

2022

Bokslutskommuniké

+25 %

Intäkterna uppgick
till 1 551 mkr

+19 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
13,00 kr

1 662 mkr

Tillträdde förvärv

+16 %

Föreslagen utdelning
per stamaktie
5,00 kr

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 och huvudkontor i Sundsvall.

Väsentliga händelser under året

- Under året har NP3 tillträtt 51 fastigheter för 1 662 mkr med en uthyrbar area om 158 700 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 134 mkr. Dessutom har 642 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Sju fastigheter har avyttrats för 125 mkr med en uthyrbar area om 11 300 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 10 mkr.
- I mars inkluderades bolagets stamaktie i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series ("EPRA index"). EPRA index är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av cirka 500 fastighetsbolag.
- I juni 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.
- I september genomförde bolaget en refinansiering av sitt kommande obligationsförfall i mars 2023, genom att under MTN-programmet emittera nya seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr med en löptid om 3 år till en ränta om 3 månaders Stibor + 650 baspunkter. Av det totala förfallet om 600 mkr återköpte bolaget obligationer motsvarande ett nominellt belopp om 381 mkr varmed 219 mkr kvarstår att återköpa i mars 2023.

Händelser efter årets utgång

- Bolaget har inga väsentliga händelser att rapportera efter årets utgång.

Prognos för 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 730 mkr.

Bokslutskommuniké januari - december 2022

Januari - december

- Intäkterna ökade med 25 % till 1 551 mkr (1 238).
- Driftöverskottet ökade med 26 % till 1 149 mkr (912).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 785 mkr (661). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 19 % till 13,00 kr (10,90).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 341 mkr (1 642).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 244 mkr (2 020) vilket motsvarar 21,04 kr/stamaktie (35,82).
- Årets nettoinvesteringar uppgick till 2 342 mkr (3 256) varav 1 662 mkr (3 131) avsåg förvärv av fastigheter och 214 mkr (144) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture.
- Årets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till 642 mkr (522).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 5,00 kr/stamaktie (4,30) att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,25 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 349 mkr (310) vilket är en ökning med 13 % och i enlighet med utdelningspolicyn. Föreslagen utdelning per stamaktie motsvarar en ökning om 16 %.

Oktober - december

- Intäkterna ökade med 19 % till 408 mkr (343).
- Driftöverskottet ökade med 21 % till 306 mkr (252).
- Förvaltningsresultatet ökade med 1 % till 184 mkr (182). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 1 % till 3,01 kr (2,99).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -84 mkr (910).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 53 mkr (933) vilket motsvarar 0,45 kr/stamaktie (16,77).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 282 mkr (2 013) varav 118 mkr (2 056) avsåg förvärv av fastigheter och 45 mkr (1) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture.
- Kvartalets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till 127 mkr (195).

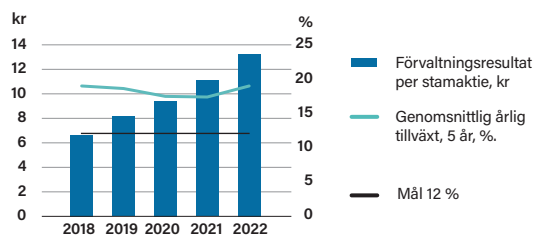
Nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Utfall, mkr				
Hysesintäkter	408	343	1 551	1 238
Driftöverskott	306	252	1 149	912
Överskottsgrad, %	75	74	74	74
Förvaltningsresultat	184	182	785	661
Värdeförändringar fastigheter	-84	910	341	1 642
Resultat efter skatt	53	933	1 244	2 020
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 805	17 335	19 805	17 335
Tillträdde fastigheter	118	2 057	1 662	3 131
Utfall, kr/stamaktie				
Resultat efter skatt	0,45	16,77	21,04	35,82
Förvaltningsresultat	3,01	2,99	13,00	10,90
Långsiktigt substansvärde	133,17	118,64	133,17	118,64

Finansiella mål och utdelningsmål

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

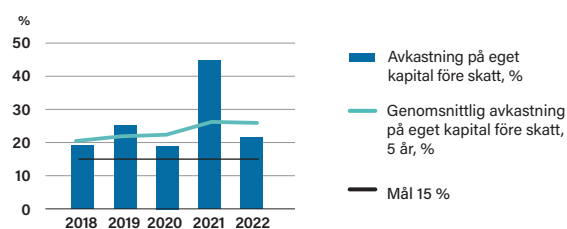
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.



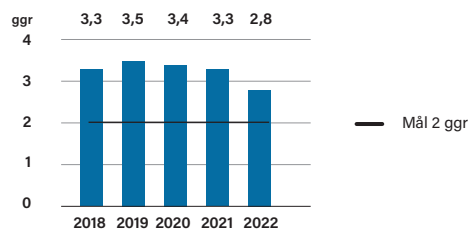
Avkastning på eget kapital

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



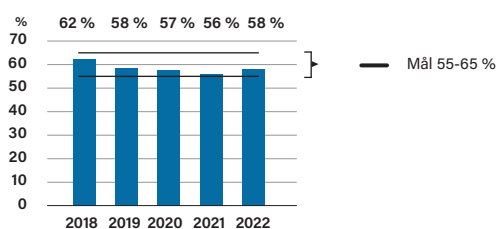
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



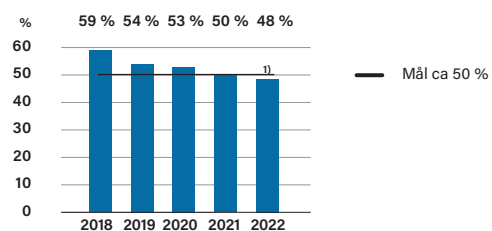
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



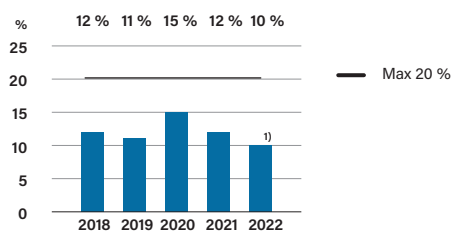
Utdelning

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 förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.



1) Av styrelsen föreslagen utdelning.

VD har ordet

Förvaltningsresultatet för helåret 2022 uppgick till 785 miljoner kronor, motsvarande 13,00 kronor (10,90) per stamaktie, en ökning med 19 procent. För fjärde kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 184 miljoner kronor vilket är en ökning med 1 procent jämfört med samma period föregående år. Det ökande förvaltningsresultatet för helåret beror främst på ett större fastighetsbestånd men även på ett större förvaltningsresultat från våra intresseföretag, joint venture och vårt befintliga fastighetsbestånd.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,00 kronor (4,30) per stamaktie och med 2 kronor (2) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen. Den totala utdelningen uppgår till 48 procent (50) av det utdelningsgrundande resultatet i enlighet med utdelningspolicyen.

Utdelningspolicyen utgör tillsammans med drygt tio övergripande policydokument plattformen för styrning och förvaltning av NP3s verksamhet. Dessa dokument kan betraktas som åtaganden i förhållande till våra intressentgrupper avseende riktlinjer för vårt arbetssätt. Hållbarhet, finansiering och information är några av de andra centrala policyerna. I vissa situationer kan det vara berättigat att justera dessa åtaganden men jag ser det som en långsiktig och generell utgångspunkt att de skall efterlevas. Vårt fokus är därför att vi trots ett osäkert tidevarv även fortsättningsvis ska förvalta NP3 i enlighet med dessa åtaganden.

Marknaden

Det är ett fortsatt ansträngt omvärldsläge. Efter pandemin med stora nedstängningar och stor osäkerhet gick världen direkt in i nästa osäkerhet: Det under många år otänkbara scenariot att ett krig skulle bryta ut i vårt närområde. Trots de turbulenta tiderna som råder i vår omvärld och ekonomin ser vi än så länge väldigt få tecken på det i vår dagliga verksamhet. Det tillkommer nya investeringar kontinuerligt i våra regioner, främst drivet av industrins omställning mot hållbar produktion. Efterfrågan på framförallt industrilokaler är fortsatt god i samtliga marknadsområden och även om vi upplevt några konkurser har återuthyrningen gått snabbare än förväntat. Nettouthyrningen var positiv även under fjärde kvartalet med 3 miljoner kronor och för helåret med 42 miljoner kronor. Vår bedömning är att inflationsjusteringen för 2023, som resulterat i att hela hyresvärdets snitthyra justerats med 80 kronor per kvadratmeter, är marknadsmässig. Marknadspriset stöds även av att vi har haft få hyresdialoger kring just inflationen med våra hyresgäster.

Ett ökat kassaflöde från det befintliga fastighetsbeståndet där intäkterna ökar med drygt 6 procent under 2022 och därtill en inflationsjustering på drygt 10 procent gör att vi, trots en genomsnittlig värderingsyield som gått upp från 6,28 procent till 6,71 procent sedan halvårsskiftet, har stabila fastighetsvärden. Hur transaktionsmarknaden framgent utvecklas är omöjligt att förutspå – men när det finns hot finns det även möjligheter och

vice versa. Mitt mål är att fortsätta navigera NP3 i samma riktning som historiskt och fortsätta fokusera på ett ökat kassaflöde. Sett enkom till driftöverskottet ökade det med 26 procent för 2022 och enligt intjäningsförmågan för 2023, jämfört med årets utfall, ökar driftöverskottet med ytterligare cirka 13 procent 2023. Vår intjäning utgör en väsentlig förutsättning för att framgent kunna ta tillvara på marknadens möjligheter.

Framtid

Från detta kvartal börjar vi med att lämna en prognos för innevarande års förvaltningsresultat. Vi ser det som ett bidrag och förtydligande till våra aktieägare och intressenter för att minska gapet mellan extern förväntan och vad vi faktiskt ser inom bolaget. När det är dålig visibilitet i marknaden är det ett bra tillfälle för oss att ge all den transparens vi kan. Prognosen för helårets förvaltningsresultat uppgår till 730 miljoner kronor, vilket bygger på vår bästa bedömning av det mest sannolika förvaltningsresultatet. Prognosen visar ett lägre resultat än 2022 års utfall, vilket delvis beror på höga vinterkostnader under början av året men framför allt på kraftigt ökade finansieringskostnader. Trots ökade intäkter och driftöverskott kompenserar inte detta fullt ut kostnaderna för vår skuldsida. Med det faktum att hyrorna består och kommer fortsätta att justeras i takt med inflation, medan räntorna och en mer fungerande kapitalmarknad torde ge gradvis lägre finansieringskostnader, kommer även det befintliga beståndet ge en tillväxt på förvaltningsresultatet.

Min ambition är att NP3 skall nå en fortsatt tillväxt med bibehållna eller förbättrade nyckeltal med en fortsatt hög avkastning på eget kapital drivet av bolagets förvaltningsresultat. Skuldkvoten har minskat i jämförelse med föregående år och är idag under 10 gånger och belåningsgraden är stabil trots ökad yield. Tillväxten i närtid kommer primärt komma från det befintliga fastighetsbeståndet med hållbara projekt som ökar vår lönsamhet, ger bättre byggnader och miljö. Det höga elpriset är ett problem, då det är volatilt, men fördelen är att energieffektiviseringar är på allas agenda och det är till gagn för oss alla.

Jag vill passa på att rikta ett tack till vår personal, aktieägare, samarbetspartners och engagerade intressenter. Ni alla driver oss framåt, stort tack!

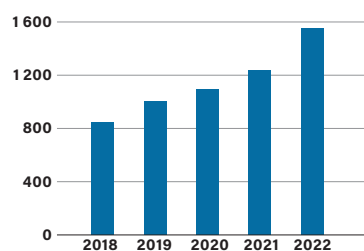
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

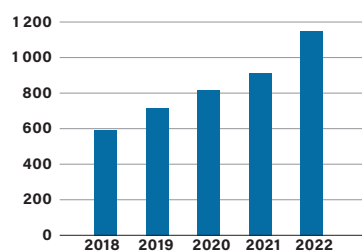
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	408	343	1 551	1 238
Fastighetskostnader	-91	-81	-362	-286
Fastighetsskatt	-12	-10	-41	-39
Driftöverskott	306	252	1 149	912
Central administration	-21	-18	-68	-57
Resultat från intresseföretag och joint venture	14	54	151	158
- varav förvaltningsresultat	18	17	81	60
- varav värdeförändringar	0	50	108	138
- varav skatt	-4	-13	-38	-40
Finansiella intäkter	3	2	9	10
Finansiella kostnader	-122	-71	-385	-264
Resultat efter finansiella poster	180	219	855	759
- varav Förvaltningsresultat	184	182	785	661
Värdeförändringar fastigheter	-84	910	341	1 642
Värdeförändringar finansiella instrument	-8	20	378	64
Resultat före skatt	88	1 148	1 575	2 465
Aktuell skatt	-8	-2	-55	-44
Uppskjuten skatt	-27	-214	-276	-400
Periodens resultat	53	933	1 244	2 020
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	53	933	1 244	2 020
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	44	932	1 224	2 017
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	9	1	20	4
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,45	16,77	21,04	35,82
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	54 608	54 445	54 608	54 445
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 608	54 445	54 543	54 403

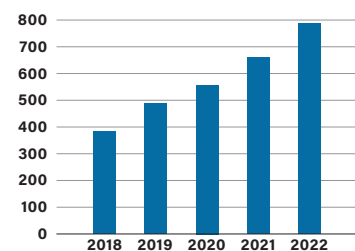
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari-december

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent jämfört med föregående år och uppgick till 785 mkr (661). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde framförallt på ett större fastighetsbestånd men även på ett ökat driftöverskott från fastigheter i jämförbart bestånd samt ett större bidrag från bolagets intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 13,00 kr (10,90) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 51 procent (53). Driftöverskottet för perioden uppgick till 1 149 mkr (912) vilket motsvarade en överskottsgrad om 74 procent (74).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 341 mkr (1 642), varav 316 mkr (1 579) avsåg orealiserade värdeförändringar och 25 mkr (63) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 378 mkr (64) och avsåg huvudsakligen orealiserade värdeförändringar på räntederivat.

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 224 mkr (2 017) vilket motsvarade 21,04 kr per stamaktie (35,82). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 76 mkr (68).

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 25 procent till 1 551 mkr (1 238). 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 6 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 419 mkr (1 133) och serviceintäkter om 132 mkr (105). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -362 mkr (-286). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -312 mkr (-234), reparationer och underhåll -44 mkr (-48) samt befarade och konstaterade kundförluster om -5 mkr (-4). Fastighetsskatt uppgick till -41 mkr (-39).

Centrala administrationskostnader uppgick till -68 mkr (-57) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 81 mkr (60). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till 151 mkr (158).

Finansiella intäkter uppgick till 9 mkr (10). De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -385 mkr (-264) dels som en följd av ett större fastighetsbestånd, ökade räntebärande låneskulder samt en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -29 mkr (-24) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 4,18 procent (2,53). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (3,3). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 16 och 17.

Säsongsvariationer

Beroende på årstidsväxlingar varierar överskottsgraden under året. 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 -55 mkr (-44) och beräknades på årets skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -276 mkr (-400) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Oktober-december

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 184 mkr (182). Driftöverskottet uppgick till 306 mkr (252) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (74).

Hysesintäkterna uppgick till 408 mkr (343). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 370 mkr (314) och serviceintäkter om 38 mkr (29), för serviceintäkterna har slutlig avräkning gjorts under fjärde kvartalet. Fastighetskostnader uppgick till -91 mkr (-81), fastighetsskatt -12 mkr (-10), central administration -21 mkr (-18). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 18 mkr (17) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 14 mkr (54). De finansiella kostnaderna uppgick till -122 mkr (-71).

Resultat före skatt uppgick till 88 mkr (1 148) och påverkades av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om -84 mkr (910), realiserade värdeförändringar av fastigheter om 0 mkr (8) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till -8 mkr (20). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -8 mkr (-2) och uppskjuten skatt med -27 mkr (-214).

Aktuell intjäningsförmåga

Definition av intjäningsförmåga

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, bokslutsdagen. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 december 2022. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

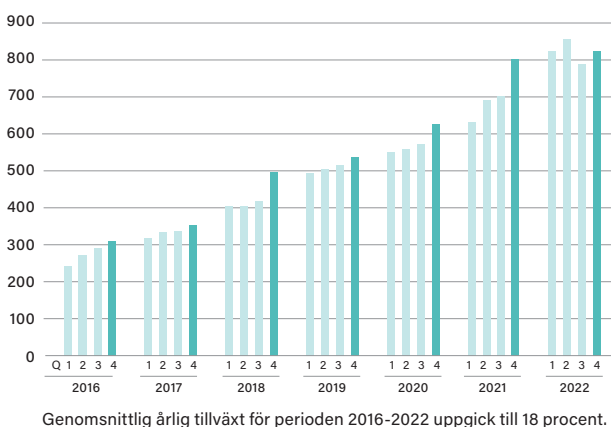
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normal-års driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj men har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 20 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jan 2023	1 jan 2022	Förändring 12 mån
Justerat hyresvärde	1 862	1 525	
Vakans	-122	-102	
Hyresintäkter	1 740	1 423	
Fastighetskostnader	-397	-346	
Fastighetsskatt	-45	-43	
Driftöverskott	1 298	1 034	25 %
Central administration	-61	-55	
Finansnetto	-508	-260	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	81	72	
Förvaltningsresultat	810	791	2 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	734	715	3 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	13,44	13,13	2 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

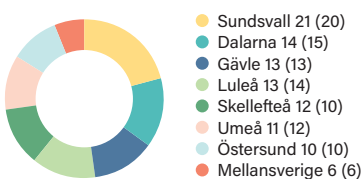
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 880 mkr uppgick det framtänkade justerade hyresvärdet till 1 862 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -26 mkr samt kommande in- och utflyttningar om -2 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 25 procent till 1 298 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,6 procent (6,0) på fastighetsvärdet 19 805 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 2 procent jämfört med ingången av året vilket även förvaltningsresultatet per stamaktie har gjort.

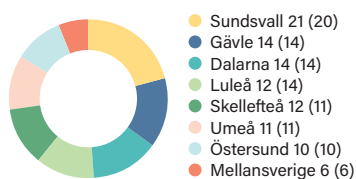
Förvärv och försäljningar

Inga avtalade, ej tillträdde förvärv eller avtalade ej frånträdde försäljningar fanns per den 31 december.

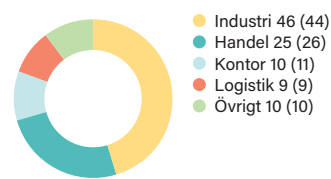
Hyresvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %





Jämtjägaren i Östersund, här uppförs nya kontorslokaler med inflytt i början av 2024.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid årets utgång ägde NP3 488 (446) fastigheter med en total uthyrbar area om 1 950 000 kvadratmeter (1 784 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 21 procent (20) av marknadsvärdet och av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 19 805 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 årets utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 51 procent (49) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 23 procent (24) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 62 procent (61), B2B för 26 procent (26), bilhallar och besiktningsanläggningar för 7 procent (7), och dagligvaruhandel för 5 procent (6). Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgick till 3 procent (3) 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 4,2 år (4,5) vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet.

Riskdiversifiering

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 beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch bolagets 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.

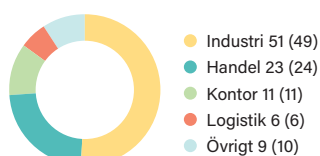
En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,3 procent (1,5) av det totala hyresvärdet och till 5 procent (6) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan många branscher där industri- och bygghandel var den största.

Hyresavtalsstruktur

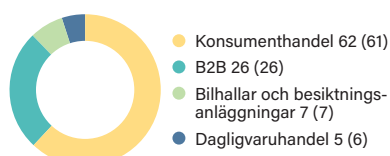
På balansdagen hade NP3 drygt 2 400 (2 200) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,0 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 79 avtal med en återstående löptid om 6,1 år (5,2) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Hyresvärdet uppgick till 1 880 mkr (1 538) och den kontrakterade årshyran till 1 758 mkr (1 436) vid årets utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (93).

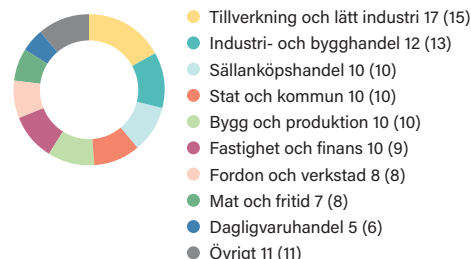
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Fördelning inom handelskategorin, %

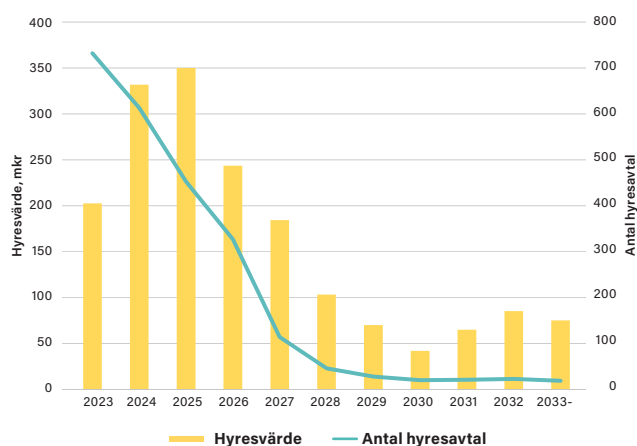


Branschexponering, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 dec 2022	Antal hyresavtal
PostNord Sverige AB	12
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Ahlberg-Dollarstore AB	7
Assemblin El AB	11
Plantagen Sverige AB	5
Granngården AB	14
Fortifikationsverket	11
LEAX Falun AB	5
Svenska Krämfabriken AB	1
Swedol AB	7
Totalt	79
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	208 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	6,1 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,0 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under året uppgick till 188 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för året till -146 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under året, 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 för året uppgick till 42 mkr (43) och till 3 mkr (18) för fjärde kvartalet.

Nettouthyrning, mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Tecknade hyresavtal	188	161
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-146	-118
Netto	42	43

Vakans

Vid fjärde kvartalets utgång ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 10 mkr, uppräknig av vakanshyror med 8 mkr, förvärvad vakans om 3 mkr samt vakansvärde för avyttrade fastigheter om -1 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (93).

Per den 31 december fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, som uppgick till 50 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 66 mkr, varav 54 mkr sker under 2023.

Vakansvärdets förändring, mkr	2022 helår	2021 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	102	92
Nettoförändring av från-/tillträden	10	-10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	22
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-2
Vakansvärde	114	102
Justering vakanshyror	8	-
Utgående vakansvärde	122	102
Uthyrningsgrad, %	94	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2022 helår	2021 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	66	72
Nyuthyrning, ej tillträdna	-50	-62

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2023	99	54
2024	11	10
2025	2	1
2026	8	1
Totalt	120	66

Vakansvärde per affärsområde per 31 dec 2022

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	394	34	9
Dalarna	264	17	7
Gävle	248	12	5
Luleå	241	14	6
Skellefteå	216	17	8
Umeå	210	11	5
Östersund	191	6	3
Mellansverige	115	11	9
Totalt	1 880	122	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.

Mot bakgrund av den senaste tidens geopolitiska osäkerhet, tilltagande inflation och det nya ränteläget har externvärderare under året justerat upp det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,71 procent (6,35) samt justerat inflationsantagandet för 2023 till 4 procent (2). Under fjärde kvartalet 2022 har 99 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 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.

Utfall

Känslighetsanalys		
Per 31 dec 2022	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-990
Direktavkastningskrav	0,25 %	-728/+786
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-156
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+39
Vakansgrad	1 %	-/+19

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 19 805 mkr. Värdeförändringen under året uppgick till 341 mkr, varav 25 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 316 mkr avsåg 1 488 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -1 172 mkr. Värdeförändringen relaterat till 2022 års indexering av hyror samt justerat inflationsantagande för 2023 har hänförts till kassaflödesrelaterade förändringar.

Värdeförändringen under fjärde kvartalet 2022 uppgick till -84 mkr varav 0 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt -84 mkr avsåg

680 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -764 mkr.

Direktavkastningskravet som användes vid värdering vid årets slut varierade från 5,20 till 9,50 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,71 procent (6,35).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under året tillträtt 51 fastigheter för 1 662 mkr. Dessutom har 642 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 265 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 377 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästpassningar. Under året har sju fastigheter avyttrats och frånträtts för 125 mkr. Därutöver har bolaget omklassificerat sitt innehav i Fastighets AB Jämtjägar- en från ett dotterbolag till ett joint venture med två tillhörande fastigheter till ett värde av 51 mkr.

Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 9 717 kr till 10 156 kr vid årets slut.

Fastigheter, värdeförändring		
Mkr	2022 helår	2021 helår
Ingående värde	17 335	12 582
Förvärv av fastigheter	1 662	3 131
Investeringar i befintliga fastigheter	377	332
Investeringar i nybyggnation	265	190
Försäljningar	-176	-542
Realiserade värdeförändringar	25	63
Orealiserade värdeförändringar	316	1 579
Utgående värde	19 805	17 335
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	-	197

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 dec 2022

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyres- värde, mkr	Fastighets- värde, mkr
Sundsvall	121	406	394	4 141
Dalarna	67	339	264	2 648
Gävle	71	264	248	2 761
Luleå	50	217	241	2 445
Skellefteå	53	235	216	2 401
Umeå	45	212	210	2 152
Östersund	41	159	191	1 998
Mellansverige	40	120	115	1 260
Totalt	488	1 950	1 880	19 805

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 miljöförbättrande investeringar. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa tillväxt genom minskad vakans, högre hyresnivåer, effektivisering av fastighetskostnader och tillskapandet av uthyrbara ytor. Risken avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts. Omfattningen i bolagets projektverksamhet har gradvis ökat de senaste åren. Dock har bolaget sedan halvårsskiftet valt att mot bakgrund av en tilltagande inflation och volatilitet på kapitalmarknaden dra ned takten på projektverksamheten samt prioritera hyresgäst Anpassningar framför nybyggnationer i syfte att stärka relationer till befintliga hyresgäster.

NP3 hade vid utgången av perioden 114 (123) aktiva projekt med en total projektbudget om 506 mkr (636). Återstående investering uppgår till 108 mkr (286). I tabellen nedan redovisas projekt om minst 10 mkr i projektbudget.

- Gällivare 12:573, avser nybyggnation av butikslokal samt gym.
- Hågesta 3:115, nybyggnation av padelhall som innefattar tio banor varav två utomhus.
- 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.
- Näringen 12:2, avser nybyggnation av industrilokaler.
- Hedkärr 1:24, nybyggnation av handelslokaler.
- Ledningen 1, avser ombyggnation och utbyggnad av bussdepå.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Gällivare 12:573	Gällivare	Handel/Övrigt	Q1-23	43	3 400
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Q1-23	25	2 200
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	96	4 300
Näringen 12:2	Gävle	Industri	Q2-23	29	1 800
Hedkärr 1:24	Uddevalla	Handel	Q3-23	31	1 900
Ledningen 1	Umeå	Industri	Q3-23	27	9 900
Totalt				276	29 700

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 23 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Under fjärde kvartalet 2022 har NP3 tillträtt tre fastigheter. Investeringen uppgick till 118 mkr. Fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till 9 mkr och har en uthyrbar area om 9 900 kvadratmeter. Därutöver har bolaget avyttrat och frånträtt en fastighet i Sundsvall.

Mot bakgrund av en tilltagande inflation och volatilitet på kapitalmarknaden har bolaget sedan halvårsskiftet valt att dra ned förvärvstakten och avvakta en stabilisering av nämnda omvärldsfaktorer.

Transaktioner											
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %	Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdde under Q4						Avyttrade och frånträdde fastigheter under Q4					
Hjulsmeden 4	Västerås	Handel	4 017	4,4	95	Skedlo 2:63 & 2:68	Sundsvall	Logistik	1 327	0,7	83
Borrmaskinen 5	Skellefteå	Industri	5 400	3,8	100						
Granlo 3:369	Sundsvall	Industri	455	0,6	100						
Totalt tillträtt under Q4			9 872	8,8		Totalt frånträtt under Q4			1 327	0,7	
Totalt tillträtt under Q3			45 193	31,4		Totalt frånträtt under Q3			7 034	7,2	
Totalt tillträtt under Q2			75 501	72,7		Totalt frånträtt under Q2			2 315	1,8	
Totalt tillträtt under Q1			28 104	21,3		Totalt frånträtt under Q1			600	0,5	
Totalt tillträtt under 2022			158 670	134,2		Totalt frånträtt under 2022			11 276	10,1	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint venture

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Resultatandelen från intresseföretag och joint venture uppgick under året till 151 mkr (158) varav 81 mkr (60) utgör förvaltningsresultat. För Fastighetsbolaget Emilshus AB beräknas NP3s resultatandel baserat på Emilshus rapporterade intjäningsförmåga enligt kvartalsrapporten för januari till september 2022. För Cibola Holding AB redovisas NP3s resultatandel med ett kvartals fördröjning.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

NP3s ägarandel i intressebolaget Emilshus uppgick per den 31 december till 17,8 procent och röstvärdet uppgick till 19,3 procent. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och intilliggande tillväxtregioner. I juni 2022 noterades Emilshus B-aktie och preferensaktie på Nasdaq Stockholm.

För helåret 2022 bidrog Emilshus med 35 mkr (26) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgick till 75 mkr (95).

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

NP3 äger 50 procent av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande 50 procent ägs av AB Sagax. Ess-Sierras verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter med byggvaruhan- del. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet finns på orter där NP3 redan är etablerad idag.

Hyresintäkterna för året uppgick till 93 mkr och fastighetsvär- det uppgick per den 31 december till 1 610 mkr. För året bidrog Ess-Sierra med 32 mkr (30) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgick till 65 mkr (54).

Cibola Holding AB

NP3 äger 31,6 procent av hotellfastighetsbolaget Cibola Hol- ding AB. Cibola äger fem hotell- och spaanläggningar samt ett aktivitet- och nöjeshus. Fastigheterna är i huvudsak belägna i norra Sverige.

Per den 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 99 mkr och för helåret bidrog Cibola med 11 mkr till NP3s förvaltnings- resultat och den totala resultatandelen uppgick till 9 mkr.

Malabo Holding AB

I Västerås är NP3 delägare i ett joint venture där NP3 äger 50 procent av Malabo Holding AB tillsammans med två del- ägare som äger resterande 50 procent av bolaget. Syftet med samarbetet är att bygga upp en fastighetsportfölj genom att förvärva, hyra ut och utveckla fastigheter i Västerås.

Per den 31 december uppgick NP3s kapitalandelen till 15 mkr och för året bidrog Malabo med 2 mkr till NP3s förvaltningsre- sultat och den totala resultatandelen för året uppgick också till 2 mkr.

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 och Jämtkraft AB bedriver ett gemensamt projekt för att uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet genomförs i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren. Parterna äger bolaget till 50 procent vardera och bolaget redovisas från och med den 30 september 2022 som ett joint venture då bedömningen gjorts att NP3 inte har ett bestämmande inflytande i bolaget. 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 31 december uppgick NP3s kapital- andel till 73 mkr.

	Totalt intresseföretag och Joint venture		Större innehav i intresseföretag och joint venture			
			Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec ¹⁾	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr						
NP3s ägarandel, %			17,8	19,1	50,0	50,0
NP3s röstvärde, %			19,3	20,2	50,0	50,0
Kapitalandel	1 064	724	557	346	321	293
Förvaltningsresultat	81	60	35	26	32	30
Värdeförändring fastigheter	83	137	33	92	49	38
Värdeförändring finansiella instrument	25	1	25	1		
Skatt	-38	-40	-19	-24	-16	-14
Summa resultatandel	151	158	75	95	65	54

1) Då Emilshus publicerar sin bokslutskommuniké samma dag som NP3 Fastigheter har resultatandelen för fjärde kvartalet baserats på den intjäningsförmåga som presenterades i bolaget kvartalsrapport för januari - september 2022. Beräknad skattekostnad för fjärde kvartalet har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Värdeförändringar har för fjärde kvartalet lämnats oförändrade i jämförelse med perioden januari - september 2022.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

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

Finansieringsstruktur

Vid årets utgång uppgick kapitalbindningen till 2,3 år (2,9) med förfall fördelade enligt tabellen nedan. NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med negativa utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet.

I juni 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 eller hållbarhetslänkade obligationer. I september emitterade bolaget seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr under ovan MTN-program. De nya gröna obligationerna har en löptid om 3 år med förfall i september 2025 och löper med en ränta om 3 månaders Stibor + 650 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget utestående obligationer med förfall i mars 2023 motsvarande ett nominellt belopp om 381 mkr av totalt 600 mkr till ett pris om 100,20 procent av nominellt belopp. Kvarvarande del av obligationsförfallet i mars 2023 uppgår till 219 mkr efter ovan transaktion.

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 12 022 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 19 805 mkr och investeringar i intresseföretag om 1 064 mkr totalt 20 869 mkr, uppgick till 57,6 procent (55,9) per den 31 december.

Tillgängliga likvida medel inklusive kreditfaciliteter per den 31 december uppgick till 533 mkr. Dessa bestod av bankmedel 204 mkr, kortfristiga placeringar 9 mkr, checkräkningskrediter om 220 mkr samt kreditlöften om 100 mkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 9,7 ggr (10,3) på balansdagen.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på balansdagen till 12 353 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 118 mkr. De räntebärande låneskulder exklusive ovan skulder om 118 mkr uppgick till 12 235 mkr (10 361) varav bankfinansiering 9 769 mkr (7 172), certifikatslån 145 mkr (900), obligationslån 2 319 mkr (2 300), övriga räntebärande skulder 44 mkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 42 mkr (53). Säkerställda lån samt reverslån mot borgen utgjorde 81 procent (78) och icke säkerställda obligations- och reverslån 19 procent (22) av totala räntebärande låneskulder. Säkerställda räntebärande låneskulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 403 mkr (1 196) bestående av bankfinansiering om 1 258 mkr och certifikatslån om 145 mkr. Av förfall relaterat till bankfinansiering avsåg 460 mkr back-up faciliteter för certifikatsfinansiering samt en revolverande förvärvskredit om 149 mkr som båda avses att förlängas i kvartal fyra 2023.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2022	Säkerställda certifikat- och banklån ¹⁾		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 403	4,23	219	6,50	1 622	13
1-2 år	2 183	3,90	1 700	5,65	3 883	32
2-3 år	2 065	4,06	400	9,09	2 465	20
3-4 år	3 573	4,16	-	-	3 573	29
4-5 år	639	3,71	-	-	639	5
5-10 år	50	4,32	-	-	50	0
Summa/genomsnitt	9 914	4,06	2 319	6,33	12 233	100

1) Certifikat om 145 mkr ingår i säkerställda lån med förfall inom 12 månader.

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2022	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-3 825	8 408	5,54	69
1-2 år	-	0	0,00	0
2-3 år	200	200	0,29	2
3-4 år	500	500	0,58	4
4-5 år	400	400	0,42	3
5-10 år	2 725	2 725	1,48	22
Summa/genomsnitt	0	12 233	4,18	100

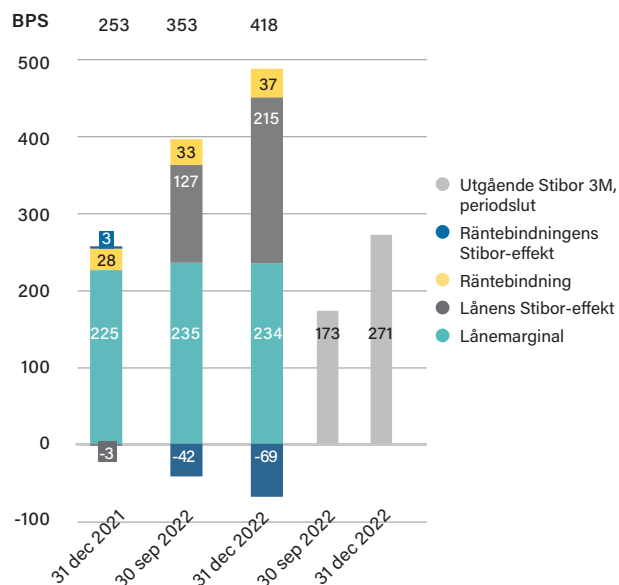
Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Genomsnittsränta och räntesäkring

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 4,18 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 uppgick den genomsnittliga räntan till 4,06 procent (1,85) och för obligationslån 6,33 procent (3,54). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,9 år (2,0) och 31 procent (36) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 16. För ytterligare information avseenden bolagets genomsnittliga ränta hänvisas till grafen nedan. Denna visar även förändringen i bolagets genomsnittsränta mellan 30 september och 31 december 2022 som var en ökning om 0,65 procent, från 3,53 till 4,18 procent, vilket i sin tur huvudsakligen förklaras av nettoeffekten av en högre Stibor-nivå och bolagets räntesäkring. Den genomsnittliga räntan, inklusive räntebindningens Stibor-effekt, för bolagets räntesäkringsportfölj per 31 december var -1,01 procent (0,79). Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet.

Genomsnittlig räntenivå



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 3 825 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 376 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 helåret uppgick till 385 mkr.

Kapitalstruktur, %



Finansiering 31 dec	2022	2021
Banklån, mkr	9 769	7 172
Certifikat, mkr	145	900
Obligationer, mkr	2 319	2 300
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	4,18	2,53
Likvida medel, mkr	204	269
Belåningsgrad, %	57,6	55,9
Soliditet, %	35,1	36,0
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,9
Räntebindningstid, år	1,9	2,0
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	31,3	35,8
Skuldkvot, ggr	9,7	10,3

Börsnoterade obligationslån 31 dec 2022

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2019/2023	800	219	6,50	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13	Nej
2020/2024	800	700	5,51 ¹⁾	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05	Ja
2021/2024	1 000	1 000	5,75 ²⁾	Stibor 3M + 3,50	Nej	2024-10-03	Ja
2022/2025	MTN-program ³⁾	400	9,09	Stibor 3M + 6,50	Nej	2025-09-23	Ja

1) Avser ränta om 5,56 % på 500 msek för initialt upptagande av lån enligt grönt ramverk från sep 2020 samt ränta om 5,38 % på emission om 200 msek i feb 2021.

2) Avser ränta om 6,00 % på 600 msek för initialt upptagande av lån enligt grönt ramverk från juni 2021 samt ränta om 5,39 % på emission om 400 msek i sep 2021.

3) Avser emission på bolagets MTN-program med en total ram om 5 mdkr.

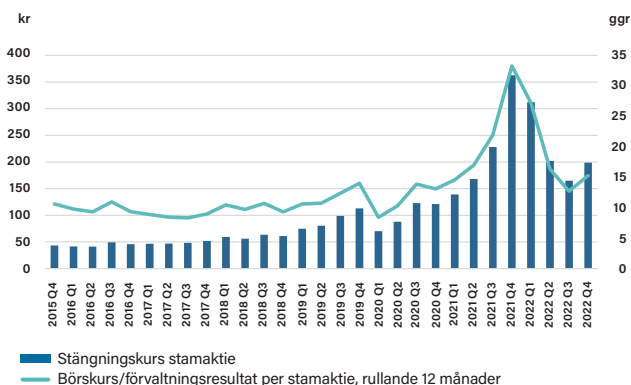
NP3-aktien

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 11 339 aktieägare (11 952). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 198,60 kr (362,50) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 10 845 mkr (19 736). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 942 mkr (1 290) vid årets slut. Årets högsta betalkurs för stamaktien var 384,50 kr och noterades den 3 januari. Årets lägsta kurs noterades den 28 september och var 141,80 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under året var 249,04 kr (221,55).

Aktiekursen har under de senaste tolv månaderna sjunkit med -45 procent (199) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som under samma period sjunkit med -45 procent (44) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som också sjunkit med -45 procent (47). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en negativ avkastning på -44 procent (202) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som hade en negativ avkastning på -43 procent (46). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en negativ avkastning på -21 procent (39).

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 7 663 mkr (6 743) varav preferenskapital 1 216 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 46 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 årets slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 117,21 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 7 272 mkr (6 459) vilket motsvarar 133,17 kr per stamaktie (118,64). Aktiekursen vid årets slut var 169 procent (360) av det egna kapitalet per stamaktie och 149 procent (306) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

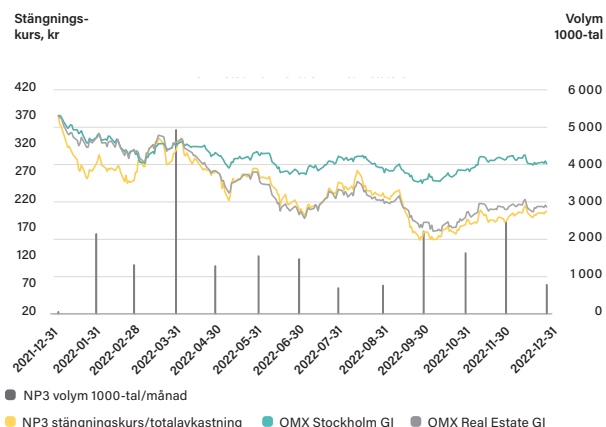
Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat	785	661	558	487	382
Aktuell skatt	-55	-44	-49	-38	-25
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	730	617	509	449	357
Utdelning	349 ¹⁾	310	270 ²⁾	241	211
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	48 %	50 %	53 %	54 %	59 %

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 5,00 kr per stamaktie (4,30), samt utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (2,00).

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

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm								
	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2022	31 dec 2021	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2022	Helår 2021
Stamaktie	198,60	362,50	752	407	40	20	20,9	9,1
Preferensaktie	24,80	33,95	119	107	36	31	1,6	1,4

Aktieägare per den 31 dec 2022	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Poularde AB	14 179 726	1 140 873	16,5 % (18,5)	24,5 % (24,8)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 566 806	2 293 672	16,0 % (15,3)	21,9 % (21,8)
Fjärde AP-fonden	3 637 319	2 584 712	6,7 % (7,5)	6,7 % (6,3)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 115 057	-	4,4 % (3,5)	7,0 % (5,5)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	3 000 000	3,2 % (3,2)	0,5 % (0,5)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	151 131	2 740 390	3,1 % (3,3)	0,7 % (1,1)
RBCB LUX Ucits Ex-Mig	1 256 375	1 480 000	2,9 % (2,9)	2,4 % (2,4)
Lannebo Fonder	2 458 157	-	2,6 % (1,4)	4,2 % (2,3)
PPB Holding AB	-	2 166 666	2,3 % (1,8)	0,4 % (0,3)
SEB Investment Management	2 164 161	-	2,3 % (2,6)	3,7 % (4,2)
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	664 730	857 935	1,6 % (1,5)	1,3 % (1,5)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,6 % (1,6)	1,9 % (1,9)
State Street Bank and Trust Co, W9	1 146 316	6 979	1,2 % (0,4)	2,0 % (0,4)
Jönsson, Ulf	-	1 000 000	1,1 % (1,1)	0,2 % (0,2)
JP Morgan Chase Bank NA, W9	960 480	-	1,0 % (-)	1,6 % (-)
Swedbank Försäkring AB	20 906	886 442	1,0 % (0,7)	0,2 % (0,1)
Verdipapirfond Odin Ejendom	818 077	-	0,9 % (1,3)	1,4 % (2,1)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	48 771	754 010	0,9 % (-)	0,2 % (-)
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	72 952	700 000	0,8 % (0,1)	0,2 % (0,2)
Erik Selin Fastigheter Aktiebolag	-	640 000	0,7 % (2,4)	0,1 % (2,8)
Summa 20 största ägare	45 302 564	20 668 319	71,2 % (67,5)	81,1 % (75,7)
Övriga aktieägare	9 305 292	17 331 681	28,8 % (32,5)	18,9 % (24,3)
Totalt antal aktier	54 607 856	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	8 223	431 953	436 786	0,9 %	0,8 %
501 – 1 000	997	257 078	506 887	0,8 %	0,5 %
1 001 – 2 000	718	344 630	722 521	1,2 %	0,7 %
2 001 – 5 000	666	514 695	1 655 113	2,3 %	1,2 %
5 001 – 10 000	327	406 166	1 966 235	2,6 %	1,0 %
10 001 – 50 000	307	1 987 913	4 802 853	7,3 %	4,2 %
50 001 –	101	50 665 421	27 909 605	84,9 %	91,5 %
Antal aktieägare totalt 2022-12-31	11 339	54 607 856	38 000 000	100,0 %	100,0 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	19 805	17 335
Nyttjanderättstillgångar	118	106
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 064	724
Derivat	376	-
Övriga anläggningstillgångar	131	158
Summa anläggningstillgångar	21 495	18 322
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	156	127
Likvida medel	204	269
Summa omsättningstillgångar	359	395
Totala tillgångar	21 854	18 718
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	7 663	6 743
Uppskjuten skatt	1 248	969
Långfristig räntebärande låneskuld	11 640	9 285
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	118	106
Derivat	-	9
Summa långfristiga skulder och avsättningar	13 007	10 369
Kortfristig räntebärande låneskuld	595	1 076
Rörelseskulder	590	530
Summa kortfristiga skulder	1 185	1 606
Totalt eget kapital och skulder	21 854	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
Nyemission av preferensaktier	35	289	-	324	-	324
Emissionskostnader	-	-6	-	-6	-	-6
Utdelning	-	-	-270	-270	-2	-271
Incitamentsprogram	-	2	-	2	-	2
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	33	33
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	5	-	5	-	5
Årets totalresultat 2021	-	-	2 017	2 017	4	2 020
Eget kapital 2021-12-31	324	2 334	4 041	6 698	46	6 743
Utdelning	-	-	-310	-310	-	-310
Incitamentsprogram	-	3	-	3	-	3
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	1	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-20	-20
Årets totalresultat 2022	-	-	1 224	1 224	20	1 244
Eget kapital 2022-12-31	324	2 339	4 954	7 617	46	7 663

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

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån helår	2021 12 mån helår
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	184	182	785	661
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-18	-17	-81	-60
Utdelning från intresseföretag och joint venture	15	5	45	34
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5	-6	-13	-8
Betald skatt	-24	-2	-65	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	153	162	671	595
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	41	-49	13	-57
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4	32	39	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	190	146	723	571
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-85	-1 899	-1 609	-2 946
Avyttrade fastigheter	8	238	125	410
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-81	-87	-377	-332
Investeringar i nybyggnation	-46	-107	-265	-190
Investeringar i finansiella tillgångar	-25	-67	-222	-201
Avyttring av finansiella tillgångar	-	4	-	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-230	-1 917	-2 348	-3 242
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	102	3	323
Upptagna lån	920	2 152	6 982	7 410
Amortering av låneskulder	-684	-620	-5 114	-4 638
Utbetald utdelning	-136	-117	-310	-260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100	1 517	1 561	2 835
Periodens kassaflöde	61	-255	-64	165
Likvida medel vid periodens början	143	523	269	104
Likvida medel vid periodens slut	204	269	204	269

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 årets slut till 19 805 mkr (17 335) vilket motsvarar en ökning med 14 procent sedan ingången av året som förklaras av förvärv, projekt och värdeförändringar.

Utgående likvida medel var 204 mkr (269). Eget kapital har påverkats av årets resultat, nyemissioner samt utdelningar och uppgick till 7 663 mkr (6 743).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 42 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 11 859 mkr (9 285). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 595 mkr (1 076) varav 144 mkr avsåg certifikatslån, 214 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader, 18 mkr återbetalning av reversskuld och 219 mkr avseende kvarvarande del av obligationsförfall att återbetalas i mars 2023. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 376 mkr (-9).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 58 procent (56) och soliditeten till 35 procent (36). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 9,7 ggr (10,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 723 mkr (571). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 609 mkr (-2 946), försäljningar av fastigheter bidrog med 125 mkr (410). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -377 mkr (-332) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -265 mkr (-190). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -222 mkr (-201) och avyttring av finansiella tillgångar bidrog med 0 mkr (17).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 561 mkr (2 835) och förklaras till största delen av nettoupplåning som uppgick till 1 868 mkr (2 772). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -64 mkr (165).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning - rapport i sammandrag, mkr	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	62	53
Rörelsekostnader	-96	-83
Rörelseresultat	-34	-30
Finansnetto	8	-48
Resultat efter finansiella poster	-26	-78
Bokslutsdispositioner	113	92
Resultat före skatt	87	14
Skatt på årets resultat	-10	-8
Årets resultat	77	6

Balansräkning - rapport i sammandrag, mkr	2022-12-31	2021-12-31
Immateriella tillgångar	7	5
Andelar i koncernbolag	667	656
Långfristiga fordringar koncernbolag	5 259	4 664
Andelar i intresseföretag och joint venture	344	202
Andra finansiella anläggningstillgångar	1	46
Summa anläggningstillgångar	6 278	5 573
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 694	3 211
Övriga kortfristiga fordringar	15	14
Likvida medel	136	164
Summa omsättningstillgångar	2 845	3 389
Totala tillgångar	9 123	8 962
Bundet eget kapital	324	324
Fritt eget kapital	1 305	1 523
Summa eget kapital	1 629	1 847
Obeskattade reserver	20	2
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 891	6 020
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 911	6 022
Kortfristiga räntebärande låneskulder	474	994
Övriga skulder	110	99
Summa kortfristiga skulder	584	1 093
Totalt eget kapital och skulder	9 123	8 962

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning samt ränteutgifter. 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 och räntebärande låneskulder.

Segmentrapportering

I slutet av 2021 etablerades ett affärsområde, Skellefteå, som tidigare var en del av affärsområde Umeå. Detta med anledning av det större portföljförvärv i Skellefteå som tillträdde under fjärde kvartalet 2021.

I affärsområde Sundsvall är efterfrågan på lokaler fortfarande god. Förvärv av 17 fastigheter har gjorts under året och ökat hyresvärdet med 48 mkr. Fyra försäljningar har gjorts under samma period vilket minskat hyresvärdet med drygt 2 mkr. Överskottsgraden har minskat något i affärsområdet.

Uthyrningstrenden har varit positiv i både affärsområde Gävle och Dalarna. Dalarna och Gävle har under perioden tillträtt fastigheter som ökat hyresvärdet med 10 mkr respektive 9 mkr. 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. Två tillträdde fastigheter bidrar med ett hyresvärde på 14 mkr. Överskottsgraden har ökat jämfört med föregående år till viss del beroende på lägre vinterrelaterade kostnader.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan. Tre fastigheter har tillträtts under perioden där hyresvärdet uppgår till drygt 3 mkr. Överskottsgraden har ökat något jämfört med föregående år.

Näringslivets investeringar i Skellefteå har resulterat i en stark hyresmarknad framförallt för industrilokaler. Den minskade ekonomiska uthyrningsgraden beror främst på två större utflyttningar som skett under fjärde kvartalet. Under 2022 har åtta fastigheter till ett hyresvärde om 32 mkr tillträtts i Skellefteå. Ökningen av överskottsgraden jämfört med föregående år förklaras av lägre vinterrelaterade kostnader samt tidigare nämnda portföljförvärv.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler. Under perioden har förvärv och försäljningar gjort att hyresvärdet från dessa i stort sett varit oförändrade. 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 hyresvärdet och 76 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat i förhållande till jämförelseperioden och efterfrågan på lokaler i affärsområdet är fortfarande god. Under perioden har sju fastigheter med ett totalt hyresvärde om 15 mkr tillträtts samtidigt som två fastigheter med ett hyresvärde om 4 mkr har frånträtts. Överskottsgraden har minskat jämfört med föregående år primärt på grund av högre elkostnader.

Segmentrapportering i sammandrag

Jan-dec 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	346	290	223	182	235	183	162	149	191	159	177	72	222	208	103	84	-2	-2	1 656	1 324
Vakans	-31	-24	-9	-11	-15	-13	-7	-9	-10	-9	-11	-2	-12	-11	-11	-7	-	-	-105	-86
Rep. och underhåll	-13	-13	-4	-7	-6	-6	-4	-6	-5	-6	-3	-3	-6	-5	-3	-2	-1	-	-44	-48
Fastighets-kostnader	-68	-56	-39	-29	-49	-29	-30	-28	-39	-31	-34	-14	-42	-37	-14	-9	1	-2	-312	-234
Fastighets-skatt	-7	-5	-6	-5	-5	-5	-4	-4	-5	-6	-4	-3	-6	-7	-3	-3	-	-	-41	-39
Kund-förluster	-3	-2	-1	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	1	-	-5	-4
Driftöver-skott	225	191	165	130	158	129	118	103	132	106	126	50	156	147	70	62	-1	-4	1 149	912
Överskotts-grad, %	71	72	77	76	72	76	76	73	73	71	76	71	74	75	77	81			74	74
Antal fastigheter	121	108	71	67	67	60	41	41	45	42	53	45	50	48	40	35			488	446
Uthyrbar area, tkvm	406	362	264	255	339	313	159	133	212	205	235	199	217	214	120	104			1 950	1 784
Hyresvärde	394	311	248	204	264	221	191	153	210	183	216	157	241	219	115	91			1 880	1 538
Ekonomisk uthyrnings-grad, ¹⁾ %	91	91	95	95	93	92	97	95	95	96	92	94	94	96	91	88			94	93
Fastighets-värde	4 141	3 404	2 761	2 425	2 648	2 394	1 998	1 805	2 152	1 978	2 401	1 865	2 445	2 388	1 260	1 076			19 805	17 335

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

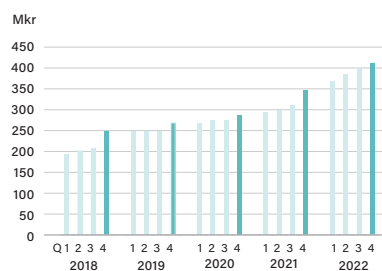
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2022 kvartal 4 okt-dec	2022 kvartal 3 jul-sep	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
Hysesintäkter	408	397	382	364	343	308	295	291	283
Fastighetskostnader	-91	-73	-86	-113	-81	-52	-62	-92	-59
Fastighetsskatt	-12	-10	-9	-10	-10	-11	-9	-10	-10
Driftöverskott	306	315	287	242	252	246	224	190	214
Central administration	-21	-15	-15	-17	-18	-11	-15	-13	-15
Resultat från intresseföretag och joint venture	14	35	42	59	54	50	38	16	48
Finansnetto	-119	-101	-83	-73	-69	-67	-63	-55	-57
Resultat efter finansiella poster	180	234	231	211	219	218	184	138	190
-varav Förvaltningsresultat	184	220	209	173	182	185	160	135	150
Värdeförändringar fastigheter	-84	5	291	129	910	123	307	301	214
Värdeförändringar finansiella instrument	-8	53	136	197	20	13	7	24	14
Resultat före skatt	88	293	658	537	1 148	355	499	463	419
Aktuell skatt	-8	-26	-11	-10	-2	-16	-16	-11	-26
Uppskjuten skatt	-27	-38	-121	-90	-214	-47	-60	-80	-75
Periodens resultat¹⁾	53	228	526	437	933	292	423	373	318
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	44	219	524	436	932	291	422	372	317
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	9	9	1	1	1	1	1	0	1

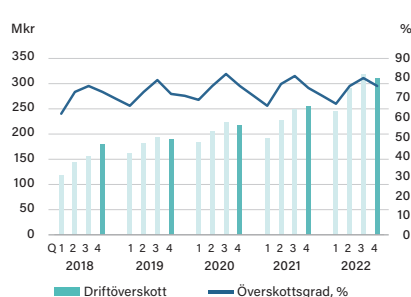
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec
Fastigheter	19 805	19 651	19 213	17 862	17 335	14 413	14 065	13 021	12 582
Nyttjanderättstillgångar	118	106	106	106	106	104	105	83	83
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 064	1 020	978	810	724	674	583	489	456
Derivat	376	383	322	189	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	131	171	192	161	158	91	58	32	34
Övriga tillgångar	156	198	196	199	127	98	135	94	92
Likvida medel	204	143	155	594	269	523	189	304	104
Totala tillgångar	21 854	21 673	21 162	19 921	18 718	15 903	15 136	14 024	13 352
Eget kapital	7 663	7 610	7 378	7 181	6 743	5 714	5 409	5 030	4 637
Uppskjuten skatt	1248	1 221	1 180	1 059	969	756	708	648	568
Räntebärande låneskulder	12 235	12 000	11 816	11 040	10 361	8 569	8 349	7 807	7 585
Skuld nyttjanderätter	118	106	106	106	106	104	105	83	83
Derivat	-	-	-	-	9	28	42	49	73
Ej räntebärande skulder	590	736	682	534	530	733	523	407	406
Totalt eget kapital och skulder	21 854	21 673	21 162	19 921	18 718	15 903	15 136	14 024	13 352

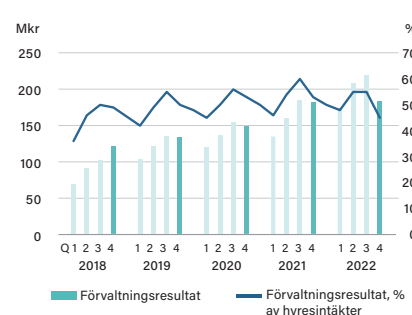
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2022 helår jan-dec	2021 helår jan-dec	2022 kvartal 4 okt-dec	2022 kvartal 3 jul-sep	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
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	488	446	488	486	480	458	446	406	403	391
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 950	1 784	1 950	1 939	1 893	1 816	1 784	1 576	1 578	1 442
Fastighetsvärde, mkr	19 805	17 335	19 805	19 651	19 213	17 862	17 335	14 413	14 065	13 021
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 156	9 717	10 156	10 135	10 150	9 836	9 717	9 145	8 913	9 030
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94	94	94	93	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	74	74	75	79	75	66	74	80	76	65
Direktavkastning, %	6,1	6,4	6,1	6,2	6,2	6,3	6,4	6,6	6,7	6,7
Finansiella nyckeltal										
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	18,9	44,0	18,9	35,7	39,9	41,3	44,0	33,1	31,4	24,4
Avkastning på eget kapital, %	17,0	36,7	17,0	30,7	33,7	34,7	36,7	27,9	26,5	20,9
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	21,5	44,8	21,5	38,1	41,6	42,2	44,8	34,4	32,7	26,3
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,7	12,0	10,7	11,3	11,5	11,6	12,0	12,5	12,6	12,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,4	1,5	1,5
Skuldkvot, ggr	9,7	10,3	9,7	10,8	10,9	10,4	10,3	9,5	9,7	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3	2,4	2,9	3,2	3,1	3,3	3,4	3,3	3,0
Belåningsgrad, %	57,6	55,9	57,6	57,3	57,7	55,9	55,9	54,3	55,7	55,5
Soliditet, %	35,1	36,0	35,1	35,1	34,9	36,0	36,0	35,9	35,7	35,9
Genomsnittlig ränta, %	4,18	2,53	4,18	3,53	2,72	2,51	2,53	2,72	2,69	2,74
Nyckeltal per stamaktie										
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 608	54 445	54 608	54 608	54 608	54 445	54 445	54 445	54 445	54 339
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 543	54 403	54 608	54 608	54 524	54 445	54 445	54 445	54 342	54 339
Eget kapital, kr	117,21	100,67	117,21	116,75	113,03	108,34	100,67	83,87	78,82	75,26
Långsiktigt substansvärde, kr	133,17	118,64	133,17	132,10	128,74	124,33	118,64	98,26	92,60	88,10
Förvaltningsresultat, kr	13,00	10,90	3,01	3,67	3,49	2,83	2,99	3,07	2,62	2,22
Resultat efter skatt, kr	21,04	35,82	0,45	3,66	9,27	7,66	16,77	5,02	7,44	6,59
Utdelning, kr	5,00 ¹⁾	4,30	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut, kr	198,60	362,50	198,60	165,00	202,00	312,00	362,50	228,00	168,00	139,00
Nyckeltal per preferensaktie										
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	35 000	35 000	27 950
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr	2,00	2,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Utdelning, kr	2,00 ¹⁾	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	24,80	33,95	24,80	24,05	23,15	32,90	33,95	33,30	33,10	32,20

1) Av styrelsen föreslagen utdelning.

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

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-dec	2021 jan-dec
Räntebärande låneskulder	12 235	10 361
Kortfristiga placeringar	-9	-3
Likvida medel	-204	-269
Nettoskuld	12 022	10 089
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	1 224	2 017
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-68
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	1 148	1 949
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 543	54 403
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	21,04	35,82
Hyresintäkter	1 551	1 238
Driftöverskott	1 149	912
Överskottsgrad, %	74	74
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 149	912
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	18 773	14 283
Direktavkastning, %	6,1	6,4
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	1 244	2 020
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 315	5 507
Avkastning på eget kapital, %	17,0	36,7
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	1 224	2 017
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-68
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	6 066	4 432
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	18,9	44,0
Resultat före skatt, rullande 12 mån	1 575	2 465
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 315	5 507
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	21,5	44,8
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	785	661
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 315	5 507
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,7	12,0
Nettoskuld	12 022	10 089
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 663	6 743
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoskuld	12 022	10 089
Driftöverskott, framtäktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 298	1 034
Centrala administrationskostnader, framtäktat 12 mån	-61	-55
Justerat driftöverskott	1 237	979
Skuldkvot, ggr	9,7	10,3
Årets resultat före skatt	1 575	2 465
Återläggning värdeförändringar	-719	-1 706
Återläggning finansiella kostnader	385	264
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture exkl. utdelning	-151	-158
Justerat resultat före skatt	1 090	865
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3
Nettoskuld	12 022	10 089
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 805	17 335
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 064	724
Belåningsgrad, %	57,6	55,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 663	6 743
Balansomslutning	21 854	18 718
Soliditet, %	35,1	36,0
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 663	6 743
Avdrag preferenskapital	-1 216	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-46
Antal aktier vid årets utgång, tusental	54 608	54 445
Eget kapital, kr/stamaktie	117,21	100,67
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 663	6 743
Avdrag preferenskapital	-1 216	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-46
Återläggning derivat	-376	9
Återläggning uppskjuten skatt	1 248	969
Antal aktier vid årets utgång, tusental	54 608	54 445
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	133,17	118,64
Förvaltningsresultat	785	661
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-68
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 543	54 403
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	13,00	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 eget kapital från 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 hyrestilllägg 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 framtäcktat 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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

NP3 arbetar aktivt för att identifiera och minimera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Väsentliga risker för bolaget utgörs bland annat av fastighetsrelaterade risker, finansiella risker och risker som uppstår till följd av händelser och förändringar i vår omvärld. För en utförlig beskrivning av bolagets strukturerade riskarbete, se sidorna 64-68 i bolagets årsredovisning för 2021.

Fastighetsrelaterade risker

NP3 arbetar kontinuerligt med att minimera sina fastighetsrelaterade risker. Bolaget har en god diversifiering avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch. Hyresintäkterna är fördelade på ett stort antal hyresavtal där större hyresgäster endast står för en mindre andel av hyresvärdet.

Det finns en risk att värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. Dessutom kan det volatila marknadsklimatet och den begränsade transaktionsvolymen medföra en förhöjd risk för fastighetsvärderingen. För att minimera denna risk marknadsvärderas bolagets fastigheter varje kvartal där bolagets värderingspolicy innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt.

Finansiella risker

Kostnader relaterade till finansiering utgör den enskilt största kostnadsposten för NP3 och det osäkra marknadsläget gör att det finns en risk att tillgången på kapital minskar och vi ser också att de finansiella kostnaderna har ökat och kan även öka framgent. 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 för att på så sätt minska de finansiella riskerna.

Övriga risker

Det osäkra och volatila marknadsklimatet i kombination med kriget i Ukraina påverkar världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag. Den höga inflationstakten under andra halvan av 2022 och fortsatt hög inflation under början av 2023 har resulterat i och kan fortsatt resultera i stigande kostnader för råvaror och energi vilket påverkar bolaget och dess hyresgäster men där kostnadsökningarna för NP3 till stor del kompenseras av indexuppräknade hyror. NP3 följer utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Övriga upplysningar enligt IAS 34 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.

Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Medarbetare och organisation

Bolaget har åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Huvudkontoret ligger i Sundsvall där merparten av bolagets anställda är stationerade. Därutöver finns det medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 58 personer.

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

Mattias Lyxell, COO

Tfn +46 60 777 03 17

mattias.lyxell@np3fastigheter.se

Styrelse

Styrelseordförande

Nils Styf

Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter

Anders Nilsson

Hans-Olov Blom

Lars Göran Bäckvall

Mia Bäckvall Juhlin

Åsa Bergström

Bokslutskommunikén 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 10 februari 2023

Nils Styf

Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin

Styrelseledamot

Anders Nilsson

Styrelseledamot

Åsa Bergström

Styrelseledamot

Hans-Olov Blom

Styrelseledamot

Andreas Wahlén

Vd

Lars Göran Bäckvall

Styrelseledamot

Kalender

Delårsrapporter 2023

Q1 januari-mars: 4 maj

Q2 januari-juni: 7 juli

Q3 januari-september: 20 oktober

Årsredovisning

Årsredovisning 2022: 11 april 2023

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 januari 2023

28 april 2023

Årsstämma

4 maj 2023

Pressmeddelanden under kvartal 4

11/10 Ändringar i valberedningen inför årsstämman 2023
i NP3 Fastigheter

21/10 Delårsrapport januari - september 2022

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

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ånghammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Örnsköldsvik 41A, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 21, 831 32 Östersund

www.np3fastigheter.se

