

Q2 2022

Delårsrapport januari-juni

+27 %

Intäkterna uppgick
till 746 mkr

+31 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
6,32 kr

1 207 mkr

Tillträdde förvärv

Om NP3

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

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Under andra kvartalet 2022 tillträdde 27 fastigheter för 970 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 75 500 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 73 mkr. Tre fastigheter avyttrades för 21 mkr.
- Under kvartalet avtalade NP3 om förvärv av 17 fastigheter. Investeringen uppgår till 645 mkr med en uthyrbar area om 73 500 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 58 mkr. Av dessa har elva fastigheter tillträtts under andra kvartalet och resterande tillträds under tredje och fjärde kvartalet.
- I juni 2022 etablerade bolaget ett MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilken NP3 har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor eller euro med en löptid om lägst ett år med möjlighet att även ge ut gröna obligationer och hållbarhetslänkade obligationer.

Händelser efter periodens utgång

- Bolaget har inga väsentliga händelser efter 30 juni 2022 att rapportera.

Delårsrapport januari - juni 2022

Januari - juni

- Intäkterna ökade med 27 % till 746 mkr (586).
- Driftöverskottet ökade med 28 % till 529 mkr (414).
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 % till 382 mkr (294). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 31 % till 6,32 kr (4,84).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 420 mkr (609).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 963 mkr (796) vilket motsvarar 16,94 kr/stamaktie (14,03).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 1 617 mkr (1 019) varav 1 207 mkr (996) avsåg förvärv av fastigheter och 159 mkr (94) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture.
- Periodens investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till 328 mkr (176).

April - juni

- Intäkterna ökade med 29 % till 382 mkr (295).
- Driftöverskottet ökade med 28 % till 287 mkr (224).
- Förvaltningsresultatet ökade med 31 % till 209 mkr (160). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 33 % till 3,49 kr/stamaktie (2,62).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 291 mkr (307).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 526 mkr (423) vilket motsvarar 9,27 kr/stamaktie (7,44).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 1 191 mkr (864) varav 970 mkr (925) avsåg förvärv av fastigheter och 131 mkr (77) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture.
- Periodens investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till 162 mkr (102).

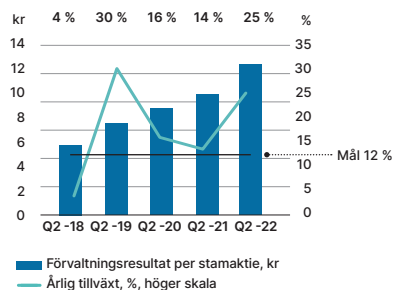
Nyckeltal	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Utfall, mkr					
Hysesintäkter	382	295	746	586	1 238
Driftöverskott	287	224	529	414	912
Överskottsgrad, %	75	76	71	71	74
Förvaltningsresultat	209	160	382	294	661
Värdeförändringar fastigheter	291	307	420	609	1 642
Resultat efter skatt	526	423	963	796	2 020
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 213	14 065	19 213	14 065	17 335
Tillträdde fastigheter	970	925	1 207	996	3 131
Utfall, kr/stamaktie					
Resultat efter skatt	9,27	7,44	16,94	14,03	35,82
Förvaltningsresultat	3,49	2,62	6,32	4,84	10,90
Långsiktigt substansvärde	128,74	92,60	128,74	92,60	118,64

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall för andra kvartalet beräknat på rullande tolv månader, senaste fem åren. Undantaget utdelningsmålen som redovisas per helår.

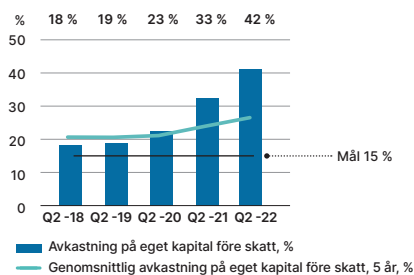
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårs-period.¹⁾



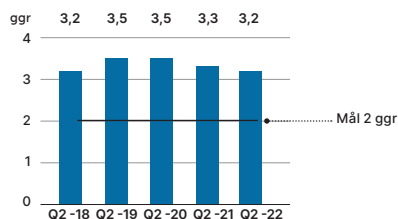
Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.



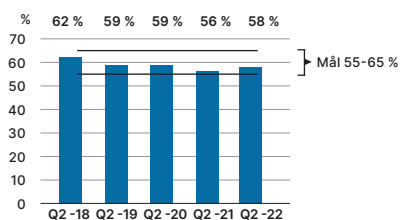
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



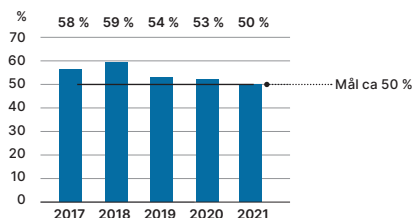
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



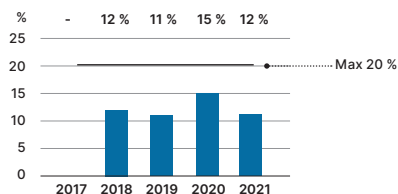
Utdelning

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



Preferensaktieutdelningens andel

Preferensaktieutdelningen ska understiga 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.



¹⁾ För att harmonisera detta mål med avkastning på eget kapital nedan har tillägg gjorts att målet gäller över en femårsperiod.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 209 miljoner kronor, vilket är en ökning med 31 procent och det högsta resultat som NP3 har haft för ett enskilt kvartal. För halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 369 miljoner kronor, vilket är en ökning med 30 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet per stamaktie för perioden uppgick till 6,32 kronor, en ökning med 31 procent. Ökningen av förvaltningsresultatet härleds primärt till ett större fastighetsbestånd, högre intäkter från vårt befintliga fastighetsbestånd samt en större resultatandel från intresseföretag och joint venture.

Jag vill börja med en reflektion kring svårigheten att se förändringar. Det är många gånger närmast omöjligt att förutspå dessa och vilka effekter de kan medföra. Att försöka ge träffsäkra bedömningar när det gäller omvärldsläget och utveckling för den globala ekonomin är mycket svårt, vilket det pågående kriget i Ukraina och de nuvarande höga inflationssiffrorna visar. Historiskt har jag försökt göra kvalificerade bedömningar utifrån min syn och kunskap. Jag har haft fel till övervägande del. Därför ger dessa reflektioner endast begränsad relevant input till er läsare. Även om vi på NP3 följer den globala utvecklingen noggrant kommer jag mot bakgrund av det ovannämnda att i större utsträckning inrikta mina VD-ord på utvecklingen för NP3 och för norra Sverige.

Norra Sveriges attraktionskraft

Jag skrev senast om alla investeringar som planeras och som genomförs i vår geografiska marknad, norra Sverige. Vi ser alltså samma mönster. Nyligen blev det klart att Sundsvalls kommuns energibolag planerar att investera 6 miljarder kronor för att framställa fartygsbränsle. Hur många av alla de industriella satsningarna som verkligen blir av får framtiden utvisa men det intresse som finns för vår marknad växer. Förutom investeringarna har industrin fått stora underliggande ordrar som också bidrar till en fortsatt god efterfrågan på lokaler i vårt kärnsegment – lager och industrilokaler. Under kvartalet har uthyrningsverksamheten varit positiv och nettouthyrningen, som kan ses som en indikator på efterfrågan i vår verksamhet, uppgick till över 6 miljoner kronor. Under första halvåret uppgick nettouthyrningen till 22 miljoner kronor.

Framtid

Inflationen är hög i hela vår omvärld och det påverkar våra räntenivåer och våra antaganden för fortsatta investeringar. NP3s snittränta har gått från 2,51 till 2,72 procent och betydligt högre räntor kan förväntas inom ett år och därmed högre snittränta för NP3. Vi följer de olika räntebanorna med tillhörande prognoser som utgör antaganden för våra kalkyler om avkastningen på våra investeringar. Vår värderingsyield vid kvartalets utgång uppgick till 6,28 procent, vilket ur ett historiskt perspektiv ger en fortsatt stor skillnad mot räntenivån. NP3 har aldrig utgått från att räntan för evigt skulle vara noll. När vi startade NP3 hade vårt första banklån 5,75 procent i ränta och förvärv skedde på nivå 7 till 8 procents direktavkastning, det vill säga en betydligt mindre marginal samtidigt som vi uppvisade en god lönsamhet.

NP3s investeringar ger i snitt drygt 6 procent i avkastning. Ett antagande om en fortsatt inflation på 6 procent kombinerat med att i stort sett samtliga hyresavtal har KPI eller annan indexjus-

tering medför ett oförändrat fastighetsvärde även om direktavkastningen skulle gå upp med 0,35 procent. Då efterfrågan på lokaler är stor, och med beaktande av att vi har över 2 200 hyresgäster, bedömer jag att NP3 har goda förutsättningar att få tackning för inflationen även på lång sikt.

Ser vi till inflationens påverkan på NP3s intjäning ökar våra intäkter med ett inflationsantagande om 6 procent enligt ovan. Med en ränteökning om uppskattningsvis 2 procent i närtid som sedan planar ut får vi en påverkan på vår intjäning med 1,3 procent högre snittränta baserat på vår nuvarande räntesäkringsnivå. Med 12 miljarder kronor i lån motsvarar detta 150 miljoner kronor högre räntekostnader per år. På våra intäkter om 1,5 miljarder kronor ger indexeringen på 6 procent ytterligare intäkter på 90 miljoner kronor. Drar vi ut den beräkningen till ytterligare ett år och utgår från en inflation om 4 procent för det kommande året innebär det en ökad intäkt på 150 miljoner kronor jämfört med idag. Det innebär alltså att NP3 får en god tackning för sina ökade räntekostnader.

Dessa resonemang blir väldigt schematiska då de innefattar flertalet osäkra parametrar men de ger en god bild över påverkan på den framtida intjäningen och var de huvudsakliga riskerna och möjligheterna ligger hos NP3.

Investeringarna för årets första sex månader uppgick till 1 617 miljoner kronor. 328 miljoner kronor avser projektverksamhet, vilket NP3 under senaste året försökt att öka då avkastningen bedömts som gynnsammare för våra aktieägare. Givet osäkerheten i finansieringsmarknaden och i konjunkturen kommer vi fortsatt vara selektiva med våra investeringar och vi kommer ännu mer prioritera projekt med kortare återbetalningstider, det vill säga hyresgäst Anpassningar. NP3 kommer med andra ord prioritera sina befintliga kunder och investeringar som ger en stabil och trygg avkastning. Nettoinvesteringar är den huvudsakliga förklaringen till att intjäningsförmågan ökat till 14,03 kronor per stamaktie. Detta är en ökning med 25 procent från ifjol vid samma tidpunkt och med 7 procent från årsskiftet.

Vi bibehåller våra nyckeltal men ökar vår intjäning och diversifiering. Detta är en väg som vi försökt att hålla oss till sedan länge och det gäller även fortsättningsvis!



Andreas Wahlén

Nyckeltal

	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	480	403	480	403	446
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 893	1 578	1 893	1 578	1 784
Fastighetsvärde, mkr	19 213	14 065	19 213	14 065	17 335
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 150	8 913	10 150	8 913	9 717
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94	93	93
Överskottsgrad, %	75	76	71	71	74
Direktavkastning, %	6,2	6,7	6,2	6,7	6,4
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	38,3	31,4	38,3	31,4	44,0
Avkastning på eget kapital, %	33,7	26,5	33,7	26,5	36,7
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	41,6	32,7	41,6	32,7	44,8
Avkastning på förvaltningsresultat, %	11,5	12,6	11,5	12,6	12,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,5	1,5
Skuldkvot, ggr	10,9	9,7	10,9	9,7	10,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,3	3,1	3,2	3,3
Belåningsgrad, %	57,7	55,7	57,7	55,7	55,9
Soliditet, %	34,9	35,7	34,9	35,7	36,0
Genomsnittlig ränta, %	2,72	2,69	2,72	2,69	2,53
Nyckeltal per stamaktie					
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	54 608	54 445	54 608	54 445	54 445
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 524	54 342	54 468	54 354	54 403
Eget kapital, kr	113,03	78,82	113,03	78,82	100,67
Långsiktigt substansvärde, kr	128,74	92,60	128,74	92,60	118,64
Förvaltningsresultat, kr	3,49	2,62	6,32	4,84	10,90
Resultat efter skatt, kr	9,27	7,44	16,94	14,03	35,82
Utdelning, kr	-	-	-	-	4,30
Aktiekurs vid periodens slut, kr	202,00	168,00	202,00	168,00	362,50
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal preferensaktier vid periodens utgång, tusental	38 000	35 000	38 000	35 000	38 000
Eget kapital, kr	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	23,15	33,10	23,15	33,10	33,95

För avstämning av nyckeltal och definitioner se sidorna 26-27.

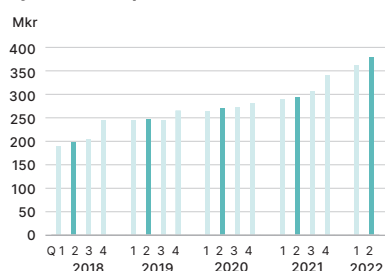
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2022 kvartal 2 apr-jun	2022 kvartal 1 jan-mar	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
Hysesintäkter	382	364	343	308	295	291	283	273	271
Fastighetskostnader	-86	-113	-81	-52	-62	-92	-59	-43	-59
Fastighetsskatt	-9	-10	-10	-11	-9	-10	-10	-10	-10
Driftöverskott	287	242	252	246	224	190	214	221	202
Central administration	-15	-17	-18	-11	-15	-13	-15	-11	-13
Resultat från intresseföretag och joint venture	42	59	54	50	38	16	48	4	4
Finansnetto	-83	-73	-69	-67	-63	-55	-57	-60	-57
Resultat efter finansiella poster	231	211	219	218	184	138	190	154	136
-varav Förvaltningsresultat	209	173	182	185	160	135	150	154	136
Värdeförändringar fastigheter	291	129	910	123	307	301	214	16	15
Värdeförändringar finansiella instrument	136	197	20	13	7	24	14	2	-16
Resultat före skatt	658	537	1 148	355	499	463	419	171	135
Aktuell skatt	-11	-10	-2	-16	-16	-11	-26	-3	-11
Uppskjuten skatt	-121	-90	-214	-47	-60	-80	-75	-24	-14
Periodens resultat¹⁾	526	437	933	292	423	373	318	144	110
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	524	436	932	291	422	372	317	144	110
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	1	1	1	1	0	1	0	0

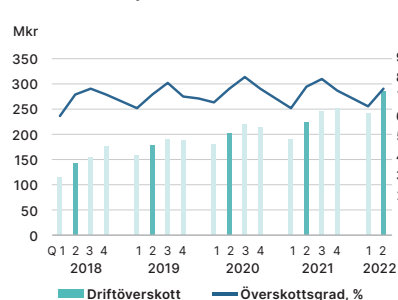
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun
Fastigheter	19 213	17 862	17 335	14 413	14 065	13 021	12 582	12 079	11 845
Nyttjanderättstillgångar	106	106	106	104	105	83	83	80	75
Andelar i intresseföretag och joint venture	978	810	724	674	583	489	456	161	159
Derivat	322	189	-	-	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	192	161	158	91	58	32	34	36	23
Övriga tillgångar	196	199	127	98	135	94	92	123	121
Likvida medel	155	594	269	523	189	304	104	560	135
Totala tillgångar	21 162	19 921	18 718	15 903	15 136	14 024	13 352	13 039	12 358
Eget kapital	7 378	7 181	6 743	5 714	5 409	5 030	4 637	4 413	4 269
Uppskjuten skatt	1 180	1 059	969	756	708	648	568	491	467
Räntebärande låneskulder	11 816	11 040	10 361	8 569	8 349	7 807	7 585	7 623	7 104
Skuld nyttjanderätter	106	106	106	104	105	83	83	79	74
Derivat	-	-	9	28	42	49	73	84	85
Ej räntebärande skulder	682	534	530	733	523	407	406	348	359
Totalt eget kapital och skulder	21 162	19 921	18 718	15 903	15 136	14 024	13 352	13 039	12 358

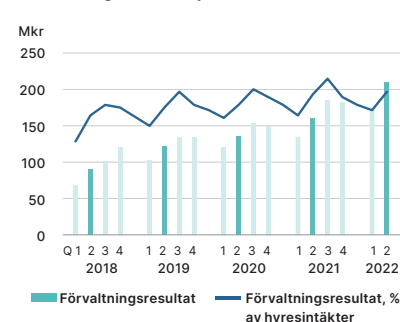
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



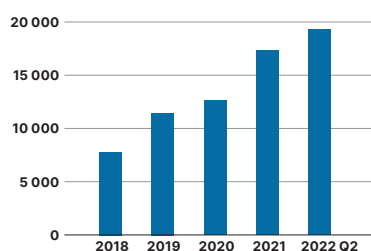
Förvaltningsresultat per kvartal



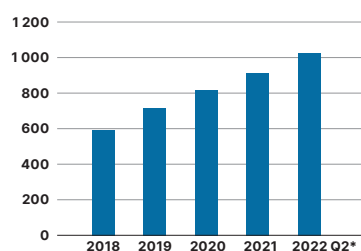
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter	382	295	746	586	1 238
Fastighetskostnader	-86	-62	-198	-153	-286
Fastighetsskatt	-9	-9	-19	-19	-39
Driftöverskott	287	224	529	414	912
Central administration	-15	-15	-32	-28	-57
Resultat från intresseföretag och joint venture	42	38	102	54	158
- varav förvaltningsresultat	21	13	42	26	60
- varav värdeförändringar	32	35	84	42	138
- varav skatt	-11	-10	-24	-15	-40
Finansiella intäkter	2	0	3	5	10
Finansiella kostnader	-85	-63	-159	-123	-264
Resultat efter finansiella poster	231	184	442	322	759
- varav Förvaltningsresultat	209	160	382	294	661
Värdeförändringar fastigheter	291	307	420	609	1 642
Värdeförändringar finansiella instrument	136	7	333	31	64
Resultat före skatt	658	499	1 195	962	2 465
Aktuell skatt	-11	-16	-21	-27	-44
Uppskjuten skatt	-121	-60	-211	-140	-400
Periodens resultat	526	423	963	796	2 020
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	526	423	963	796	2 020
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	524	422	961	794	2 017
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	1	2	1	4
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	9,27	7,44	16,94	14,03	35,82
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	54 608	54 445	54 608	54 445	54 445
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 524	54 342	54 468	54 354	54 403

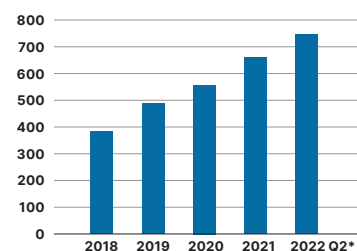
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-jun 2022

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

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 382 mkr (294). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde framförallt på ett större fastighetsbestånd men även till viss del på ett ökat resultat från fastigheter i jämförbart bestånd samt ett större bidrag från bolagets intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 6,32 kr per stamaktie (4,84) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 51 procent (50). Driftöverskottet för perioden uppgick till 529 mkr (414) vilket motsvarade en överskottsgrad om 71 procent (71).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 420 mkr (609), varav 417 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 3 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 333 mkr (31) och avsåg realiserade värdeförändringar på derivat och noterade värdepapper.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 961 mkr (794) vilket motsvarade 16,94 kr per stamaktie (14,03). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 38 mkr (31).

Intäkter och kostnader

Hyesintäkterna ökade med 27 procent till 746 mkr (586). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och till viss del genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som har resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 5 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 683 mkr (537) och serviceintäkter om 63 mkr (49). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Kontrakterad årshyra uppgick på balansdagen till 1 549 mkr att jämföras med 1 436 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 94 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -198 mkr (-153). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -173 mkr (-127), reparationer och underhåll -21 mkr (-20) samt befärdade och konstaterade kundförluster om -4 mkr (-6). Fastighets-skatt uppgick till -19 mkr (-19).

Centrala administrationskostnader uppgick till -32 mkr (-28) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Kostnader för central administration i förhållande till intäkter uppgick till 4,3 procent (4,8).

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 42 mkr (26). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till 102 mkr (54).

Finansiella intäkter uppgick till 3 mkr (5). De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -159 mkr (-123), vilket framförallt är en följd av ökade räntebärande låneskulder på grund av större

fastighetsbestånd samt en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -15 mkr (-11) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,72 procent (2,53). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (3,2). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 18 och 19.

Säsongsvariationer

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

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -21 mkr (-27) 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 -211 mkr (-140) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Andra kvartalet 2022

Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 209 mkr (160). Driftöverskottet uppgick till 287 mkr (224) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (76).

Hyesintäkterna uppgick till 382 mkr (295). Fastighetskostnader uppgick till -86 mkr (-62), fastighetsskatt -9 mkr (-9), central administration -15 mkr (-15). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 21 mkr (13) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 42 mkr (38). De finansiella kostnaderna uppgick till -85 mkr (-63).

Resultat före skatt uppgick till 658 mkr (499) och påverkades av realiserad värdeförändring av fastigheter om 289 mkr (252), realiserad värdeförändring av fastigheter om 2 mkr (55) samt realiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 136 mkr (7). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -11 mkr (-16) och uppskjuten skatt med -121 mkr (-60).

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång ägde NP3 480 (446) fastigheter med en total uthyrbar area om 1 893 000 kvadratmeter (1 784 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. I samband med bolagets fastighetsförvärv i Skellefteå under fjärde kvartalet 2021, skapades ett nytt affärsområde, Skellefteå. Skellefteå tillhörde tidigare affärsområde Umeå. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 21 procent (20) av marknadsvärdet och 21 procent (20) av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 19 213 mkr (17 335). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Vid periodens utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 50 procent (49) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 23 procent (24) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 61 procent (61), B2B för 26 procent (26), bilhallar och besiktningssanläggningar för 7 procent (7), och dagligvaruhandel för 6 procent (6). Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgick till 3 procent av hyresvärdet av handelskategorin. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en lägre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin var 4,3 år vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet.

Riskdiversifiering av hyresvärdet

NP3 arbetar kontinuerligt med riskdiversifiering av fastighetsbeståndet. Primärt sker detta via två dimensioner, hyresvärde per fastighetskategori och hyresvärdets exponering mot bransch. Det samlade beståndet visar en väl diversifierad portfölj avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaftenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch bolagets hyresintäkter är allokaterade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun

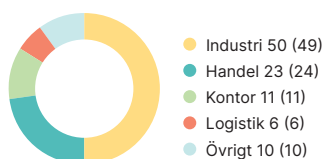
som sammantaget stod för 10 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,2 procent (1,5) av det totala hyresvärdet och till 5 procent (6) avseende 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.

Hyresavtalsstruktur

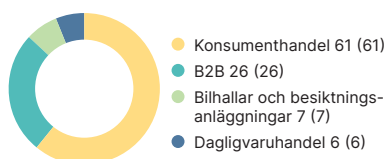
På balansdagen hade NP3 drygt 2 300 (2 200) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,0 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 81 avtal med en återstående löptid om 5,4 år (5,2) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 655 mkr (1 538) och den kontrakterade årshyran till 1 549 mkr (1 436) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (93).

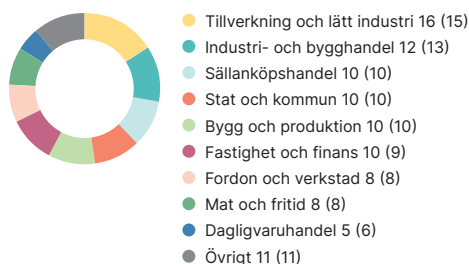
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Fördelning inom handelskategorin, %



Branschexponering, %

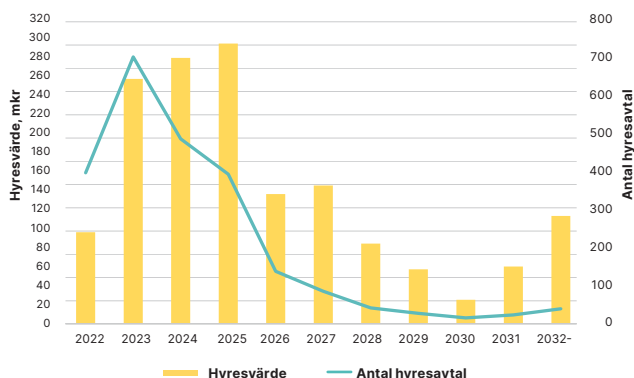


Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 jun 2022	Antal hyresavtal
PostNord Sverige AB	12
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Ahlberg-Dollarstore AB	6
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin EI AB	10
Grangården AB	14
LEAX Falun AB	5
Fortifikationsverket	12
Latitude 64 AB	4
Swedol AB	7
Totalt	81
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	182 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	5,4 år
Hyresduration för totala kontraktsportföljen	4,0 år

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 73 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -51 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen uppgick för perioden uppgick till 22 mkr (22).

Nettouthyrning, mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Tecknade hyresavtal	73	55	161
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-51	-33	-118
Netto	22	22	43

Vakans

Vid andra kvartalets utgång ökade vakansvärdet jämfört med årets ingång till följd av förvärvad vakans och nettoförändring av från- och tillträden om knappt 3 mkr vardera. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (93).

Per den 30 juni fanns hyresavtal, ännu ej tillträdade, som uppgick till 62 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdade hyresavtal uppgick till 72 mkr, varav 51 mkr sker under 2022.

Vakansvärdets förändring, mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	102	92	92
Nettoförändring av från-/tillträden	3	-9	-10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	10	22
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-1	-2
Utgående vakansvärde	106	92	102
Uthyrningsgrad, %	94	93	93
Uppsagda avtal ej frånträdade	72	39	72
-varav förvärvade	-	2	-
Nyuthyrning, ej tillträdade	-62	-33	-62

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2022	93	51
2023	39	13
2024	5	9
2025	2	0
Totalt	139	72

Vakansvärde per affärsområde per 30 jun 2022

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	350	32	9
Dalarna	233	15	6
Luleå	225	13	6
Gävle	224	9	4
Umeå	190	10	5
Skellefteå	178	11	6
Östersund	156	4	3
Mellansverige	99	12	12
Totalt	1 655	106	6

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter marknadsvärderas varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena huvudsakligen genom internvärderingar.

Under det senaste året har bolaget noterat en tydlig nedåtgående trend för direktavkastningskraven i NP3s marknader vilket stöds av ökade värdenivåer på genomförda transaktioner och en ökad likviditet i NP3s marknader. Mot bakgrund av den senaste tidens geopolitiska osäkerhet och volatilitet på kapitalmarknaden har dock bolagets externvärderare i huvudsak lämnat direktavkastningskraven oförändrade under perioden. För att reflektera den nuvarande högre inflationstakten har bolagets externvärderare justerat upp inflationsantagandet för 2022 till 5,0 procentenheter (2,0). Under andra kvartalet 2022 har 96 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats.

Metod

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

Känslighetsanalys		
Per 30 jun 2022	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-961
Direktavkastningskrav	0,25 %	-788/+858
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-151
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+38
Vakansgrad	1 %	-/+16

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 19 213 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 420 mkr, varav 3 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 417 mkr avsåg 332 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna positivt med 85 mkr. Värdeförändringen relaterat till ett justerat inflationsantagande för 2022 har hänförts till kassaflödesrelaterade förändringar.

Direktavkastningskravet som användes vid värdering under perioden varierade från 5,00 till 9,25 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,28 procent (6,35).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 40 fastigheter för 1 207 mkr. Dessutom har 328 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 125 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 203 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästpassningar. Under perioden har fyra fastigheter avyttrats och frånträtts för 26 mkr. Därutöver har bolaget omklassificerat sitt innehav i Fastighets AB Jämtägaren från ett dotterbolag till ett intresseföretag med två tillhörande fastigheter till ett värde av 51 mkr.

Omfattningen i NP3s projektverksamhet har gradvis ökat under de senaste åren i syfte att dels minska vakanser och öka löptiden på bolagets hyreskontrakt och dels för att tillvarata värdet av byggrätter genom nybyggnationer. Bolaget noterar en god efterfrågan på lokaler i NP3s affärsområden. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 9 717 kr till 10 150 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 helår
Ingående värde	17 335	12 582	12 582
Förvärv av fastigheter	1 207	996	3 131
Investeringar i befintliga fastigheter	203	123	332
Investeringar i nybyggnation	125	53	190
Försäljningar	-77	-297	-542
Realiserade värdeförändringar	3	55	63
Orealiserade värdeförändringar	417	553	1 578
Utgående värde	19 213	14 065	17 335
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	462	-	197

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 jun 2022

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	120	400	350	4 067
Dalarna	63	325	233	2 564
Luleå	51	220	225	2 479
Gävle	71	263	224	2 717
Umeå	45	211	190	2 089
Skellefteå	51	225	178	2 208
Östersund	40	135	156	1 901
Mellansverige	39	114	99	1 189
Totalt	480	1 893	1 655	19 213

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på bolagets byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästernas verksamheter. Dessutom utförs åtgärder för att minska påverkan på miljön. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa tillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Risken avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts. NP3 hade vid utgången av perioden 149 (123) aktiva projekt med en total projektbudget om 749 mkr (636). Återstående investering uppgår till 251 mkr (286). I tabellen nedan redovisas projekt om minst 10 mkr i projektbudget.

- Grepen 1, avser nybyggnation av logistikfastighet.
- Buskåker 4:13, utbyggnation av lagerlokaler och personaltor.
- Sörby Urfjäll 27:2, nybyggnation av industrilokaler.
- Gällivare 12:573, avser nybyggnation av butikslokal samt gym.
- Näringen 12:2, avser nybyggnation av industrilokaler.
- Hågesta 3:115, nybyggnation av padelhall som innefattar tio banor varav två utomhus.
- Ledningen 1, avser ombyggnation och utbyggnad av bussdepå.
- Sömmerskan 3, avser ombyggnation av kontorslokaler till gym.
- Målås 4:6, avser energiprojekt där befintlig kylanläggning ersätts och bergvärme installeras.
- Sköns Prästbord 1:65, nybyggnation av modern lastbilsverkstad och industrilokal.
- Hedkärr 1:24, rivning samt nybyggnation av handelslokaler.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Grepen 1	Borlänge	Logistik	Q3 -22	83	4 000
Buskåker 4:13	Borlänge	Industri	Q3 -22	35	3 300
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Industri	Q3 -22	22	1 800
Gällivare 12:573	Gällivare	Handel/Övrigt	Q1 -23	43	3 400
Näringen 12:2	Gävle	Industri	Q1 -23	29	1 800
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Q1 -23	25	2 200
Ledningen 1	Umeå	Industri	Q1 -23	20	9 900
Sömmerskan 3	Skellefteå	Övrigt	Q1 -23	13	2 400
Målås 4:6	Sundsvall	Logistik	Q1 -23	12	3 800
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Q2 -23	77	4 300
Hedkärr 1:24	Uddevalla	Handel	Q2 -23	31	1 900
Totalt				391	38 800

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 33 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Under andra kvartalet 2022 har NP3 tillträtt 27 fastigheter. Investeringen uppgick till 970 mkr. Fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till 73 mkr och har en uthyrbar area om 75 500 kvadratmeter. Därutöver har bolaget avyttrat och frånträtt tre fastigheter i Sundsvall.

Under kvartalet har NP3 avtalat om förvärv av 17 fastigheter. Investeringen uppgår till 645 mkr. Fastigheterna är belägna i

Skellefteå, Östersund, Timrå, Sundsvall, Västerås, Gävle, Härnösand, Örnsköldsvik, Karlstad, Bollnäs och Piteå och har en uthyrbar area om 73 500 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om 58 mkr. Av dessa har elva fastigheter tillträtts under perioden och resterande tillträds under tredje och fjärde kvartalet.

Sammanfattningsvis uppgår kommande tillträden efter periodens utgång till 462 mkr varav 46 mkr avser förvärv avtalade under första kvartalet och 416 mkr förvärv avtalade under andra kvartalet.

Transaktioner

Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Fastigheter tillträdde under Q2					
Vivstamon 1:32 & 1:53	Timrå	Industri	14 519	13,1	100
Merkurius 5	Skellefteå	Övrigt	11 828	11,4	100
Hallen 7	Skellefteå	Industri	5 630	3,3	100
Sköns Prästbord 1:54	Sundsvall	Logistik	5 598	6,5	100
Andersberg 14:36	Gävle	Logistik	3 829	5,4	100
Sköns Prästbord 1:71	Sundsvall	Handel	3 565	3,7	100
Nässland 4:1	Härnösand	Industri	3 228	1,7	71
Sköns Prästbord 1:96	Sundsvall	Industri	2 990	3,6	100
Berge 2:4	Sundsvall	Industri	2 785	3,6	100
Långan 7	Östersund	Industri	2 135	2,9	100
Främmerhornäs 2:4	Örnsköldsvik	Industri	2 001	1,2	90
Ljusta 1:11	Sundsvall	Handel	1 955	2,7	100
Vivstamon 1:35	Timrå	Industri	1 839	1,4	100
Säversta 7:117	Bollnäs	Industri	1 783	1,3	70
Sköns Prästbord 1:94	Sundsvall	Industri	1 686	1,6	100
Sörby Urfjäll 26:2	Gävle	Industri	1 564	0,9	86
Nybruket 4	Skellefteå	Industri	1 557	1,3	100
Berge 2:6	Sundsvall	Industri	1 195	1,4	100
Merkurius 2	Skellefteå	Övrigt	1 184	1,0	100
Sköns Prästbord 1:88	Sundsvall	Handel	1 135	1,3	100
Filtret 2	Skellefteå	Industri	1 131	0,4	100
Hemlingby 20:16	Gävle	Industri	970	0,9	100
Sköns Prästbord 1:68	Sundsvall	Industri	750	0,9	100
Klubbgården 2:4	Piteå	Industri	644	0,4	0
Sköns Prästbord 1:100	Sundsvall	Övrigt	0	0,7	100
Högom 3:218	Sundsvall	Övrigt	0	0,0	0
Totalt tillträtt under Q2			75 501	72,7	
Totalt tillträtt under Q1			28 104	21,3	
Totalt tillträtt under 2022			103 605	94,0	

Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Fastigheter med tillträde under Q3 och Q4 2022					
Lokomotivet 2	Östersund	Industri	23 410	11,6	97
Rondellen 3	Skellefteå	Kontor	6 285	8,1	100
Del av Hedensbyn 25:11	Skellefteå	Industri	5 400	3,8	100
Bänken 1	Borlänge	Industri	5 012	3,1	99
Nacksta 5:28	Sundsvall	Industri	4 425	5,3	100
Hjulsmeden 4	Västerås	Handel	4 004	4,4	100
Buskåker 3:13 & 3:17	Borlänge	Industri	3 152	1,3	100
Kolbotten 2	Borlänge	Industri	1 590	0,7	100
Grässtrået 1	Karlstad	Kontor	1 319	1,3	95
Totalt			54 597	39,6	

Avyttrade och frånträdde fastigheter under Q2

Högom 3:187	Sundsvall	Industri	1 298	0,8	100
Veterinären 4	Sundsvall	Kontor	567	0,5	0
Älgen 32	Sundsvall	Industri	450	0,4	30
Fältjägaren 13 & 14**	Östersund	Övrigt	0	0,0	0
Totalt frånträtt under Q2			2 315	1,8	
Totalt frånträtt under Q1			600	0,5	
Totalt frånträtt under 2022			2 915	2,3	

*Vid transaktionsdag

** Fastigheterna ingår i Fastighets AB Jämtjägaren som NP3 äger tillsammans med Jämtkraft AB. Från Q2 2022 konsolideras inte längre bolaget i NP3-koncernen utan innehavet redovisas som andelar i intresseföretag.

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månaders period utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per 30 juni 2022. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna 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, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt.

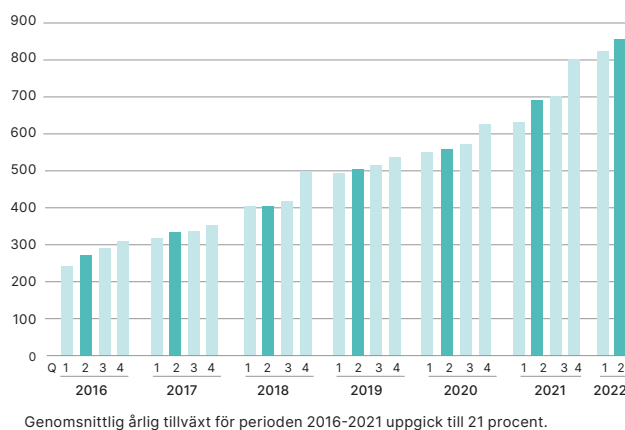
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och 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 27 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jul 2022	1 jan 2022	Förändring 6 mån
Justerat hyresvärde	1 638	1 525	
Vakans	-106	-102	
Hyresintäkter	1 532	1 423	
Fastighetskostnader	-364	-346	
Fastighetsskatt	-45	-43	
Driftöverskott	1 123	1 034	9 %
Central administration	-55	-55	
Finansnetto	-310	-260	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	84	72	
Förvaltningsresultat	842	791	6 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	766	715	7 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	14,03	13,13	7 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

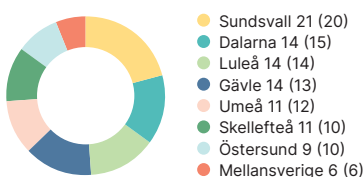
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 655 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 638 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -18 mkr som möts något av kommande in- och utflyttningar om 1 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 9 procent till 1 123 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 5,8 procent (6,0) på fastighetsvärdet 19 213 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 6 procent jämfört med ingången av året medan förvaltningsresultat per stamaktie har ökat med 7 procent.

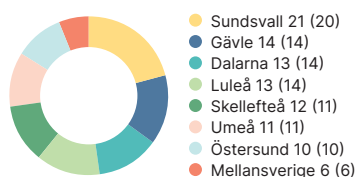
Förvärv och försäljningar

Avtalade, ej tillträdade förvärv per den 30 juni 2022 avser nio fastigheter, tre i Borlänge, två i Skellefteå och en i vardera Östersund, Karlstad, Sundsvall och Västerås. Hyresvärdet uppgår till 40 mkr som kommer att öka förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 21 mkr. Inga avtalade ej frånträdade försäljningar fanns per den 30 juni 2022.

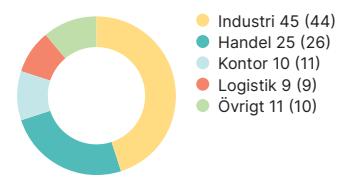
Hyresvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Segmentrapportering

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

I affärsområde Sundsvall har förvärv av fastigheter under första halvåret 2022 ökat hyresvärdet med 42 mkr fördelat på 15 fastigheter. Efterfrågan på lokaler är fortfarande god i affärsområdet.

Uthyrningstrenden har varit positiv i både affärsområde Gävle och Dalarna. Överskottsgraden i Dalarna har påverkats negativt av förvärv under föregående år med full årseffekt 2022 samt högre vinterrelaterade kostnader och elkostnader.

Östersund har en stark hyresmarknad. Efterfrågan märks tydligast inom kategorin kontor och handel.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan där vakansen minskat under senaste året. Skellefteå har en stark hyresmarknad

gällande primärt industrilokaler. Den ökade vakansgraden beror främst på förvärvad vakans i samband med det portföljförvärv som gjordes under fjärde kvartalet 2021. Ökningen av överskottsgrad i båda dessa affärsområden jämfört med föregående år förklaras främst av lägre vinterrelaterade kostnader.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler med vakansgrad och överskottsgrad i nivå med föregående år.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i dessa städer står för 75 procent av både hyresvärdet och av fastighetsvärdet i affärsområdet. Den ekonomiska vakansgraden har ökat något i förhållande till jämförelseperioden men efterfrågan på lokaler i affärsområdet är fortfarande god.

Segmentrapportering i sammandrag

Jan-jun Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellan- sverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter och övriga intäkter	164	142	106	85	113	85	77	73	96	69	83	28	110	105	49	39	-1	2	797	627
Vakans	-15	-12	-4	-5	-8	-5	-4	-4	-4	-4	-5	-1	-5	-5	-5	-3	-	-	-51	-41
Rep. och underhåll	-7	-5	-3	-3	-3	-2	-1	-2	-2	-3	-1	-2	-2	-2	-2	-1	-	-	-21	-20
Fastighets-kostnader	-37	-31	-20	-16	-27	-15	-16	-16	-24	-16	-18	-7	-25	-22	-7	-5	2	-	-173	-127
Fastighets-skatt	-3	-4	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-2	-1	-3	-3	-2	-1	-	-	-19	-19
Kund-förluster	-1	-1	0	0	-1	0	0	0	-1	-1	0	-1	0	-1	0	-3	-1	1	-4	-6
Driftöver-skott	100	89	76	57	72	61	54	48	63	42	56	16	74	71	34	27	0	2	529	414
Överskotts-grad, %	67	69	75	72	69	76	73	70	68	66	72	61	71	71	78	74			71	71
Antal fastigheter	120	102	71	62	63	50	40	40	45	42	51	30	51	45	39	32			480	403
Uthyrbar area, tkvm	400	352	263	235	325	269	135	130	211	205	225	70	220	207	114	110			1 893	1 578
Hyresvärde	350	292	224	181	233	183	156	146	190	177	178	60	225	205	99	85			1 655	1 328
Ekonomisk vakans, ¹⁾ %	9	8	4	6	6	9	3	6	5	6	6	1	6	6	12	10			6	7
Fastighets-värde	4 067	3 107	2 717	1 977	2 564	1 898	1 901	1 651	2 089	1 836	2 208	619	2 479	2 070	1 189	907			19 213	14 065

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Intresseföretag och joint venture

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultatandelen från intresseföretag och joint venture uppgick för första halvåret 2022 till 102 mkr (54) varav 42 mkr (26) utgör förvaltningsresultat. För Fastighetsbolaget Emilshus AB beräknas NP3s resultatandel baserat på Emilshus senast rapporterade intjäningsförmåga. För Cibola Holding AB redovisas NP3s resultatandel med ett kvartals fördröjning.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

I juni 2019 investerade NP3 i Emilshus som förvärfvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Under första och andra kvartalet 2022 har NP3 utökat sitt innehav av preferensaktier i bolaget. Under juni 2022 har Emilshus stamaktie av serie B samt bolagets preferensaktie noterats på Nasdaq Stockholm med första handelsdag den 13 juni. I samband med noteringen har NP3s förvärvat ytterligare B-aktier i bolaget. NP3s ägarandel i bolaget uppgick per den 30 juni till 18,2 procent och röstvärdet uppgick till 19,6 procent.

Under perioden bidrog Emilshus med 18 mkr (11) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 40 mkr (24). För mer information om Emilshus och bolagets notering, se bolagets hemsida 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 39 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 184 000 kvadratmeter varav 100 procent utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 46 mkr och fastighetsvärdet per den 30 juni uppgick till 1 617 mkr. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet hör till orter där NP3 redan är etablerade idag och syftet med joint venturestrukturen är bland annat att kunna erbjuda hyresgästen lokal service.

Under perioden bidrog Ess-Sierra med 16 mkr (15) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 55 mkr (30).

Cibola Holding AB

Under juni 2021 avyttrade NP3 en hotellfastighet i Tällberg. Som en del i affären investerade NP3 i en minoritetsandel i

hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB. Per den 30 juni 2022 uppgick NP3s ägarandel i bolaget till 31,6 procent och kapitalandelen uppgick till 77 mkr. Utöver hotellfastigheten i Tällberg har bolaget under 2021 förvärvat en hotellfastighet på Frösön samt en hotellfastighet i Storhogna. Under 2022 har bolaget förvärvat ytterligare två hotellfastigheter där en är belägen i Skellefteå och en Mora.

För första halvåret bidrog Cibola med 7 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen uppgick till 6 mkr.

Malabo Holding AB

I april 2021 ingick NP3 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 är att bygga upp en fastighetsportfölj genom att förvärva, hyra ut och utveckla fastigheter i Västerås. Per den 30 juni uppgick kapitalandelen till 14 mkr.

Under perioden bidrog Malabo med 1 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick också till 1 mkr.

Fastighets AB Jämtjägaren

I februari 2021 ingick NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB ett samarbete för uppförande av ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet kommer att genomföras i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren. Parterna äger bolaget till 50 procent vardera och bolaget redovisas från och med den 30 juni 2022 som ett joint venture då bedömningen gjorts att NP3 inte har ett bestämmande inflytande i bolaget. Detta då väsentliga beslut skall tas enhälligt av bolagets styrelse och avsikten med samarbetet är att Jämtjägaren skall vara ett joint venture samarbete. Tidigare konsoliderades innehavet som ett dotterbolag.

Projektet att uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft pågår och beräknas vara färdigställt under första halvåret 2024. Per den 30 juni uppgick kapitalandelen till 37 mkr.

Större innehav i intresseföretag och joint venture

	Totalt intresseföretag och Joint venture			Fastighetsbolaget Emilshus AB			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2022 jan-jun ¹⁾	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr									
NP3s ägarandel, %				18,2	20,2	19,1	50,0	50,0	50,0
NP3s röstvärde, %				19,6	20,2	20,2	50,0	50,0	50,0
Kapitalandel	978	583	724	525	226	346	324	280	293
Förvaltningsresultat	42	26	60	18	11	26	16	15	30
Värdeförändringar	84	42	138	31	19	93	53	23	38
Skatt	-24	-15	-40	-9	-7	-24	-14	-8	-14
Summa resultatandel	102	54	158	40	24	95	55	30	54

1) Då Emilshus ännu inte publicerat sin delårsrapport för januari-juni 2022 har resultatandelen för andra kvartalet baserats på den intjäningsförmåga som presenterades i bolagets kvartalsrapport för januari-mars 2022. Beräknad skattekostnad för andra kvartalet har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Värdeförändringar har för andra kvartalet lämnats oförändrade i jämförelse med första kvartalet 2022.

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.

I början av oktober 2021 lanserade bolaget ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr som ett komplement till befintliga finansieringskällor. Per den 30 juni 2022 hade 541 mkr givits ut under detta program.

Finansieringsstruktur

Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,6 år (2,9) med förfall fördelade enligt tabellen nedan. NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med stabila utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen är en viktig del i NP3s fortlöpande arbete att förstärka sina finansieringsförutsättningar på kapitalmarknaden till mer fördelaktiga villkor. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet och därigenom även lägre finansieringskostnader.

I juni 2022 etablerade bolaget ett MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilken NP3 har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor eller euro med en löptid om lägst ett år med möjlighet att även ge ut gröna obligationer och hållbarhetslänkade obligationer.

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 låneförlängningar. Vid periodens slut uppgick antalet låneavtal till 62 (50) vilken är en ökning jämfört med årets början. Den huvudsakliga förklaringen

till ökningen är att ett antal lån av mindre volym togs upp under kvartalet där syftet är att framgent samla dessa i en större låneportfölj och avtal. 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) 11 644 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 19 213 mkr och investeringar i intresseföretag om 978 mkr totalt 20 191 mkr, uppgick till 57,7 procent (55,9) per den 30 juni 2022. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 10,9 ggr (10,3) på balansdagen.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på balansdagen till 11 922 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 11 816 mkr (10 361) varav bankfinansiering 8 730 mkr (7 172), certifikatslån 541 mkr (900), obligationslån 2 300 mkr (1 475), bryggfinansieringslån om 250 mkr (0), övriga räntebärande skulder 38 mkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 43 mkr (53).

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. Säkerställda räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 799 mkr (1 196). Den övervägande delen av dessa lån med förfall inom tolv månader utgörs av certifikatslån. Bryggfinansieringslån om 250 mkr avser tillfälligt förvärvslån med senast återbetalning i december 2022.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 jun 2022	Säkerställda certifikat- och banklån ¹⁾		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	799	1,84	600	4,63	1 399	12
1-2 år	2 442	2,64	700	3,90	3 142	27
2-3 år	1 774	2,18	1 000	3,69	2 774	24
3-4 år	2 576	2,34	-	-	2 576	22
4-5 år	1 628	2,25	-	-	1 628	14
5-10 år	52	2,69	-	-	52	0,4
Summa/genomsnitt	9 271	2,23	2 300	4,00	11 571	100

1) Certifikat om 541 mkr ingår i säkerställda lån med förfall inom 12 månader.

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

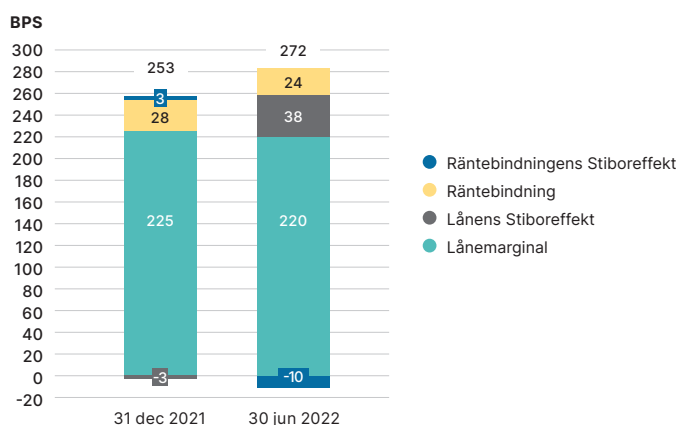
30 jun 2022	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-3 725	7 846	3,65	68
1-2 år	200	200	0,32	2
2-3 år	500	500	0,69	4
3-4 år	1 225	1 225	1,08	11
4-5 år	300	300	0,47	3
5-10 år	1 500	1 500	0,62	13
Summa/genomsnitt		11 571	2,72	100

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick vid periodens utgång till 2,72 procent (2,53). Den huvudsakliga förklaringen till ökningen av den genomsnittliga räntan är den allmänt ökade räntenivån på marknaden orsakat av en högre inflation och Riksbankens höjning av styrräntan. För bank- och certifikatslån uppgår den genomsnittliga räntan till 2,23 procent (1,85) och för obligationslån 4,00 procent (3,54). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,7 år (2,0) och 32 procent (36) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 18. För ytterligare information avseenden bolagets genomsnittliga ränta hänvisas till grafen nedan.

Genomsnittlig räntenivå



Den genomsnittliga räntan, inklusive räntebindningens STIBOR-effekt, för bolagets räntesäkringsportfölj var 0,43 procent (0,79). Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolaget använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Swapavtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. NP3s räntederivatportfölj uppgick till netto 3 725 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 322 mkr (-9) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden 1 januari till 30 juni 2022 uppgick till 331 mkr.

Finansiering	2022 30 jun	2021 31 dec
Antal banklån	62	50
Banklån, mkr	8 730	7 172
Certifikat, mkr	541	900
Obligationslån, mkr	2 300	2 300
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,3
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,72	2,53
Likvida medel, mkr	155	269
Belåningsgrad, %	57,7	55,9
Soliditet, %	34,9	36,0
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,9
Räntebindningstid, år	1,7	2,0
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	32,2	35,8
Skuldkvot, ggr	10,9	10,3

Kapitalstruktur, %



Börsnoterade obligationslån 30 jun 2022

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2019/2023	800	600	4,63	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13	Nej
2020/2024	800	700	3,90 ¹⁾	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05	Ja
2021/2024	1 000	1 000	3,69 ²⁾	Stibor 3M + 3,50	Nej	2024-10-03	Ja

1) Avser ränta om 3,95 % på 500 msek för initialt upptagande av lån under av grönt ramverk i september 2020 samt ränta om 3,78 % på tap om 200 msek i februari 2021.

2) Avser ränta om 3,93 % på 600 msek för initialt upptagande av lån under av grönt ramverk i juni 2021 samt ränta om 3,33 % 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 periodens slut 11 702 aktieägare (8 878). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 202,00 kr (168,00) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 11 031 mkr (9 147). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 880 mkr (1 089) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs för stamaktien var 384,50 kr och noterades den 3 januari. Periodens lägsta kurs noterades den 22 juni och var 197,00 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 287,14 kr (139,65). Aktien har under de senaste tolv månaderna stigit med 20 procent (90) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som under samma period sjunkit med -36 procent (42) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som sjunkit med -35 procent (44). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 23 procent (95) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som hade en avkastning på -35 procent (45). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på -17 procent (46).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 7 378 mkr (6 743) varav preferenskapital 1 178 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 28 mkr (46). Som en följd av ett beslut på bolagets årsstämma den 2 maj 2019 om införandet av ett treårigt incitamentsprogram har teckningsoptioner nyttjats. I juni 2022 emitterades 162 437 stamaktier vilket resulterade i att det fanns totalt 54 607 856 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 113,03 kr per stamaktie (100,67). Soliditeten i bolaget uppgick till 35 procent (36).

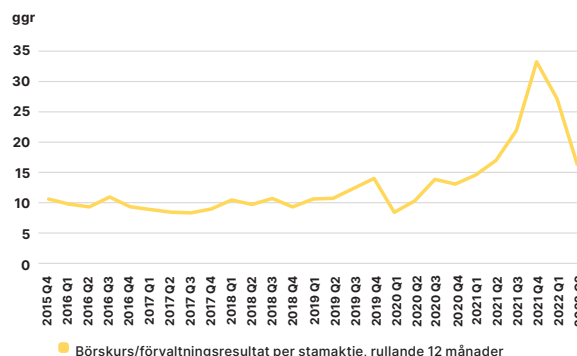
Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 7 030 mkr (6 459) vilket motsvarar 128,74 kr per stamaktie (118,64). Aktiekursen vid periodens slut var 179 procent (360) av det egna kapitalet per stamaktie och 157 procent (306) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

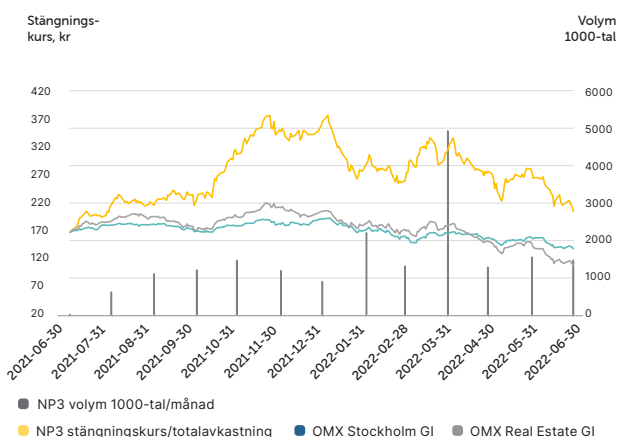
Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Förvaltningsresultat	661	558	487	382	315
Aktuell skatt	-44	-49	-38	-25	-16
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	617	509	449	357	299
Utdelning	310	270	241	211	174
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	53 %	54 %	59 %	58 %

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

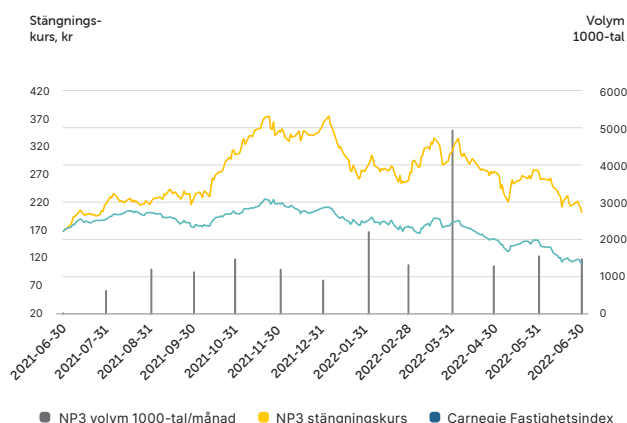
Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



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		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	30 jun 2022	30 jun 2021	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-jun 2022	jan-jun 2021
Stamaktie	202,00 kr	168,00 kr	906	204	49 %	14 %	29,8 mkr	4,4 mkr
Preferensaktie	23,15 kr	31,10 kr	136	112	37 %	37 %	1,8 mkr	1,4 mkr

Aktieägare per den 31 maj 2022	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	14 179 726	2 974 207	18,6 % (18,5)	24,9 % (24,8)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 566 806	1 543 672	15,3 % (15,3)	21,8 % (21,8)
Fjärde AP-fonden	3 464 960	2 584 712	6,5 % (7,5)	6,4 % (6,3)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 568 188	-	3,9 % (3,5)	6,1 % (5,5)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	3 000 000	3,2 % (3,2)	0,5 % (0,5)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	252 500	2 688 616	3,2 % (3,3)	0,9 % (1,1)
RBCB LUX Ucits Ex-Mig	905 119	1 480 000	2,6 % (-)	1,8 % (-)
Lannebo Fonder	2 355 083	-	2,5 % (1,4)	4,0 % (2,3)
SEB Investment Management	2 256 958	-	2,4 % (2,6)	3,9 % (4,2)
PPB Holding AB	-	1 666 666	1,8 % (1,8)	0,3 % (0,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,6 % (1,6)	1,9 % (1,9)
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	669 669	787 710	1,6 % (1,5)	1,3 % (1,5)
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 060 001	-	1,1 % (1,3)	1,8 % (2,1)
Jönsson, Ulf	-	1 000 000	1,1 % (1,1)	0,2 % (0,2)
Erik Selin Fastigheter AB	254 717	640 000	1,0 % (2,4)	0,6 % (2,8)
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	184 592	700 856	1,0 % (-)	0,4 % (-)
JP Morgan Chase Bank NA, W9	815 171	22 860	0,9 % (-)	1,4 % (-)
Skandinaviska Enskilda Banken S.A., W8IMY	146 360	685 014	0,9 % (0,8)	0,4 % (0,3)
State Street Bank and Trust Co, W9	741 090	79 097	0,9 % (-)	1,3 % (-)
Swedbank Försäkring AB	34 048	762 423	0,9 % (0,7)	0,2 % (0,1)
Summa 20 största ägare	44 496 588	21 032 473	70,9 % (66,5)	80,0 % (75,7)
Övriga aktieägare	9 948 831	16 967 527	29,1 % (33,3)	20,0 % (24,3)
Totalt antal aktier	54 445 419	38 000 000	100,0 %	100,0 %

Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2022.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 – 500	8 665	475 672	414 170	1,0 %	0,9 %
501 – 1 000	994	275 583	489 433	0,8 %	0,6 %
1 001 – 2 000	696	361 083	672 298	1,1 %	0,7 %
2 001 – 5 000	632	485 435	1 552 392	2,2 %	1,1 %
5 001 – 10 000	306	399 980	1 844 082	2,4 %	1,0 %
10 001 – 50 000	309	2 245 600	4 656 202	7,5 %	4,6 %
50 001 –	100	50 202 066	28 371 473	85,0 %	91,0 %
Antal aktieägare totalt 2022-05-31	11 702	54 445 419	38 000 000	100,0 %	100,0 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	19 213	14 065	17 335
Nyttjanderättstillgångar	106	105	106
Andelar i intresseföretag och joint venture	978	583	724
Derivat	322	-	-
Övriga anläggningstillgångar	192	58	158
Summa anläggningstillgångar	20 811	14 812	18 322
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	196	135	127
Likvida medel	155	189	269
Summa omsättningstillgångar	352	325	395
Totala tillgångar	21 162	15 136	18 718
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 378	5 409	6 743
Uppskjuten skatt	1 180	708	969
Långfristiga räntebärande låneskulder	10 819	8 180	9 285
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	106	105	106
Derivat	-	42	9
Summa långfristiga skulder och avsättningar	12 105	9 035	10 369
Kortfristiga räntebärande låneskulder	997	169	1 076
Rörelseskulder	682	523	530
Summa kortfristiga skulder	1 679	692	1 606
Totalt eget kapital och skulder	21 162	15 136	18 718

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	288	2 045	2 294	4 627	11	4 637
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	20	20
Nyemission av preferensaktier	25	197	-	222	-	222
Emissionskostnader	-	-6	-	-6	-	-6
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	5	-	5	-	5
Utdelning	-	-	-266	-266	-	-266
Periodens totalresultat jan-jun 2021	-	-	794	794	1	796
Eget kapital 2021-06-30	313	2 242	2 822	5 377	33	5 409
Nyemission av preferensaktier	10	92	-	102	-	102
Incitamentsprogram	-	2	-	2	-	2
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	13	13
Utdelning	-	-	-4	-4	-2	-6
Periodens totalresultat jul-dec 2021	-	-	1 223	1 223	2	1 224
Eget kapital 2021-12-31	324	2 334	4 041	6 698	46	6 743
Utdelning	-	-	-310	-310	-	-310
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	1	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-20	-20
Periodens totalresultat jan-jun 2022	-	-	961	961	2	963
Eget kapital 2022-06-30	324	2 337	4 691	7 352	27	7 378

NP3s aktiekapital består av 54 607 856 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån helår
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	209	160	382	294	661
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-21	-13	-42	-26	-60
Utdelning från intresseföretag och joint venture	25	21	27	21	34
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3	34	-5	33	-8
Betald skatt	0	-24	-43	-31	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	212	177	319	292	595
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	24	-51	-46	-44	-57
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-52	-48	4	-57	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184	78	277	190	571
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-952	-899	-1 186	-967	-2 946
Avyttrade fastigheter	19	89	25	117	411
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-96	-61	-203	-122	-333
Investeringar i nybyggnation	-66	-39	-125	-53	-190
Investeringar i finansiella tillgångar	-171	-37	-210	-55	-201
Avyttring av finansiella tillgångar	-	0	6	13	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 265	-948	-1 694	-1 067	-3 242
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	3	222	3	222	323
Upptagna lån	2 625	1 751	4 420	4 280	7 410
Amortering av låneskulder	-1 850	-1 105	-2 965	-3 412	-4 638
Utbetald utdelning	-136	-112	-155	-126	-260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	643	756	1 304	963	2 835
Periodens kassaflöde	-438	-114	-113	86	165
Likvida medel vid periodens början	594	304	269	104	104
Likvida medel vid periodens slut	155	189	155	189	269

Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

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

Fastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 19 213 mkr (17 335) vilket motsvarar en ökning med 11 procent sedan ingången av året som förklaras av förvärv, projekt och värdeförändringar.

Utgående likvida medel var 155 mkr (269). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemissioner samt utdelningar och uppgick till 7 378 mkr (6 743).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 44 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 10 819 mkr (9 285). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 997 mkr (1 076) varav 541 mkr avsåg certifikatslån, 447 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 9 mkr återbetalning av reversskuld. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 322 mkr (-9).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 18 och 19. Belåningsgraden uppgick till 58 procent (56) och soliditeten till 35 procent (36). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 10,9 ggr (10,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 277 mkr (190). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 186 mkr (-967), försäljningar av fastigheter bidrog med 25 mkr (117). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -203 mkr (-122) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -125 mkr (-53). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -210 mkr (-55) och avyttring av finansiella tillgångar bidrog med 6 mkr (13).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 304 mkr (963) och förklaras till största delen av nettoupplåning som uppgick till 1 455 mkr (868). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -113 mkr (86).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning – rapport i sammandrag, mkr	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	1	0	1	53
Rörelsekostnader	-22	-21	-44	-40	-83
Rörelseresultat	-22	-20	-44	-39	-30
Finansnetto	-16	-5	-11	4	-48
Resultat efter finansiella poster	-38	-25	-55	-35	-78
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	92
Resultat före skatt	-38	-25	-55	-35	14
Skatt på periodens resultat	-2	-2	-4	-3	-8
Periodens resultat	-40	-27	-59	-38	6

Balansräkning – rapport i sammandrag, mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Immateriella tillgångar	5	4	5
Andelar i koncernbolag	656	659	656
Långfristiga fordringar koncernbolag	5 077	3 384	4 664
Andelar i intresseföretag och joint venture	344	202	202
Andra finansiella anläggningstillgångar	40	2	46
Summa anläggningstillgångar	6 122	4 251	5 573
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 123	2 780	3 211
Övriga kortfristiga fordringar	6	5	14
Likvida medel	68	171	164
Summa omsättningstillgångar	3 197	2 956	3 389
Totala tillgångar	9 319	7 207	8 962
Bundet eget kapital	324	313	324
Fritt eget kapital	1 169	1 393	1 523
Summa eget kapital	1 493	1 706	1 847
Obeskattade reserver	2	1	2
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 945	5 240	6 020
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 947	5 241	6 022
Kortfristiga räntebärande låneskulder	649	78	994
Övriga skulder	230	181	99
Summa kortfristiga skulder	879	259	1 093
Totalt eget kapital och skulder	9 319	7 207	8 962

Kommentar till moderbolaget

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

Övriga kommentarer om verksamheten

Risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter och risker beaktat covid-19

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

Effekter och risker till följd av kriget i Ukraina

NP3 har i nuläget inte noterat någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet till följd av kriget i Ukraina. Vi ser dock en risk i att den nuvarande inflationen med stigande kostnader för råvaror och energi kan komma att påverka bolaget och dess hyresgäster. NP3 kommer fortsätta att följa hur situationen utvecklas och löpande utvärdera hur bolagets verksamhet påverkas.

Finansiella risker

Det osäkra marknadsläget gör att det finns en risk att tillgången på kapital minskar och de finansiella kostnaderna ökar. Arbetet med att säkerställa NP3s finansiella ställning har fortsatt hög prioritet och bolaget arbetar aktivt för att bibehålla sina goda kontakter med banker och kapitalmarknaden.

Generella risker

För bolagets strukturerade riskarbete, se sidorna 64-68 i årsredovisningen för 2021.

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 2021. 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 57 personer. NP3 har egna medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden.

Avstämning av nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. Bolaget redovisar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 27.

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Räntebärande låneskulder	11 816	8 349	10 361
Kortfristiga placeringar	-17	-2	-3
Likvida medel	-155	-189	-269
Nettoskuld	11 644	8 158	10 089
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	961	794	2 017
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-38	-31	-68
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	923	763	1 949
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 468	54 354	54 403
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	16,94	14,03	35,82
Hysesintäkter	746	586	1 238
Driftöverskott	529	414	912
Överskottsgrad, %	71	71	74
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 027	849	912
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	16 578	12 718	14 283
Direktavkastning, %	6,2	6,7	6,4
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	2 188	1 257	2 020
Genomsnittligt totalt eget kapital	6 485	4 751	5 507
Avkastning på eget kapital, %	33,7	26,5	36,7
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	2 183	1 255	2 017
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-75	-59	-68
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	5 512	3 805	4 432
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	38,3	31,4	44,0
Resultat före skatt, rullande 12 mån	2 698	1 552	2 465
Genomsnittligt totalt eget kapital	6 485	4 751	5 507
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	41,6	32,7	44,8
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	749	598	661
Genomsnittligt totalt eget kapital	6 485	4 751	5 507
Avkastning på förvaltningsresultat, %	11,5	12,6	12,0
Nettoskuld	11 644	8 158	10 089
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 378	5 409	6 743
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,5

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Nettoskuld	11 644	8 158	10 089
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 123	892	1 034
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-55	-49	-55
Justerat driftöverskott	1 068	843	979
Skuldkvot, ggr	10,9	9,7	10,3
Periodens resultat före skatt	1 195	962	2 465
Återläggning värdeförändringar	-753	-640	-1 706
Återläggning finansiella kostnader	159	123	264
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture exkl. utdelning	-102	-54	-158
Justerat resultat före skatt	499	391	865
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,2	3,3
Nettoskuld	11 644	8 158	10 089
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 213	14 065	17 335
Andelar i intresseföretag och joint venture	978	583	724
Belåningsgrad, %	57,7	55,7	55,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 378	5 409	6 743
Balansomslutning	21 162	15 136	18 718
Soliditet, %	34,9	35,7	36,0
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 378	5 409	6 743
Avdrag preferenskapital	-1 178	-1 085	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-28	-33	-46
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 608	54 445	54 445
Eget kapital, kr/stamaktie	113,03	78,82	100,67
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 378	5 409	6 743
Avdrag preferenskapital	-1 178	-1 085	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-28	-33	-46
Återläggning derivat	-322	42	9
Återläggning uppskjuten skatt	1 180	708	969
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 608	54 445	54 445
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	128,74	92,60	118,64
Förvaltningsresultat	382	294	661
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-38	-31	-68
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 468	54 354	54 403
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	6,32	4,84	10,90

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

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.

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.

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från balansdagen.

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

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

Tillträdade fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdade 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 att tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod. Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 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

Hans-Olov Blom

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 8 juli 2022

Nils Styf

Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin

Styrelseledamot

Anders Nilsson

Styrelseledamot

Åsa Bergström

Styrelseledamot

Hans-Olov Blom

Styrelseledamot

Andreas Wahlén

Vd

Lars Göran Bäckvall

Styrelseledamot

Kalendarium

Delårsrapporter

Q3 januari-september: 21 oktober 2022
Bokslutskommuniké: 10 februari 2023

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 oktober 2022

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

29 juli 2022
31 oktober 2022
31 januari 2023
28 april 2023

Pressmeddelanden under kvartal 2

8/4	Årsredovisning för 2021
29/4	NP3 förvärvar fastigheter för 365 mkr
4/5	Delårsrapport januari - mars 2022
4/5	Beslut fattade vid NP3s årsstämma
17/6	NP3 etablerar MTN-program och offentliggör grundprospekt
30/6	Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter

Samtliga pressmeddelanden finns på bolagets hemsida:
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 38A, 652 21 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Fläktgatan 10G, 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

Ånghammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Örnsköldsvik 41A, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 13A, 831 32 Östersund

www.np3fastigheter.se

