6</b>	
<b>Totalt avyttrat Q2</b>			<b>20 145</b>	<b>24,3</b>	
<b>Totalt avyttrat Q1</b>			<b>2 077</b>	<b>1,7</b>	
<b>Totalt avyttrat 2021</b>			<b>47 569</b>	<b>48,8</b>	

\*vid transaktionsdag

# Fastigheter

## Aktuell intjäningsförmåga

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

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

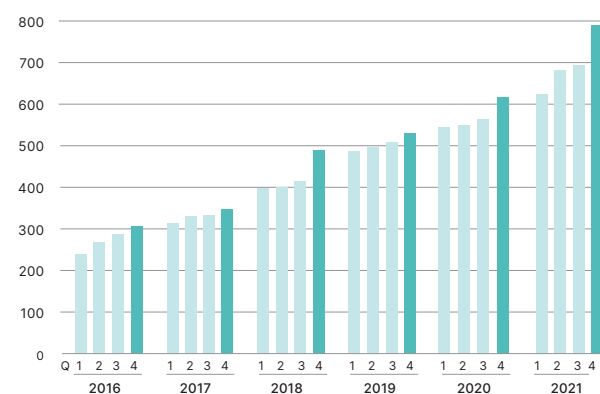
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj men har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 26 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jan 2022	1 jan 2021	Förändring 12 mån
Justerat hyresvärde	1 525	1 236	
Vakans	-102	-92	
Hyresintäkter	1 423	1 144	
Fastighetskostnader	-346	-273	
Fastighetsskatt	-43	-40	
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 034</b>	<b>831</b>	<b>24 %</b>
Central administration	-55	-49	
Finansnetto	-260	-211	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	72	46	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>791</b>	<b>616</b>	<b>28 %</b>
<b>Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning</b>	<b>715</b>	<b>561</b>	<b>27 %</b>
<b>Förvaltningsresultat kr/stamaktie*</b>	<b>13,13</b>	<b>10,32</b>	<b>27 %</b>

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

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt för perioden 2016-2021 uppgick till 21 procent.

## Kommentar till intjäningsförmåga

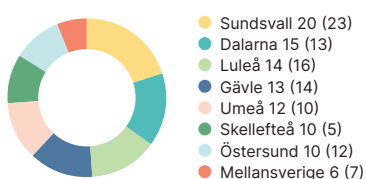
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 538 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 525 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -19 mkr som möts något av kommande in- och utflyttningar om 5 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 24 procent till 1 034 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,0 procent (6,6) på fastighetsvärdet 17 335 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 28 procent jämfört med ingången av året.

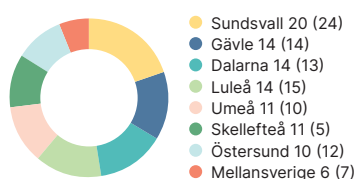
## Förvärv och försäljningar

Tecknade, ej tillträdde förvärv per 31 december 2021 avser åtta fastigheter, tre i Falun, två i Skellefteå och Karlstad vardera, samt en fastighet i Umeå. Hyresvärdet uppgår till 15 mkr som kommer att öka förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med drygt 7 mkr. Se även sidan två för förvärv tecknade efter periodens utgång om 77 mkr som inte är inkluderade i ovan. Inga tecknade ej frånträdde försäljningar fanns per 31 december 2021.

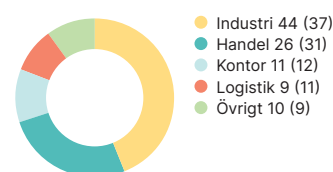
Hyresvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)





# 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. I slutet av 2021 etablerades ännu ett affärsområde, Skellefteå, som tidigare var en del av affärsområde Umeå. Detta med anledning av det större portföljförväret i Skellefteå som tillträdades under fjärde kvartalet 2021. Jämförelseperioden i tabellen nedan har med anledning av det nya affärsområdet omräknats.

I affärsområde Sundsvall är uthyrningstrenden positiv och den ekonomiska vakansgraden är i nivå med föregående år.

Uthyrningstrenden har varit positiv i både affärsområde Gävle och Dalarna. I Dalarna har förvärv under perioden ökat vakansgraden som dock på total nivå bibehålls på samma nivå som föregående år.

Östersund har en stark hyresmarknad. Efterfrågan märks tydligast inom kategorin kontor och handel. Hyresavtal har tecknats på den största vakansen i Östersund på 3 mkr avseende handelslokaler.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan.

Skellefteå har en stark hyresmarknad gällande primärt industri-lokaler.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler vilket medfört en högre överskottsgrad.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i Karlstad, Örebro och Västerås står för 75 procent av hyresvärdet och 74 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet.

## Segmentsrapportering i sammandrag

Jan-dec 12 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellan- sverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter o övriga intäkter	290	283	182	162	183	158	149	145	159	128	72	53	208	185	84	59	-2	1	1 324	1 174
Vakans	-24	-28	-11	-12	-13	-13	-9	-7	-9	-6	-2	-2	-11	-12	-7	-2	-	-	-86	-83
Rep. och underhåll	-13	-8	-7	-4	-6	-4	-6	-5	-6	-4	-3	-1	-5	-5	-2	0	-	-2	-48	-33
Fastighets-kostnader	-56	-51	-29	-25	-29	-23	-28	-25	-31	-20	-14	-9	-37	-36	-9	-4	-2	1	-234	-192
Fastighets-skatt	-5	-7	-5	-5	-5	-5	-4	-5	-6	-6	-3	-2	-7	-7	-3	-3	-	-	-39	-38
Kund-förluster	-2	-2	0	0	0	-2	0	0	0	-2	0	-1	-1	0	-1	-2	-	-1	-4	-10
<b>Driftöver-skott</b>	<b>191</b>	<b>187</b>	<b>130</b>	<b>116</b>	<b>129</b>	<b>111</b>	<b>103</b>	<b>102</b>	<b>106</b>	<b>90</b>	<b>50</b>	<b>37</b>	<b>147</b>	<b>126</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>912</b>	<b>817</b>
Överskotts-grad, %	72	73	76	77	76	77	73	74	71	74	71	74	75	73	81	84			74	75
Antal fastigheter	108	102	67	60	60	54	41	38	42	36	45	30	48	41	35	27			446	388
Uthyrbar yta, tusen kvm	362	348	255	227	313	220	133	130	205	146	199	67	214	193	104	104			1 784	1 436
Hyresvärde	311	286	204	171	221	167	153	145	183	132	157	56	219	195	91	84			1 538	1 236
Ekonomisk vakans, <sup>1)</sup> %	9	9	5	7	8	8	5	6	4	7	6	5	4	5	12	12			7	7
Fastighets-värde	3 404	2 980	2 425	1 755	2 394	1 695	1 805	1 560	1 978	1 313	1 865	561	2 388	1 901	1 076	817			17 335	12 581

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

# Intresseföretag och joint venture

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 158 mkr (60) per den 31 december 2021 varav 60 mkr (19) utgör förvaltningsresultat.

## Fastighetsbolaget Emilshus AB

I juni 2019 investerade NP3 i Emilshus som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Under första kvartalet 2021 har NP3 i samband med en nyemission förvärvat ytterligare stamaktier i Emilshus för 17 mkr. Under andra kvartalet har NP3 förvärvat preferensaktier i bolaget för 50 mkr, preferensaktierna emitterades i början av tredje kvartalet. Den 1 oktober 2021 noterades Emilshus preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market. NP3s ägarandel i Emilshus per den 31 december uppgick till 19,1 procent och röstvärdet uppgick till 20,2 procent. NP3s innehav i bolaget redovisas som andelar i intresseföretag.

Vid periodens slut hade Emilshus 97 fastigheter med en uthyrbar area om 581 000 kvadratmeter. Per den 31 december bidrog Emilshus med 26 mkr (17) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 95 mkr (36). För mer information, se bolagets hemsida [emilshus.com](http://emilshus.com).

## Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

I december 2020 förvärvade NP3 50 procent av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra vars verksamhet består i att äga och förvalta 33 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 181 000 kvadratmeter varav merparten utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Det årliga hyresvärdet uppgick till 89 mkr och fastighetsvärdet per den 31 december 2021 uppgick till 1 429 mkr. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet hör till orter där NP3 redan är etablerade idag och syftet med joint venture-strukturen är bland annat att kunna erbjuda hyresgästen lokal service.

Per den 31 december bidrog Ess-Sierra med 30 mkr (2) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 54 mkr (24).

## 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 konsolideras i NP3 koncernen och där resultatandelen 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 31 december till 31,6 procent och kapitalandelen uppgick till 71 mkr.

Per den 31 december bidrog Cibola med 2 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 6 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 13 mkr per den 31 december 2021.

Per den 31 december bidrog Malabo med 1 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 2 mkr.

# Intresseföretag och joint venture

NP3s andel av resultat från intresseföretag och joint venture, mkr	Större innehav i intresseföretag och joint venture					
	Totalt intresseföretag och Joint venture		Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 <sup>1)</sup> jan-dec
NP3s ägarandel, %			19,1	20,2	50	50
NP3s röstvärde, %			20,2	20,7	50	50
Kapitalandel	724	456	346	185	293	271
Förvaltningsresultat	60	19	26	17	30	2
Värdeförändringar	138	59	93	28	38	31
Skatt	-40	-17	-24	-9	-14	-8
Summa resultatandel	158	60	95	36	54	24

Intresseföretag och JV, mkr	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 <sup>2)</sup> jan-dec
Hysesintäkter	280	183	89	85
Förvaltningsresultat	131	86	59	-
Periodens resultat	469	176	109	-
<b>Intresseföretag och JV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Antal fastigheter	97	69	33	37
Uthyrbar area, tusen kvm	581	360	181	203
Fastigheternas redovisade värde, mkr	4 827	2 715	1 429	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 mdkr som ett komplement till befintliga finansieringskällor. I ett första steg gav bolaget under fjärde kvartalet 2021 ut certifikat om 900 mkr under programmet med en löptid om tre till fyra månader.

## Finansieringsstruktur

Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,9 år (1,9) med förfall fördelade enligt tabell nedan. Ökningen är ett resultat av att bolaget både för låneomläggningar och upptagande av ny finansiering kunnat lägga dessa på längre löptider till samma eller förbättrade lånevillkor jämför med historiska nivåer.

NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med stabila utsikter som erhållits 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.

NP3 arbetar aktivt för att effektivisera sin skuldförvaltning. En del i detta arbete är att begränsa antalet låneavtal i förhållande till total kreditvolym i samband med låneförändringar. Vid periodens slut uppgick antalet låneavtal till 50 vilket trots en ökad kreditvolym ligger i nivå med antalet låneavtal vid årets början.

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) 10 089 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 17 335 mkr och investeringar i intresseföretag om 724 mkr totalt 18 059 mkr, uppgick till 55,9 procent (57,3) per 31 december 2021. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 10,3 ggr (9,6) på balansdagen.

## Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 10 467 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 106 mkr. De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 106 mkr uppgick till 10 361 mkr (7 585) varav bankfinansiering 7 172 mkr (6 130), certifikatslån 900 mkr (0), obligationslån 2 300 mkr (1 475), övriga räntebärande skulder 42 mkr (12) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna

## Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2021	Säkerställda certifikat- och banklån <sup>1)</sup>		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 196	1,33	-	-	1 196	12
1-2 år	571	2,00	600	3,90	1 171	11
2-3 år	1 956	1,96	700	3,79	2 656	26
3-4 år	881	1,97	1 000	3,15	1 881	18
4-5 år	3 414	1,91	-	-	3 414	33
5-10 år	54	2,08	-	-	54	1
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>8 072</b>	<b>1,85</b>	<b>2 300</b>	<b>3,54</b>	<b>10 372</b>	<b>100</b>

1) Certifikat om 900 mkr ingår i säkerställda lån med förfall inom 12 månader.

## Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2021	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-3 725	6 609	3,54	64
1-2 år	200	238	0,59	2
2-3 år	500	500	0,69	5
3-4 år	725	725	1,43	7
4-5 år	500	500	0,58	5
5-10 år	1 800	1 800	0,59	17
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>0</b>	<b>10 372</b>	<b>2,53</b>	<b>100</b>

# Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

om 53 mkr (32). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 78 procent (78) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 22 procent (22) av totala räntebärande låneskulder. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 196 mkr (1 629). Den övervägande delen av lån med förfall inom tolv månader utgörs av certifikatslån.

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

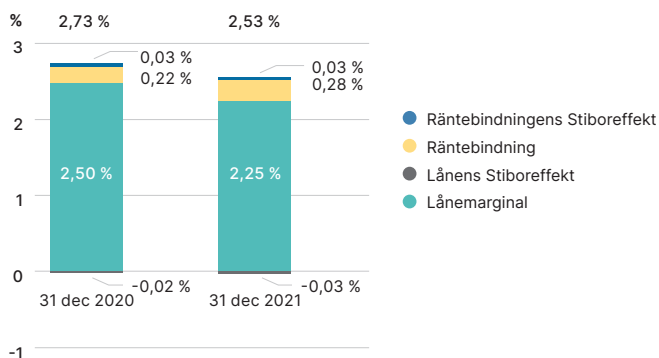
I maj 2021 emitterade NP3 sin andra gröna seniora icke säkerställda obligation om 600 mkr inom ett rambelopp om totalt 1 000 mkr. Obligationen förfaller i oktober 2024 och löper med en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med tillägg av 3,50 procentenheter per år. Av emissionslikviden användes 375 mkr för återköp och förtidsinlösen för att i sin helhet refinansiera bolagets obligationslån 2018/2022. I september 2021 nyttjades kvarvarande utrymme om 400 mkr av ovan rambelopp i en emission som genomfördes 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.

Som ett komplement till befintliga finansieringskällor lanserade NP3 i början av oktober 2021 ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 mkr. I ett första steg hade bolaget per årsskiftet givit ut certifikat om 900 mkr med en löptid om tre till fyra månader.

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick vid periodens utgång till 2,53 procent (2,73). För bank- och certifikatslån uppgår den genomsnittliga räntan till 1,85 procent (2,07) och för obligationslån 3,54 procent (4,14). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,0 år (1,7) och 36 procent (32) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 20. För ytterligare information avseenden bolagets genomsnittliga ränta hänvisas till tabell nedan.

Finansiering 31 dec	2021	2020
Antal banklån	50	50
Banklån, mkr	7 172	6 130
Certifikatslån, mkr	900	0
Obligationslån, mkr	2 300	1 475
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,4
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,53	2,73
Likvida medel, mkr	269	104
Belåningsgrad, %	55,9	57,3
Soliditet, %	36,0	34,7
Kapitalbindningstid, år	2,9	1,9
Räntebindningstid, år	2,0	1,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	35,8	31,8
Skuldkvot, ggr	10,3	9,6

## Genomsnittlig räntenivå



## Kapitalstruktur, %



## Börsnoterade obligationslån 31 dec 2021

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2019/2023	800	600	3,90	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13	Nej
2020/2024	800	700	3,79 <sup>1)</sup>	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05	Ja
2021/2024	1 000	1 000	3,15 <sup>2)</sup>	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 3,39 % på 600 msek för initialt upptagande av lån under av grönt ramverk i juni 2021 samt ränta om 2,79 % 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 Large Cap och hade vid årets slut 11 952 aktieägare (7 843). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 362,50 kr (121,20) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 19 736 mkr (6 586). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 1 290 mkr (917) vid årets slut. Årets högsta betalkurs för stamaktien var 380 kr och noterades den 22 november. Årets lägsta kurs noterades den 4 februari och var 104,60 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under året var 221,55 kr (98,46).

Aktien har under de senaste tolv månaderna stigit med 199 procent (7) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg med 44 procent (-6) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg med 47 procent (-6). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 202 procent (10) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en avkastning på 46 procent (-4). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 39 procent (15).

## Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 6 743 mkr (4 637) varav preferenskapital 1 216 mkr (894) och innehav utan bestämmande inflytande 46 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 årets 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 100,67 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 6 459 mkr (4 373) vilket motsvarar 118,64 kr per stamaktie (80,47). Aktiekursen vid periodens slut var 360 procent (176) av det egna kapitalet per stamaktie och 306 procent (151) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

## Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Förvaltningsresultat	661	558	487	382	315
Aktuell skatt	-44	-49	-38	-25	-16
<b>Förvaltningsresultat efter aktuell skatt</b>	<b>617</b>	<b>509</b>	<b>449</b>	<b>357</b>	<b>299</b>
Utdelning	310 <sup>1)</sup>	270 <sup>2)</sup>	241	211	174

Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

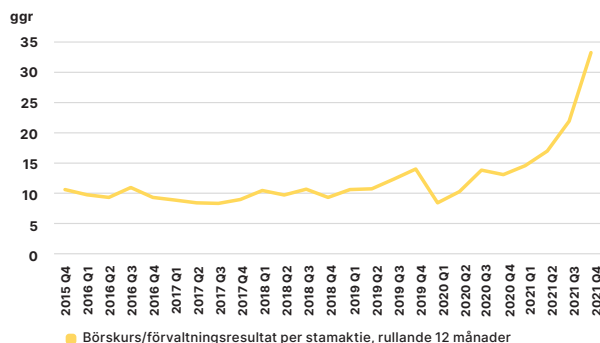
	2021	2020	2019	2018	2017
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	53 %	54 %	59 %	58 %

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

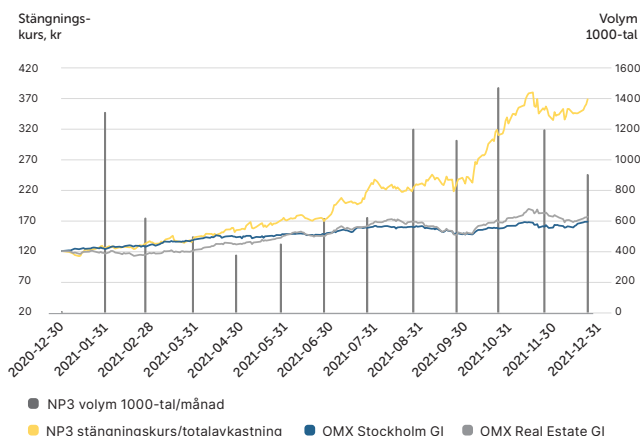
1) Utgör styrelsens förslag, utdelning om 4,30 kr per stamaktie (3,60), samt utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (2,00).

2) Av redovisat belopp avser 19 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade aktier.

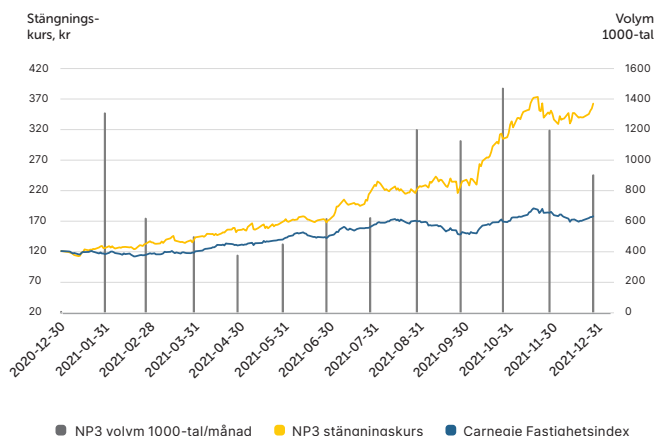
## Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



## NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



## NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



# NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm								
	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	31 dec 2021	30 dec 2020	Helår 2021	Helår 2020	Helår 2021	Helår 2020	Helår 2021	Helår 2020
Stamaktie	362,50	121,20	407	278	20 %	21 %	9,1 mkr	4,5 mkr
Preferensaktie	33,95	32,80	107	94	31 %	46 %	1,4 mkr	1,6 mkr

Aktieägare per den 31 dec 2021	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	14 140 579	2 974 207	18,5 % (19,6)	24,8 % (24,1)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 566 806	1 543 672	15,3 % (14,4)	21,8 % (20,0)
Fjärde AP-fonden	3 325 840	3 584 712	7,5 % (7,7)	6,3 % (7,0)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 196 997	-	3,5 % (5,8)	5,5 % (8,1)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	396 753	2 627 295	3,3 % (3,9)	1,1 % (1,8)
Bonnier Treasury S.A.R.L.	-	3 000 000	3,2 % (-)	0,5 % (-)
RBC Investor Services Bank S.A.	1 229 101	1 468 000	2,9 % (1,7)	2,4 % (0,4)
SEB Investment Management	2 445 667	-	2,6 % (2,4)	4,2 % (3,3)
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	640 000	2,4 % (2,8)	2,8 % (2,9)
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-	1 666 666	1,8 % (2,1)	0,3 % (0,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,6 % (1,8)	1,9 % (1,9)
Handelsbanken Liv	812 281	593 160	1,5 % (2,1)	1,5 % (2,0)
Lannebo Fonder	1 315 557	-	1,4 % (-)	2,3 % (-)
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 208 527	-	1,3 % (1,5)	2,1 % (2,1)
Ulf Greger Jönsson	-	1 000 000	1,1 % (1,3)	0,2 % (0,2)
Peg Capital Partners AB	-	756 189	0,8 % (0,7)	0,1 % (0,1)
SEB AB, Luxembourg Branch	90 360	625 014	0,8 % (-)	0,3 % (-)
Odin Small Cap	667 161	-	0,7 % (-)	1,1 % (-)
Swedbank Försäkring	18 112	636 631	0,7 % (0,5)	0,1 % (0,2)
Nordea Livförsäkring Sverige AB	221 697	351 698	0,6 % (-)	0,4 % (-)
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>44 227 038</b>	<b>21 883 884</b>	<b>71,5 % (70,9)</b>	<b>79,7 % (78,4)</b>
<b>Övriga aktieägare</b>	<b>10 218 381</b>	<b>16 116 116</b>	<b>28,5 % (27,1)</b>	<b>20,3 % (20,4)</b>
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>54 445 419</b>	<b>38 000 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2021.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal prefrensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 – 500	8 988	549 745	388 656	1,0 %	1,0 %
501 – 1 000	987	310 190	444 821	0,8 %	0,6 %
1 001 – 2 000	699	424 387	616 629	1,1 %	0,8 %
2 001 – 5 000	609	524 550	1 478 780	2,2 %	1,2 %
5 001 – 10 000	279	443 445	1 582 628	2,2 %	1,0 %
10 001 – 50 000	292	2 233 662	4 308 519	7,1 %	4,6 %
50 001 –	98	49 959 440	29 179 967	85,6 %	90,8 %
<b>Antal aktieägare totalt</b>	<b>11 952</b>	<b>54 445 419</b>	<b>38 000 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

# Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	17 335	12 582
Nyttjanderättstillgångar	106	83
Andelar i intresseföretag och joint venture	724	456
Övriga anläggningstillgångar	158	34
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>18 322</b>	<b>13 156</b>
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	127	92
Likvida medel	269	104
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>395</b>	<b>197</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>18 718</b>	<b>13 352</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>6 743</b>	<b>4 637</b>
Uppskjuten skatt	969	568
Långfristiga räntebärande låneskulder	9 285	7 404
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	106	83
Derivat	9	73
<b>Summa långfristiga skulder och avsättningar</b>	<b>10 369</b>	<b>8 128</b>
Kortfristiga räntebärande låneskulder	1 076	181
Rörelseskulder	530	406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 606</b>	<b>587</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>18 718</b>	<b>13 352</b>

# Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2020-01-01</b>	<b>277</b>	<b>1 968</b>	<b>1 888</b>	<b>4 132</b>	<b>8</b>	<b>4 140</b>
Nyemission av preferensaktier	11	79		90	-	90
Emissionskostnader		-3		-3	-	-3
Utdelning			-253	-253	-	-253
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				-	2	2
Periodens totalresultat jan-dec 2020			659	659	1	660
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>288</b>	<b>2 045</b>	<b>2 294</b>	<b>4 627</b>	<b>11</b>	<b>4 637</b>
Nyemission av preferensaktier	35	289		324	-	324
Emissionskostnader		-6		-6	-	-6
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	5		5	-	5
Incitamentsprogram		2		2	-	2
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				-	33	33
Utdelning			-270	-270	-2	-271
Periodens totalresultat jan-dec 2021			2 017	2 017	4	2 020
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>324</b>	<b>2 333</b>	<b>4 041</b>	<b>6 697</b>	<b>46</b>	<b>6 743</b>

NP3s aktiekapital består av 54 445 419 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.



# Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	182	150	661	558
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-17	-	-60	-
Utdelning från intresseföretag och joint venture	5	-	34	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-6	-10	-8	-23
Betald skatt	-2	-9	-33	-37
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>162</b>	<b>130</b>	<b>595</b>	<b>498</b>
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-49	5	-57	33
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	32	47	34	14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>146</b>	<b>182</b>	<b>571</b>	<b>545</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-1 899	-255	-2 946	-751
Avyttrade förvaltningsfastigheter	239	87	411	116
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-88	-73	-333	-195
Investeringar i nybyggnation	-107	-16	-190	-78
Investeringar i finansiella tillgångar	-67	-247	-201	-251
Avyttring av finansiella tillgångar	4	-	17	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 917</b>	<b>-503</b>	<b>-3 242</b>	<b>-1 159</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	102	-2	323	88
Upptagna lån	2 152	160	7 410	3 176
Amortering av låneskulder	-620	-199	-4 638	-2 513
Utbetald utdelning	-117	-94	-260	-225
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 517</b>	<b>-134</b>	<b>2 835</b>	<b>526</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-255</b>	<b>-456</b>	<b>165</b>	<b>-88</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>523</b>	<b>560</b>	<b>104</b>	<b>192</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>269</b>	<b>104</b>	<b>269</b>	<b>104</b>

## 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 17 335 mkr (12 582) vilket motsvarar en ökning med 38 procent sedan ingången av året som förklaras av förvärv, projekt och värdeförändringar.

Utgående likvida medel var 269 mkr (104). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemissioner samt utdelningar och uppgick till 6 743 mkr (4 637).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 53 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 9 285 mkr (7 404). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 076 mkr (181) varav 900 mkr avsåg certifikatlån, 169 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 9 mkr återbetalning av reversskuld. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om 9 mkr (73).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 20 och 21. Belåningsgraden uppgick till 56 procent (57) och soliditeten till 36 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 10,3 ggr (9,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 571 mkr (545). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -2 946 mkr (-751), försäljningar av fastigheter bidrog med 411 mkr (116). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -333 mkr (-195) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -190 mkr (-78). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -201 mkr (-251) och avyttring av finansiella tillgångar uppgick till 17 mkr (-).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 2 835 mkr (526) och förklaras till största delen av nettoupplåning som uppgick till 2 772 mkr (663). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 165 mkr (-88) vilket gav utgående likvida medel om 269 mkr (104).

# Moderbolagets rapporter

<b>Resultaträkning – rapport i sammandrag, mkr</b>	<b>2021</b> okt-dec	<b>2020</b> okt-dec	<b>2021</b> jan-dec	<b>2020</b> jan-dec
Nettoomsättning	52	47	53	47
Rörelsekostnader	-25	-21	-83	-74
<b>Rörelseresultat</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>-30</b>	<b>-27</b>
Finansnetto	-28	-17	-48	-16
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1</b>	<b>9</b>	<b>-78</b>	<b>-43</b>
Bokslutsdispositioner	92	46	92	46
<b>Resultat före skatt</b>	<b>91</b>	<b>55</b>	<b>14</b>	<b>3</b>
Skatt på periodens resultat	-4	4	-8	-3
<b>Periodens resultat</b>	<b>87</b>	<b>59</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning – rapport i sammandrag, mkr</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Immateriella tillgångar	5	4
Andelar i koncernbolag	656	658
Långfristiga fordringar koncernbolag	4 664	3 299
Andelar i intresseföretag och joint venture	202	135
Andra finansiella anläggningstillgångar	46	3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 573</b>	<b>4 100</b>
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 212	2 477
Övriga kortfristiga fordringar	8	31
Likvida medel	164	67
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 384</b>	<b>2 575</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>8 957</b>	<b>6 674</b>
Bundet eget kapital	324	288
Fritt eget kapital	1 523	1 493
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 847</b>	<b>1 781</b>
Obeskattade reserver	2	1
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 020	4 738
<b>Summa långfristiga skulder och avsättningar</b>	<b>6 022</b>	<b>4 739</b>
Kortfristiga räntebärande låneskulder	994	104
Övriga skulder	94	50
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 088</b>	<b>154</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>8 957</b>	<b>6 674</b>

## 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

Vi kan konstatera att covid-19-pandemin har haft en begränsad effekt på bolagets verksamhet. För närvarande ser vi inga större risker kopplade till pandemin, då samhället nu återgår till det mer normala.

## 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 säl-lanköpshandel 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 fjärde kvartalet 2021, resterande del har reserverats som kundförlust. Under 2021 påverkades bolaget av rabatter och affärsuppgörelser som hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 12 mkr varav statligt stöd beräknas erhållas med 5 mkr. Totalt har 98 procent av aviserade förfallna hyror för första kvartalet 2022 inbetalats vid rapporttillfället.

## Transaktion och värdering

NP3 kan per rapporttillfället konstatera att bolaget har en stark likviditet och finansiell ställning och att året 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 i Skellefteå. Under helåret 2021 har bolaget tillträtt 70 fastigheter till ett fastighetsvärde om 3 131 mkr vilket är det högsta i bolagets historia.

## Redovisningsprinciper och bedömningar

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

## Medarbetare och organisation

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 54 personer. NP3 har egna medarbetare i alla bolagets åtta 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 29.

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Räntebärande låneskulder	10 361	7 585
Kortfristiga placeringar	-3	-15
Likvida medel	-269	-104
<b>Nettoskuld</b>	<b>10 089</b>	<b>7 466</b>
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	2 017	659
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-68	-54
<b>Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning</b>	<b>1 949</b>	<b>604</b>
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 403	54 339
<b>Resultat efter skatt, kr/stamaktie</b>	<b>35,82</b>	<b>11,12</b>
Hyresintäkter	1 238	1 091
Driftöverskott	912	817
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>74</b>	<b>75</b>
Driftöverskott, rullande 12 mån	912	817
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	14 283	11 927
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>6,4</b>	<b>6,9</b>
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	2 020	660
Genomsnittligt totalt eget kapital	5 507	4 332
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>36,7</b>	<b>15,2</b>
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	2 017	659
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-68	-54
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	4 432	3 474
<b>Avkastning på eget kapital, stamaktie, %</b>	<b>44,0</b>	<b>17,4</b>
Resultat före skatt, rullande 12 mån	2 465	824
Genomsnittligt totalt eget kapital	5 507	4 332
<b>Avkastning på eget kapital, före skatt, %</b>	<b>44,8</b>	<b>19,0</b>
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	661	558
Genomsnittligt totalt eget kapital	5 507	4 332
<b>Avkastning på förvaltningsresultat, %</b>	<b>12,0</b>	<b>12,9</b>
Nettoskuld	10 089	7 466
Eget kapital enligt finansiell ställning	6 743	4 637
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoskuld	10 089	7 466
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 034	831
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-55	-49
<b>Justerat driftöverskott</b>	<b>979</b>	<b>782</b>
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>10,3</b>	<b>9,6</b>
Periodens resultat före skatt	2 465	824
Återläggning värdeförändringar	-1 706	-225
Återläggning finansiella kostnader	264	226
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture exkl. utdelning	-158	-60
<b>Justerat resultat före skatt</b>	<b>865</b>	<b>765</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>
Nettoskuld	10 089	7 466
Marknadsvärde fastighetsportfölj	17 335	12 582
Andelar i intresseföretag och joint venture	724	456
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>55,9</b>	<b>57,3</b>
Eget kapital enligt finansiell ställning	6 743	4 637
Balansomslutning	18 718	13 352
<b>Soliditet, %</b>	<b>36,0</b>	<b>34,7</b>
Eget kapital enligt finansiell ställning	6 743	4 637
Avdrag preferenskapital	-1 216	-894
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-11
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339
<b>Eget kapital, kr/stamaktie</b>	<b>100,67</b>	<b>68,67</b>
Eget kapital enligt finansiell ställning	6 743	4 637
Avdrag preferenskapital	-1 216	-894
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-11
Återläggning derivat	9	73
Återläggning uppskjuten skatt	969	568
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339
<b>Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie</b>	<b>118,64</b>	<b>80,47</b>
Förvaltningsresultat	661	558
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-68	-54
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 396	54 339
<b>Förvaltningsresultat, kr/stamaktie</b>	<b>10,90</b>	<b>9,26</b>

# 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 vägd 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.

## **Tillträdde fastigheter**

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdde fastigheter.

## **Uthyrningsgrad**

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

## **Överskottsgrad**

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

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

Sundsvall den 11 februari 2022

Nils Styf	Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseordförande	Styrelseledamot

Anders Nilsson	Åsa Bergström
Styrelseledamot	Styrelseledamot

Lars Göran Bäckvall  
Styrelseledamot

## Kalendarium

### Delårsrapporter 2022

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 preferensaktier

31 januari 2022  
29 april 2022

### Årsstämma

4 maj 2022

## Pressmeddelanden under kvartal 4

1/10	NP3 förvärvar fastigheter för 234 mkr
22/10	Delårsrapport januari - september 2021
29/10	Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter
1/11	NP3 tillträder förvärv i Skellefteå enligt tidigare offentliggjort pressmeddelande
18/11	NP3 förvärvar fastigheter för 133 mkr
16/12	NP3 förvärvar fastigheter för 234 mkr

Samtliga pressmeddelanden finns på bolagets hemsida:  
[www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se)



## Huvudkontor

NP3 Fastigheter AB (publ)  
Org.nr 556749-1963  
info@np3fastigheter.se  
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall  
  
Postadress  
Box 12, 851 02 Sundsvall

## Lokalkontor

### Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

### Gävle

Strömsbrovägen 18, 803 09 Gävle

### Karlstad

Gjuterigatan 38 A, 652 21 Karlstad

### Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

### Piteå

Fläktgatan 10, 941 47 Piteå

### Skellefteå

Lagergatan 1A, 931 36 Skellefteå

### Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

### Stockholm

Drottninggatan 65, 111 36 Stockholm

### Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

### Västerås

Klockartorpsgatan 16, 723 44 Västerås

### Örnsköldsvik

Örnsköldsvik 41A, 891 41 Örnsköldsvik

### Östersund

Infanterigatan 13A, 831 32 Östersund

[www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se)

