

Q1 2024

Delårsrapport januari-mars

+11%

Hyresintäkterna
uppgick till 492 mkr

+8%

Driftöverskottet
uppgick till 328 mkr

4 mkr

Tillträdda förvärv

-4%

Förvaltningsresultat
per stamaktie
2,58 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.

Större händelser under första kvartalet

- I februari emitterade bolaget under befintligt MTN-program seniora icke säkerställda gröna obligationer om 300 mkr. I samband med emissionen återköpte bolaget nominellt 321 mkr av obligationer med förfall i oktober 2024 och september 2025.
- Under första kvartalet har NP3 förvärvat fem fastigheter för 70 mkr som tillträtts under april. Fastigheterna är belägna i Hudiksvall, Timrå, Sundsvall och Gällivare. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 16 400 kvadratmeter, har ett årligt hyresvärde om 9 mkr och kommer att bidra med ett årligt förvaltningsresultat om 5 mkr.

Händelser efter periodens utgång

- I april utnyttjade bolaget sin rätt till frivillig förtidsinlösen av resterande utestående obligationer med förfall i oktober 2024. Lösenbeloppet uppgick till 185 mkr och genomfördes till ett pris motsvarande 100 procent av nominellt belopp.
- I april har NP3 förvärvat två fastigheter för 41 mkr med tillträde under andra kvartalet. Fastigheterna är belägna i Östersund och Sundsvall. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 4 000 kvadratmeter, har ett årligt hyresvärde om 3 mkr och kommer att bidra med ett årligt förvaltningsresultat om drygt 1 mkr.

Prognos för 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdetförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 820 mkr. Prognosen är oförändrad i jämförelse med den prognos som kommunicerades i bolagets bokslutskommuniké för 2023.

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

Delårsrapport januari - mars 2024

Januari - mars

- Hyresintäkterna ökade med 11 % till 492 mkr (445).
- Driftöverskottet ökade med 8 % till 328 mkr (304).
- Förvaltningsresultatet minskade med 1 % till 168 mkr (169). Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 4 % till 2,58 kr (2,68).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 mkr (-66).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 241 mkr (3) vilket motsvarar 3,86 kr/stamaktie (-0,31).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 104 mkr (105) varav 4 mkr (-) avsåg förvärv av fastigheter, 132 mkr (105) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation samt -32 mkr (0) avyttrade fastigheter.

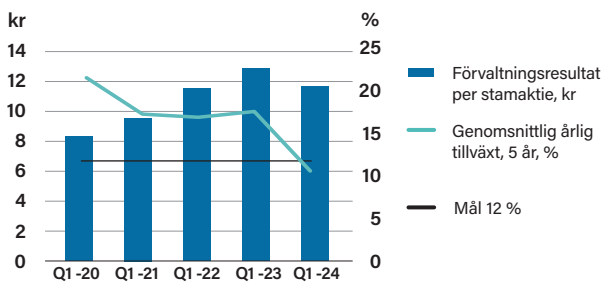
Nyckeltal	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Utfall, mkr			
Hyresintäkter	492	445	1 797
Driftöverskott	328	304	1 353
Överskottsgrad, %	67	68	75
Förvaltningsresultat	168	169	745
Värdeförändringar fastigheter	2	-66	-372
Resultat efter skatt	241	3	-61
Marknadsvärde fastigheter	20 382	19 844	20 276
Direktavkastning, %	6,8	6,3	6,8
Tillträdde fastigheter	4	-	408
Utfall, kr/stamaktie			
Resultat efter skatt	3,86	-0,31	-2,43
Förvaltningsresultat	2,58	2,68	11,76
Långsiktigt substansvärde	138,69	138,25	135,58

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall, rullande tolv månader kvartal 1, de senaste fem åren. Undantaget utdelningsmålen som visas per helår.

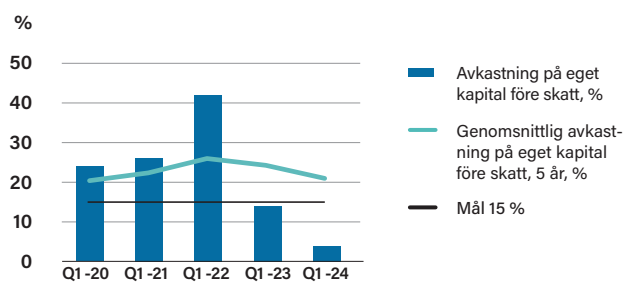
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

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



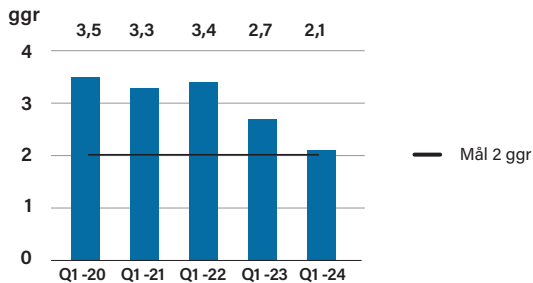
Avkastning på eget kapital före skatt

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



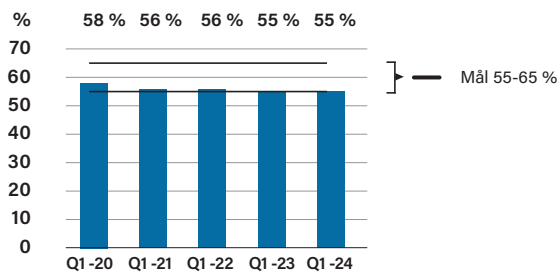
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.



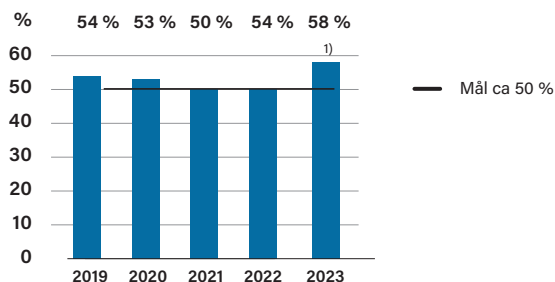
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



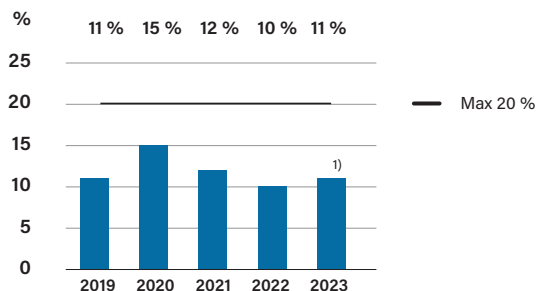
Utdelning

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) Utgör styrelsens förslag, en del av stamaktieutdelningen avser utdelning av B-aktier i Emilshus. För mer information, se sidan 22.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 168 miljoner kronor (169), vilket är en minskning med 1 procent i jämförelse med föregående år. Minskningen härleds till högre finansierings- och vinterkostnader. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 2,58 kronor (2,68), en minskning med 4 procent.

Vår prognos för 2024 års förvaltningsresultat om 820 miljoner kronor ligger fast från förra kvartalet och skulle, om det infrias, utgöra det högsta förvaltningsresultatet för NP3 sedan bolaget bildades år 2010.

Ett förvaltningsresultat om 820 miljoner kronor innebär en ökning av förvaltningsresultatet med 10 procent och detsamma per stamaktie. Prognosen baseras på vår bedömning för intjäningen utifrån befintligt kommunikerat fastighetsbestånd, finansieringskostnader baserade på marknadens prissättning samt information om hur verksamheten utvecklas i våra affärsområden. Jag kan konstatera att vår enkla affärsmodell, med fokus på långsiktighet, fungerar väl även i dessa tider. Vårt mål att stärka förvaltningsresultatet per aktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk är även fortsatt av högsta prioritet för NP3. Ser vi till våra nyckeltal uppgår vår belåningsgrad till 55 procent och vår skuldkvot till 8,5 gånger. Nyckeltal som sammantaget är historiskt starka för NP3.

Verksamheten och konjunkturen

Sista kvartalet 2023 samt det första kvartalet under 2024 har varit en utmanande period. Som norrländskt bolag är vi vana vid stora säsongsvariationer, men under den gångna vintern, har vi snöröjt maskinellt och på tak, i en omfattning som vi aldrig gjort tidigare, i kombination med en kall vinter. I enlighet med våra avtal har en stor del av våra kostnader för detta förts på våra hyresgäster och därav är kvartalets intäkter högre än normalt.

Under de senaste kvartalen har vi haft ett antal större uppsägningar. Dessa är framför allt relaterade till nyligen gjorda förvärv, där transaktioner har genomförts med kännedom om dessa uppsägningar och som en förutsättning vid antaganden i förvärvskalkyler. Nyuthyrning, primärt projektuthyrningar, kompenserar dock för dessa uppsägningar vilket ger en positiv nettouthyrning om 1 miljon kronor för kvartalet och för april uppgår den till 2 miljoner kronor. En positiv sak som kan framhållas är att de uppsägningar vi fått till största del beror på att företagen vill satsa och få sin rörelse att växa.

Det finns således en god, underliggande efterfrågan som det är upp till oss att matcha med de vakanser vi har. Vi prioriterar långsiktig lönsamhet och långsiktig dialog med våra hyresgäster. Vid en framåtblick är min sammanvägda bedömning baserad på denna dialog mer positiv idag jämfört med föregående kvartal. Efterfrågan är god och vår vakans kommer att vara av stor betydelse för NP3s vinstutveckling och därmed för våra aktieägare.

Värdering

Värderingsyielden för vårt fastighetsbestånd gick under kvartalet upp marginellt med 1 bps till 7,13 procent. Givet det låga antalet transaktioner i norra Sverige finns det fortsatt en stor osäkerhet i värderingarna, vilket gör det svårt att svara på hur värderingarna kommer att röra sig i närtid.

NP3s fokus ligger på att öka vårt förvaltningsresultat per aktie och därmed också på ett ökat kassaflöde. För att öka förvaltningsresultatet är vårt driftöverskott det primära. Driftöverskottet ökade med 8 procent under kvartalet, och fortsätter vi att öka driftöverskottet med rätt affärer och investeringar kommer också fastighetsvärdet att öka i värde över tid.

Framtid

Sammanfattningsvis har det varit en utmanande period under de senaste åren med hög volatilitet och osäkerhet på kapitalmarknaden och i vår omvärld och tyvärr håller osäkerheten i sig. Däremot har kapitalmarknaden stärkts under senaste kvartalet vilket bekräftas i vår senaste obligationsemission.

Framtiden fortsätter att vara svår att prognostisera. Bland annat mot den bakgrunden agerar vi efter bästa förmåga för att hitta balans mellan investeringar och återhållsamhet. Samtidigt ser vi nu mer fördelaktiga villkor på investeringar och på kapitalmarknaden, vilket gör att vi utvärderar och genomför fler investeringar än vi gjort under senaste året. Projekt utgör en större andel av våra investeringar främst genom hyresgästanpassningar men även genom nyproduktion. I fråga om nyproduktion noterar vi lägre priser på entreprenader och parallellt med det en fortsatt stabil betalningsförmåga hos hyresgäster. NP3s volym av byggrätter och av vakanser gör att vi ska kunna möta den efterfrågan som råder.

Trots vår positiva nettouthyrning har vi större ambitioner än det som uppnåtts under första kvartalet, vilket vi bör kunna visa redan under 2024. Vi har prioriterat att hantera refinansiering av våra låneförfall i ett tidigt skede, vilket gör att NP3 är väl positionerat för att ta tillvara på kommande möjligheter i vår marknad.

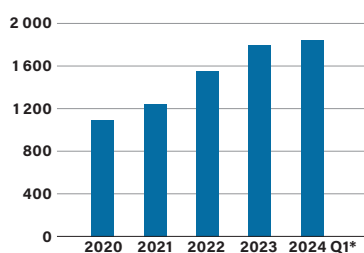
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

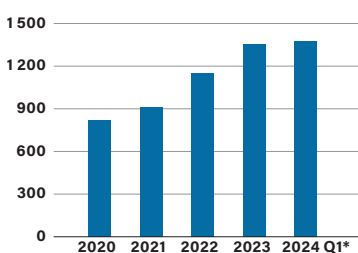
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	Mar 2024 R12M
Hysesintäkter	492	445	1 797	1 843
Fastighetskostnader	-152	-130	-397	-419
Fastighetsskatt	-12	-11	-46	-47
Driftöverskott	328	304	1 353	1 377
Central administration	-18	-17	-74	-74
Resultat från intresseföretag och joint venture	8	-10	-20	-1
- varav förvaltningsresultat	8	20	76	64
- varav värdeförändringar fastigheter	3	-33	-93	-57
- varav värdeförändringar finansiella instrument	-	-1	-3	-3
- varav skatt	-3	3	0	-6
Finansiella intäkter	4	2	6	8
Finansiella kostnader	-155	-140	-617	-631
Resultat efter finansiella poster	168	139	648	678
- varav Förvaltningsresultat	168	169	745	743
Värdeförändringar fastigheter	2	-66	-372	-304
Värdeförändringar finansiella instrument	132	-69	-279	-78
Resultat före skatt	303	4	-3	296
Aktuell skatt	-17	-11	-68	-74
Uppskjuten skatt	-45	10	9	-46
Periodens resultat	241	3	-61	177
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	241	3	-61	177
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	241	2	-62	177
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	1	1	0
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	3,86	-0,31	-2,43	1,76
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	57 497	57 358	57 497	57 497
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	57 497	55 983	56 864	57 441

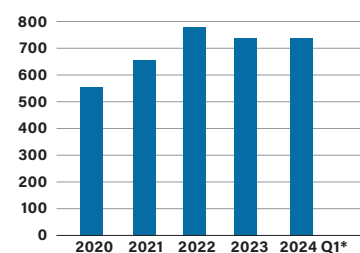
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader

Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari - mars

Resultat

Förvaltningsresultatet minskade med 1 procent jämfört med föregående år och uppgick till 168 mkr (169). Minskningen av förvaltningsresultatet berodde på ökade finansierings- och vinterkostnader som till viss del motverkades av förvärv under 2023, ökade hyresintäkter via indexuppräknings samt uthyrningar. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 2,58 kr (2,68) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 34 procent (38). Driftöverskottet för perioden uppgick till 328 mkr (304) vilket motsvarade en överskottsgrad om 67 procent (68).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 mkr (-66), varav 2 mkr (-66) avsåg orealiserade värdeförändringar och 1 mkr (0) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 132 mkr (-69).

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 241 mkr (2) vilket motsvarade 3,86 kr per stamaktie (-0,31). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 19 mkr (19).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 492 mkr (445). Intäkterna har ökat främst till följd av indexuppräknings, avräkningar för ökade driftkostnader om 10 mkr, fastighetsförvärv samt genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 8 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 442 mkr (407) och serviceintäkter om 50 mkr (38). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för kvartalet uppgick till -152 mkr (-130). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -139 mkr (-117), reparationer och underhåll -11 mkr (-11) samt befarade och konstaterade kundförluster om -2 mkr (-2). De ökade kostnaderna för fastighetsskötsel- och drift kan till största del hänföras till vinterrelaterade kostnader. Fastighets-skatt uppgick till -12 mkr (-11). Centrala administrationskostnader uppgick till -18 mkr (-17) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 8 mkr (20). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till 8 mkr (-10). Emilshus klassificeras sedan december 2023 inte längre som ett intresseföretag till NP3, vilket resulterade i ett lägre förvaltningsresultat jämfört med jämförelseperioden. För mer information om bolagets investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 15.

Finansiella intäkter uppgick till 4 mkr (2). De finansiella kostnaderna ökade till -155 mkr (-140) som en följd av ökade räntebärande skulder samt en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -6 mkr (-5) i periodiserade lånekostnader. 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 -17 mkr (-11) 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, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -45 mkr (10) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Aktuell intjäningsförmåga

Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan 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 31 mars 2024. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

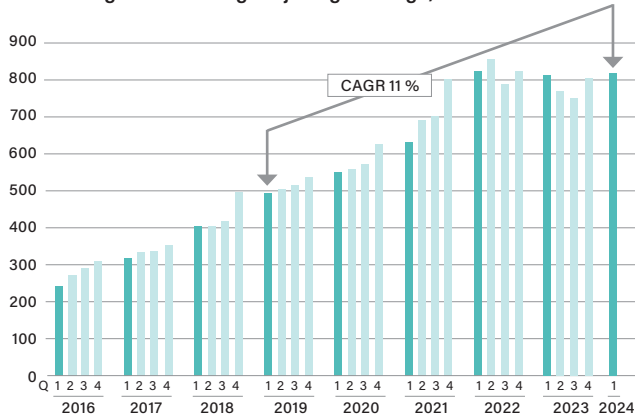
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 31 mars 2024 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 20 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 apr 2024	1 jan 2024	1 apr 2023	Förändring 3 mån
Justerat hyresvärde	2 053	2 043	1 868	
Vakans	-135	-137	-122	
Hyresintäkter	1 919	1 906	1 746	1 %
Fastighetskostnader	-433	-433	-397	
Fastighetsskatt	-46	-46	-45	
Driftöverskott	1 439	1 426	1 304	1 %
Central administration	-68	-68	-64	
Finansnetto	-597	-608	-517	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	32	42	79	
Förvaltningsresultat	806	792	802	2 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	730	716	726	2 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	12,70	12,48	12,65	2 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 069 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 053 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -17 mkr. Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 1 procent till 1 439 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 7,1 procent (7,0) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 20 382 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan ökade med 2 procent vardera jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Avtalade, ej tillträdade förvärv per 31 mars avser fem fastigheter som är belägna i Hudiksvall, Timrå, Sundsvall och Gällivare. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 16 400 kvadratmeter och har ett årligt hyresvärde om 9 mkr samt kommer bidra med ett förvaltningsresultat om 5 mkr. Inga avtalade, ej frånträdade försäljningar fanns per 31 mars.



Fredriksskans 15:16 i Gävle

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens slut ägde NP3 506 (507) fastigheter med en total uthyrbar area om 1 999 000 kvadratmeter (1 998 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 21 procent (21) av marknadsvärdet och 20 procent (20) av hyresvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 20 382 mkr (20 276). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Vid periodens slut var industri den största fastighetskategorin och stod för 51 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 23 procent (23) av hyresvärdet. Inom handel är konsumenthandeln och B2B de två största underkategorierna. Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol.

Riskdiversifiering

NP3 arbetar kontinuerligt med riskspridning genom diversifiering av såväl fastighetskategori som av hyresgästernas branschtillhörighet. Bolagets samlade fastighetsbestånd är väl diversifierat avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

Fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponering 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 exemplifieras av stat och kommun som sammantaget stod för 10 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri.

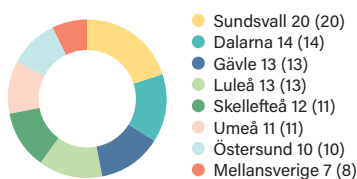
En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,1 procent (1,1) av det totala hyresvärdet och till 4 procent (4) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan flera branscher där tillverknings och lätt industri var den största.

Hyresavtalsstruktur

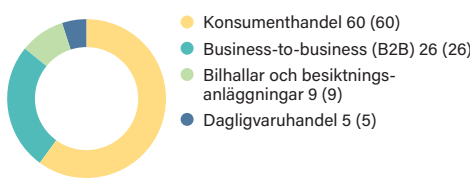
På balansdagen hade NP3 2 450 (2 450) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år (3,9). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 91 avtal med en återstående löptid om 4,5 år (5,4) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Det största hyresavtalet motsvarar 0,7 procent av hyresvärdet.

Hyresvärdet uppgick till 2 069 mkr (2 065) och den kontrakterade årshyran till 1 935 mkr (1 929) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

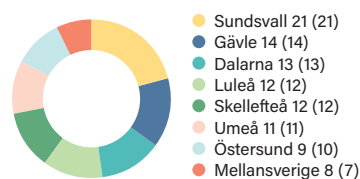
Hyresvärde per affärsområde, %



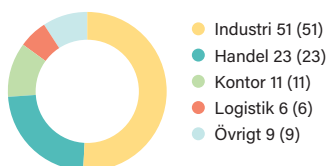
Fördelning inom handelskategori, %



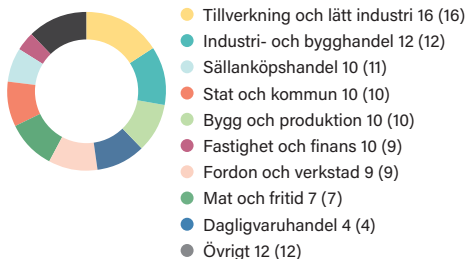
Fastighetsvärde per affärsområde, %



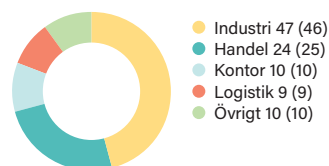
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %

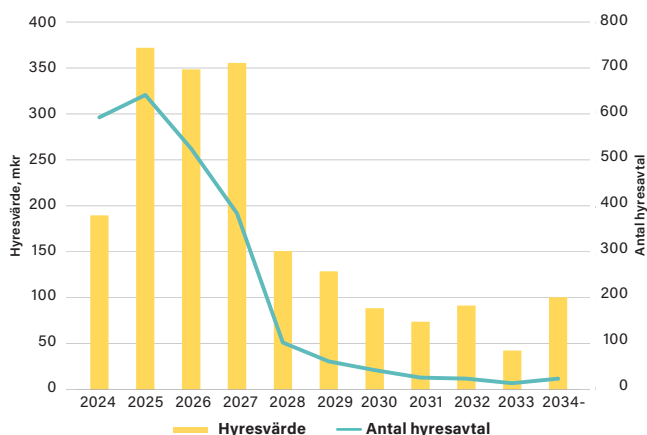


Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 mar 2024	Antal hyresavtal
Postnord Sverige AB	12
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Ahlberg-DollarStore AB	7
Plantagen Sverige AB	5
Granngården AB	14
Assemblin EI AB	11
Swedol AB	9
Fortifikationsverket	12
LEAX Falun AB	5
Byggmax	10
Totalt	91

Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	228 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,5 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	3,9 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal för perioden uppgick till 44 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -43 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 perioden uppgick till 1 mkr (10) varav 1 mkr avsåg omförhandlingar.

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Nettouthyrning, mkr			
Tecknade hyresavtal	44	59	244
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-43	-49	-210
Netto	1	10	34

Vakans

Vid första kvartalets utgång minskade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 2 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per 31 mars fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, med ett hyresvärde som uppgick till 48 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 85 mkr, varav 71 mkr sker under 2024.

Vakansvärdets förändring, mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	137	122	122
Nettoförändring av från-/tillträden	-2	-1	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-	-	2
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-	-
Vakansvärde	135	122	137
Justering vakanshyror	-	-	-
Utgående vakansvärde	135	122	137
Uthyrningsgrad, %	93	94	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	85	62	88
-varav förvärvade	-	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-48	-39	-73

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2024	101	71
2025	27	8
2026-	20	6
Totalt	148	85

Vakansvärde per affärsområde per 31 mar 2024

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	424	38	9
Dalarna	283	17	6
Gävle	273	12	4
Luleå	263	13	5
Skellefteå	238	12	5
Umeå	233	15	7
Östersund	199	8	4
Mellansverige	156	17	11
Totalt	2 069	135	7

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde 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 första kvartalet 2024 har 9 procent av fastighetsbeståndet externvärderats och 12 procent av fastighetsbeståndets värderingar har uppdaterats med – av externvärderare – justerade direktavkastningskrav och värdetidpunkt. Resterande 79 procent av fastighetsbeståndet har internvärderats med utgångspunkt från senaste externvärderingar per Q4 2023 och justerats för nya händelser i form av uthyrningar, uppsägningar samt investeringar. Det vägda direktavkastningskravet har under första kvartalet justerats upp till 7,13 procent (7,12)

Metod

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

Känslighetsanalys		
Per 31 dec 2023	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 %	+/-1 019
Direktavkastningskrav	0,25 %	-697/+748
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-160
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+40
Vakansgrad	1 %	-/+21

Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 20 382 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 2 mkr, varav 1 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 2 mkr avsåg 17 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -16 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,60 till 9,20 procent. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,13 procent (7,12) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,27 procent (9,27).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt en fastighet för 4 mkr. Utöver det har 132 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 125 mkr investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästpassningar och 7 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under perioden har två fastigheter avyttrats och frånträtts för 33 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 10 148 kr till 10 196 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 helår
Ingående värde	20 276	19 805	19 805
Förvärv av fastigheter	4	-	408
Investeringar i befintliga fastigheter	125	70	330
Investeringar i nybyggnation	7	35	121
Försäljningar	-33	-	-15
Realiserade värdeförändringar	1	-	5
Orealiserade värdeförändringar	2	-66	-376
Utgående värde	20 382	19 844	20 276
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	70	240	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 mar 2024				
Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	122	409	424	4 248
Dalarna	68	340	283	2 627
Gävle	72	273	273	2 798
Luleå	50	221	263	2 467
Skellefteå	53	237	238	2 484
Umeå	46	217	233	2 197
Östersund	41	159	199	1 968
Mellansverige	54	142	156	1 593
Totalt	506	1 999	2 069	20 382

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 ofta i kombination med miljö- och energiförbättrande åtgärder. 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.

De senaste två årens höga inflation och volatilitet på kapitalmarknaden har föranlett bolaget att begränsa omfattningen i projektverksamheten avseende nybyggnationer till förmån för hyresgästanpassningar. Mot slutet av 2023 och under inledningen av 2024 har bolaget dock noterat en högre efterfrågan på nybyggnationer och sjunkande byggkostnader varmed projektomfattningen bedöms gradvis kunna öka.

Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 529 mkr (430). Återstående investering uppgick till 270 mkr (184).

- Räfsan 4, ombyggnation av kontorslokaler för befintliga hyresgäster och konvertering av lagerlokal till komplett lokal för maskinuthyrning.
- Sköns Prästbord 1:47, ombyggnation och tillbyggnad av industrilokaler till nytt bilskadecenter.
- Slagan 4, ombyggnation av industri- och kontorslokaler till en vårdcentral.
- Högom 3:179, nybyggnation av industrilokaler.
- Skotet 1, ombyggnation av kontor inklusive större omfattning av energibesparande åtgärder.
- Generatoren 7, ombyggnation till handels- och verkstadslokaler.
- Norrlungånger 2:144, anpassning av industrilokaler samt tillbyggnad av ny entré.
- Ingarvsmon 4, nybyggnation av industrilokaler.
- Sörby Urfjäll 29:4, tillbyggnad av logistiklokaler till befintlig hyresgäst.
- Öjebyn 3:497, konvertering av padelhall till bilanläggning.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Räfsan 4	Luleå	Logistik	Q2 -24	11	3 080
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	Industri	Q3 -24	38	3 450
Slagan 4	Sundsvall	Industri	Q3 -24	32	1 660
Högom 3:179	Sundsvall	Industri	Q3 -24	32	1 930
Skotet 1	Luleå	Industri	Q3 -24	20	4 520
Generatoren 7	Umeå	Industri	Q3 -24	14	1 460
Norrlungånger 2:144	Örnsköldsvik	Industri	Q3 -24	11	7 160
Ingarvsmon 4	Falun	Industri	Q4 -24	45	3 100
Sörby Urfjäll 29:4	Gävle	Logistik	Q4 -24	21	6 680
Räfsan 4	Luleå	Industri	Q4 -24	29	12 150
Öjebyn 3:497	Piteå	Industri	Q2 -25	35	2 990
Totalt				286	48 180

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 26 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Mot bakgrund av ett osäkert marknadsläge, en osäker omvärld och en volatil kapitalmarknaden har bolaget sedan halvårsskiftet 2022 intagit en begränsad förvärvstakt. Bolaget har dock under slutet av 2023 och inledningen av 2024 noterat att marknadsläget delvis stabiliserats till följd av kapitalmarknadens förväntningar om framtida räntesänkningar vilket inneburit att förvärvstakten gradvis har ökat.

Under första kvartalet har NP3 tillträtt en fastighet i Borlänge för 4 mkr samtidigt som bolaget har ingått ytterligare förvärv för 70 mkr som har tillträtts under april. Fastigheterna är

belägna i Hudiksvall, Timrå, Sollefteå och Gällivare och har en uthyrbar area om 16 400 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 9 mkr. Därutöver har bolaget avyttrat och frånträtt en fastighet i Gävle samt en fastighet i Falun.

Under andra kvartalet och fram till rapportdagen har bolaget ingått förvärv om 41 mkr. Fastigheterna är belägna i Östersund och Sundsvall och har en uthyrbar area om 4 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 3 mkr. Dessa fastigheter tillträtts under andra kvartalet.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdna under Q1					
Grävskopan 4	Borlänge	Övrigt	0	0,3	100
Totalt			0	0,3	
Förvärvade fastigheter under Q1 med tillträde Q2					
Fredriksfors 5:1	Hudiksvall	Industri	7 887	3,1	100
Vivstamon 1:19	Timrå	Industri	5 240	2,6	0
Skidlöparen 1 & 2	Sollefteå	Industri	2 100	1,6	100
Gällivare 12:78	Gällivare	Industri	1 146	1,2	100
Totalt			16 373	8,6	
Avyttrade och frånträdna fastigheter under Q1					
Hemsta 17:23	Gävle	Övrigt	390	1,9	100
Hälsinggården 1:68	Falun	Industri	1 487	0,6	100
Totalt			1 877	2,5	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint venture

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultatandelen från intresseföretag och joint venture avseende perioden januari till mars uppgick till 8 mkr (-10) där förvaltningsresultatet också uppgick till 8 mkr (20).

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 som utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Den uthyrbara arean uppgår till 184 000 kvadratmeter. Drygt 40 procent av fastigheternas marknadsvärde finns på orter där NP3 redan är etablerad idag. Syftet med joint venture-samarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

Hyresintäkterna för första kvartalet uppgick till 24 mkr (24) och fastigheternas marknadsvärde uppgick till 1 481 mkr (1 581) per 31 mars. För första kvartalet bidrog Ess-Sierra med 6 mkr (8) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 7 mkr (-5).

Cibola Holding AB

NP3 äger 31,6 procent av hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB. Cibola äger fem hotell- och spaanläggningar. Fastigheterna är belägna i norra Sverige.

Per 31 mars uppgick NP3s kapitalandel till 105 mkr (99) och för perioden bidrog Cibola med 2 mkr (3) till NP3s förvaltningsresultat, den totala resultatandelen uppgick till 1 mkr (-1). NP3s resultatandel från Cibola redovisas med ett kvartals fördröjning.

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB har genomfört ett gemensamt projekt där man bland annat uppfört ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet har genomförts i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren där parterna äger bolaget till 50 procent vardera. Projektet utgör en investering om cirka 400 mkr och hyresavtal har tecknats på 15 och 20 år. Projektet finansieras dels genom tillskjutet kapital från ägarna, dels genom lån i bank. Projektet inklusive driftcentralen är färdigställd i sin helhet och har tagits i bruk från och med den 15 mars. Det totala hyresvärdet för de ingående fastigheterna uppgår till 26 mkr. Per 31 mars uppgick NP3s kapitalandel till 73 mkr (73).

	Totalt intresseföretag och Joint venture			Väsentliga innehav i joint venture		
	2024 jan-mar	2023 jan-mar ¹⁾	2023 jan-dec ¹⁾	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr						
NP3s ägarandel, %				50,0	50,0	50,0
NP3s röstandel, %				50,0	50,0	50,0
Kapitalandel	467	1 058	468	281	316	284
Förvaltningsresultat	8	20	76	6	8	31
Värdeförändring fastigheter	3	-33	-93	3	-15	-68
Värdeförändring finansiella instrument	0	-1	-3	-	-	-
Skatt	-3	3	0	-2	1	8
Summa resultatandel	8	-10	-20	7	-5	-29

1) Under fjärde kvartalet 2023 avyttrade NP3 samtliga preferensaktier i Emilshus vilket resulterade i att bolagets ägarandel understeg 15 procent och Emilshus utgjorde därmed inte längre ett intresseföretag till NP3, vilket inneburit att aktieinnehavet nu klassificerats som börsnoterade aktier.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

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 banklån inklusive revolverande faciliteter. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och är ett komplement till ovanstående finansiering. NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med negativa utsikter från Nordic Credit Rating per 17 november 2023. Syftet är att ratingen ska bidra till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet.

Räntebärande skulder

Nedan redovisas en sammanställning över bolagets räntebärande skulder per 31 mars 2024 och 31 december 2023.

Sammanställning - nettoskuld	2024 31 mar	2023 31 dec
Mkr		
Banklån	10 219	10 140
Säkerställda räntebärande skulder	10 219	10 140
Obligationslån	1 746	1 767
Certifikatslån	50	59
Övriga räntebärande skulder	15	15
ICKE-säkerställda räntebärande skulder	1 811	1 841
Periodiserade upplåningskostnader	-42	-38
Totala räntebärande skulder	11 988	11 943
Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	-206	-192
Nettoskuld	11 783	11 751

Säkerställda lån utgjorde 85 procent (85) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 15 procent (15) av totala räntebärande skulder. Bolagets skuldportfölj uppgick per 31 mars till i princip samma nivå som vid årsskiftet 2023. Ökning i bolagets säkerställda skulder avser huvudsakligen finansiering av färdigställda projekt samt dragning på bolagets kreditfaciliteter i cash managementsyfte. Under kvartalet emitterade bolaget 300 mkr i obligationslån under sitt MTN-program samtidigt som 321 mkr återköptes i befintliga obligationslån. Återköpen fördelades på förfall i oktober 2024 med 282 mkr och i september 2025 med 39 mkr.

Bolaget har sedan juni 2022 ett MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilken lån löpande kan emitteras på kapitalmarknaden i svenska kronor eller euro med en löptid på lägst ett år. Per bokslutsdagen hade bolaget en total skuld i gröna obligationslån om 1 561 mkr under detta program. Utöver detta hade bolaget en kvarvarande skuld om 185 mkr i grön obligationsfinansiering med förfall i oktober 2024 emitterad under individuell ram år 2021. Denna skuld återbetalades till fullo i april 2024 via förtida inlösen till ett pris motsvarande 100 procent av nominellt belopp.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

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 11 783 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 20 382 mkr och investeringar i intresseföretag om 467 mkr totalt 20 849 mkr, uppgick till 56,5 procent (56,6) per 31 mars. Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 31 mars uppgick till 451 mkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 8,5 ggr (8,6) på balansdagen.

Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 1 162 mkr (1 408) bestående av banklån om 917 mkr, certifikatslån 50 mkr, obligationslån om 185 mkr och övriga skulder om 10 mkr. Av de kortfristiga bankskulderna om 917 mkr har bolaget per rapportdagen genomfört refinansieringar till ett belopp om 342 mkr medan 335 mkr har förfall under första kvartalet 2025. En majoritet av resterande del om 240 mkr banklån har förfall i december 2024. Vid periodens slut uppgick kapitalbindningen till 2,1 år (2,2) med förfall fördelade enligt tabellen nedan.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,97 procent (5,07). Den huvudsakliga förklaringen till minskning av den genomsnittliga räntan är bolagets ökning av sin räntederivatportfölj under kvartalet. Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,2 år (2,1) och 45 procent (42) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell nedan.

För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid periodens slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 7 675 mkr. I derivatportföljen ingår

Kapital- och räntebindning (Bank-, certifikats- och obligationslån) per 31 mar 2024

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel %
-12 mån	1 152	10	6 590	7,98	55
1-2 år ¹⁾	5 095	42	1 450	0,45	12
2-3 år	4 084	34	500	0,58	4
3-4 år	1 401	12	650	1,33	5
4-5 år	247	2	825	1,69	7
5-10 år	36	0	2 000	1,97	17
Summa/genomsnitt	12 015	100	12 015	4,97	100

1) Av förfall i kapitalbindningen om 5 095 mkr inom 1 till 2 år avsåg 4 733 mkr bankfinansiering vars förfall huvudsakligen fördelades på kvartal 2 2025 om 1 706 mkr och 2 389 mkr under kvartal 1 2026.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

räntederivat om 2 250 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa kategorier av räntederivat har antingen en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån eller kan förtidsstängas av motparten och är ett komplement till räntesäkringsportföljen för att reducera bolagets räntekostnader i en volatil marknad. Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj

Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj ¹⁾	5 425	4,7	1,32	159
Stängningsbara räntederivat ²⁾	1 500	9,7	2,17	-16
Performance-swappar ³⁾	750	4,5	3,07	-12
Totalt derivatportfölj	7 675	5,7	1,65	131

1) Marknadsvärde inkluderar forward-startad swap om 1 mkr med löptid mars 2025 till 2030 till fast ränta om 2,99 %, ej beaktat i genomsnittlig fast räntenivå per 31 mars 2024.

2) Stängningsbara swappar för motparten med början under perioden 8 aug till 5 dec 2024 därefter kvartalsvis till slutdagar under perioden 8 nov 2033 till 5 mars 2034. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av swapparna.

3) Genomsnittlig barriärnivå (s.k knock-in level) uppgår till 4,43 %. I det fall denna nivå möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen utan några flöden, d.v.s nettoeffekt är 0 kr.

NP3s räntederivatsportfölj uppgick till 7 675 mkr varav 5 425 mkr avsåg räntesäkring. Swap-avtalen (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 upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 131 mkr (43) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalets slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till 88 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 31 mars -2,38 procent (-2,50) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 4,7 år.

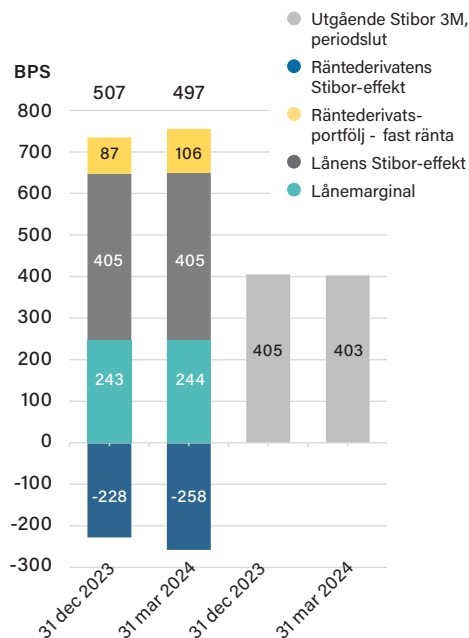
Kapitalstruktur, %



Börsnoterade obligationslån per 31 mar 2024

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2021/2024	1 000	185	6,96	Stibor 3M + 3,50	Nej	2024-10-03	Ja
2022/2025	MTN-program	361	10,52	Stibor 3M + 6,50	Nej	2025-09-23	Ja
2023/2026	MTN-program	500	9,58	Stibor 3M + 5,50	Nej	2026-04-12	Ja
2023/2026	MTN-program	400	9,27	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja
2023/2027	MTN-program	300	7,84	Stibor 3M + 3,75	Nej	2027-08-21	Ja

Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2024 31 mar	2023 31 dec
Banklån, mkr	10 219	10 140
Certifikatslån, mkr	50	60
Obligationslån, mkr	1 746	1 767
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,1	2,1
Genomsnittlig ränta, %	4,97	5,07
Likvida medel, mkr	198	183
Belåningsgrad, %	56,5	56,6
Soliditet, %	36,5	35,9
Kapitalbindningstid, år	2,1	2,2
Räntebindningstid, år	2,2	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	45,2	41,6
Skuldkvot, ggr	8,5	8,6

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 382	19 844	20 276
Nyttjanderättstillgångar	149	118	150
Andelar i intresseföretag och joint venture	467	1 052	468
Derivat	131	310	43
Övriga anläggningstillgångar	54	131	54
Summa anläggningstillgångar	21 182	21 455	20 991
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	773	153	711
Likvida medel	198	110	183
Summa omsättningstillgångar	971	263	894
Totala tillgångar	22 153	21 719	21 885
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 089	8 282	7 849
Uppskjuten skatt	1 284	1 238	1 240
Långfristiga räntebärande skulder	10 585	9 395	10 319
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	149	118	150
Summa långfristiga skulder och avsättningar	12 018	10 752	11 709
Kortfristiga räntebärande skulder	1 403	2 140	1 624
Rörelseskulder	642	545	704
Summa kortfristiga skulder	2 045	2 685	2 328
Totalt eget kapital och skulder	22 153	21 719	21 885

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
Ingående eget kapital 2023-01-01	324	2 339	4 954	7 617	46	7 663
Periodens totalresultat jan-dec 2023	-	-	-62	-62	1	-61
Lämnade utdelningar	-	-	-363	-363	-4	-367
Nyemission av stamaktier	10	607	-	617	-	617
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Av personal inlösta teckningsoptioner	0	0	-	0	-	0
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	4	4	-9	-6
Summa transaktioner med koncernens ägare	10	610	-359	261	-13	247
Utgående eget kapital 2023-12-31	334	2 949	4 533	7 816	33	7 849
Periodens totalresultat jan-mar 2024	-	-	241	241	0	241
Utgående eget kapital 2024-03-31	334	2 949	4 774	8 056	33	8 089

NP3s aktiekapital består av 57 496 774 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2024 3 mån jan-mar	2023 3 mån jan-mar	2023 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	168	169	745
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-8	-20	-76
Utdelning från intresseföretag och joint venture	10	2	15
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-2	-17
Betald skatt	-28	-31	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	138	119	617
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-19	2	-37
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	50	-6	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169	115	563
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-4	-	-395
Avyttrade fastigheter	25	-	15
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-125	-70	-334
Investeringar i nybyggnation	-7	-35	-121
Investeringar i finansiella tillgångar	-1	-	-7
Avyttring av finansiella tillgångar	3	-	210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109	-105	-632
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	618	620
Upptagna lån	442	117	4 371
Amortering av lån	-397	-817	-4 667
Utbetald utdelning	-91	-21	-276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46	-103	48
Periodens kassaflöde	15	-94	-21
Likvida medel vid periodens början	183	204	204
Likvida medel vid periodens slut	198	110	183

Finansiell ställning och kassaflöde

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

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 20 382 mkr (20 276) vilket är en ökning med 106 mkr sedan ingången av året som förklaras främst av projektinvesteringar samt till liten del av värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljning.

Utgående likvida medel var 198 mkr (183). Eget kapital har påverkats av årets resultat och uppgick till 8 089 mkr (7 849).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 42 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 10 585 mkr (10 319). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 403 mkr (1 624), 1 159 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 185 mkr avsåg obligationslån, 50 mkr certi-

fikatslån och 10 mkr återbetalning av reversskuld. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 131 mkr (43). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 57 procent (57) och soliditeten till 37 procent (36). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 8,5 ggr (8,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 169 mkr (115). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -4 mkr (-), försäljningar av fastigheter bidrog med 25 mkr (-). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -125 mkr (-70) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -7 mkr (-35).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -46 mkr (-103) och förklaras av utbetald utdelning och upplåning. Sammantaget förändrades likvida medel under året med 15 mkr (-94).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning - rapport i sammandrag, mkr	2024 3 mån jan-mar	2023 3 mån jan-mar	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	-	0	64
Rörelsekostnader	-25	-24	-104
Rörelseresultat	-25	-24	-40
Finansnetto	48	22	92
Resultat efter finansiella poster	23	-2	52
Bokslutsdispositioner	-	-	39
Resultat före skatt	23	-2	91
Skatt på periodens resultat	-4	-	-
Periodens resultat	19	-2	91

Balansräkning - rapport i sammandrag, mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Immateriella tillgångar	6	7	6
Andelar i koncernbolag	677	667	677
Långfristiga fordringar koncernbolag	5 573	4 897	5 465
Andelar i intresseföretag och joint venture	-	344	-
Andra finansiella anläggningstillgångar	9	11	8
Summa anläggningstillgångar	6 265	5 926	6 156
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 454	3 033	2 566
Övriga kortfristiga fordringar	266	10	261
Likvida medel	135	73	157
Summa omsättningstillgångar	2 855	3 116	2 984
Totala tillgångar	9 121	9 042	9 141
Bundet eget kapital	334	334	334
Fritt eget kapital	1 668	1 911	1 649
Summa eget kapital	2 002	2 245	1 983
Obeskattade reserver	20	20	20
Långfristiga räntebärande skulder	6 684	5 832	6 319
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 704	5 852	6 339
Kortfristiga räntebärande skulder	354	905	647
Övriga skulder	61	40	173
Summa kortfristiga skulder	415	945	820
Totalt eget kapital och skulder	9 121	9 042	9 141

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 och räntebärande skulder.

Segmentrapportering

Överskottsgraden minskade i flertalet affärsområden under första kvartalet jämfört med första kvartalet för 2023. Den största förklaringen utgörs av vinterrelaterade kostnader som till viss del kompenseras av den indexuppräknning som gjordes från första januari 2024.

I affärsområde Sundsvall är efterfrågan på lokaler fortsatt stabil. Överskottsgraden i affärsområdet har minskat jämfört med föregående år drivet främst av högre vinterrelaterade kostnader.

Vakansgraden har minskat i Gävle jämfört med föregående år. Inflyttning på den tidigare största vakansen som stod för 20 procent av vakansvärdet, skedde i början av 2024. Överskottsgraden har minskat jämfört med föregående år till stor del drivet av högre vinterrelaterade kostnader.

Uthyrningstrenden har varit positiv i affärsområde Dalarna. Överskottsgraden har minskat något jämfört med föregående år.

Östersund har en stark hyresmarknad. Affärsområdet har, tillsammans med Gävle, den lägsta vakansgraden i bolaget.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan. Överskottsgraden har ökat jämfört med föregående år till följd av lägre, om än höga, vinterrelaterade kostnader.

Näringslivets investeringar i Skellefteå har resulterat i en stark hyresmarknad framför allt för industrilokaler. Överskottsgraden är lägre än föregående år främst på grund av höga vinterrelaterade kostnader och till viss del på en reserverad kundförlust.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler. Överskottsgraden ökade något jämfört med jämförelseperioden.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i dessa städer står för 80 procent av hyresvärdet och 79 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet. Den ekonomiska uthyrningsgraden har minskat jämfört med föregående år. Överskottsgraden minskade jämfört med första kvartalet föregående år främst på grund av vinterrelaterade kostnader.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter och övriga intäkter	108	100	68	63	73	67	51	47	60	54	60	56	67	61	40	29	-1	-1	526	477
Vakans	-10	-9	-4	-3	-4	-4	-2	-1	-4	-3	-3	-4	-3	-3	-4	-3	0	0	-34	-31
Rep. och underhåll	-3	-4	-1	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	-11	-11
Fastighetskostnader	-28	-23	-14	-12	-20	-18	-13	-11	-19	-20	-20	-15	-17	-16	-9	-5	1	1	-139	-117
Fastighets-skatt	-2	-2	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-1	-2	-2	-1	-1	0	0	-12	-11
Kundförluster	-1	-1	0	0	0	-1	0	0	0	0	-1	0	0	0	-1	0	0	1	-2	-2
Driftöverskott	65	62	48	44	45	41	33	33	34	29	34	35	44	39	24	19	0	1	328	304
Överskottsgrad, %	66	68	74	75	65	66	69	73	60	57	60	68	69	68	68	72			67	68
Antal fastigheter	122	121	72	71	68	67	41	41	46	45	53	53	50	50	54	40			506	488
Uthyrbar area, tkvm	409	408	273	265	340	339	159	159	217	212	237	235	221	220	142	120			1999	1957
Hyresvärde	424	400	273	249	283	266	199	191	233	212	238	216	263	245	156	116			2 069	1 894
Uthyrningsgrad, ¹⁾ %	91	92	96	94	94	93	96	97	93	94	95	93	95	95	89	91			93	94
Förvaltningsfastigheter	4 248	4 167	2 798	2 752	2 627	2 643	1 968	1 990	2 197	2 163	2 484	2 404	2 467	2 451	1 593	1 275			20 382	19 844

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

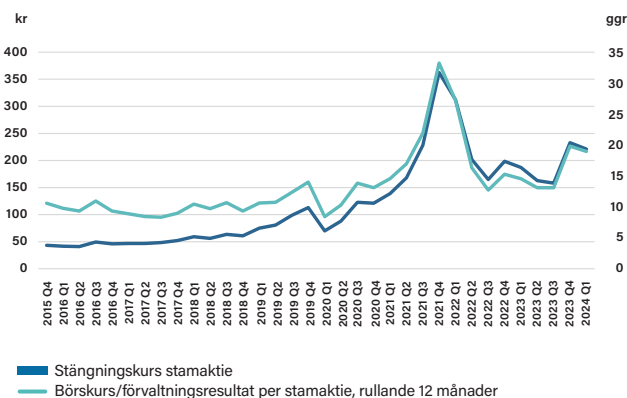
NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. Totalt antal utestående aktier vid periodens slut uppgick till 95 496 774 aktier varav 57 496 774 utgjorde stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Antalet aktieägare vid periodens slut uppgick till 10 527 (11 927), varav 88 procent av ägarna utgjordes av svenska investerare, privatpersoner och institutionella ägare. Resterande 12 procent utgjordes av utländska ägare.

På balansdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 221,00 kr (187,00) vilket motsvarade ett börsvärde om 12 707 mkr (10 726). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktiekurs på bokslutsdagen som uppgick till 28,20 kr (26,30) vilket motsvarade ett börsvärde om 1 071 mkr (999).

Totalt börsvärde per 31 mars uppgick till 13 778 mkr (11 725). Kvartalets högsta betalkurs för stamaktien var 235,00 kr och noterades den 2 januari. Den lägsta betalkursen för perioden noterades den 28 februari och var 179,50 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien för första kvartalet uppgick till 200,72 kr (302,20).

Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 7 974 mkr (7 930) vilket motsvarar 138,69 kr per stamaktie (138,25). Aktiekursen vid periodens slut var 186 procent (153) av det egna kapitalet per stamaktie och 159 procent (135) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



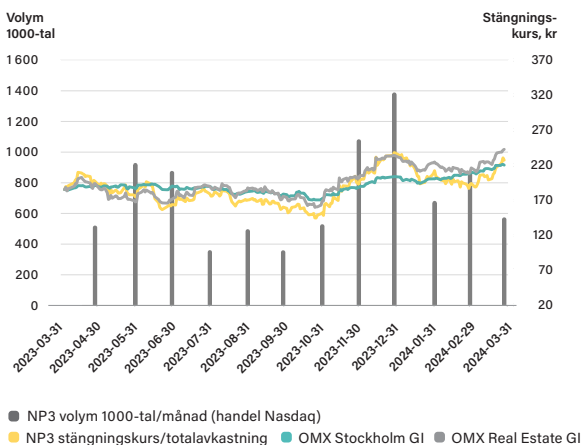
Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

Jan-dec, mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsresultat	745	785	661	558	487
Aktuell skatt	-68	-55	-44	-49	-38
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	677	730	617	509	449
Utdelning	391 ¹⁾	363	310	270	241
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	58 %	50 %	50 %	53 %	54 %

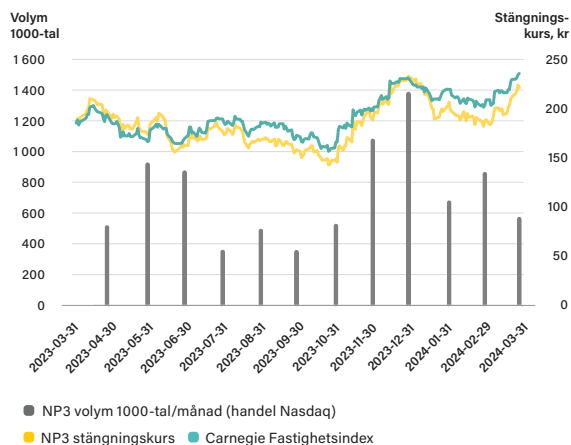
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

1) Utgör styrelsens förslag, förslaget inkluderar en sakutdelning avseende B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), där åtta stamaktier i NP3 ger en B-aktie i Emilshus. Börskursen på Emilshus B-aktie uppgick per 31 december 2023 till 31,80 kr. Värdet på sakutdelningen har baserats på denna börskurs. Utöver sakutdelningen föreslås en kontant utdelning om 1,50 kr/stamaktie. Därutöver föreslås en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie. För mer information om styrelsens förslag, se NP3s årsredovisning för 2023.

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 i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 mar 2024	31 mar 2023	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-mar 2024	jan-mar 2023
Stamaktie	221,00	187,00	350	1 226	16	80	7,3	34,2
Preferensaktie	28,20	26,30	70	258	16	56	0,7	2,2

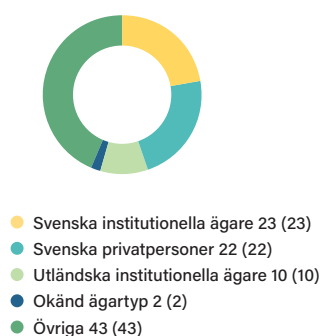
Aktieägare per 31 mar 2024 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 783 806	2 583 697	16,1 (15,8)	21,3 (21,2)
Poularde AB	14 179 726	1 140 873	16,0 (16,0)	23,3 (23,3)
Fjärde AP-fonden	2 257 918	2 255 030	4,7 (4,9)	4,1 (4,3)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 246 071	-	4,4 (4,8)	6,9 (7,5)
Danske Invest	1 319 272	1 800 000	3,3 (3,3)	2,4 (2,5)
Lannebo Fonder	3 092 012	-	3,2 (2,9)	5,0 (4,5)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	3 000 000	3,1 (3,1)	0,5 (0,5)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	259 202	2 615 227	3,0 (3,1)	0,8 (0,9)
PPB Holding AB	-	2 166 666	2,3 (2,3)	0,4 (0,4)
SEB Fonder	2 011 087	-	2,1 (2,1)	3,3 (3,3)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	664 499	843 547	1,6 (1,6)	1,2 (1,2)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,5 (1,5)	1,8 (1,8)
Vanguard	1 300 726	-	1,4 (1,3)	2,1 (2,0)
Handelsbanken Fonder	1 201 822	-	1,3 (1,3)	2,0 (2,1)
Erik Selin	-	1 180 000	1,2 (1,2)	0,2 (0,2)
Ulf Jönsson	-	1 000 000	1,0 (1,1)	0,2 (0,2)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	173 096	762 483	1,0 (1,0)	0,4 (0,4)
BlackRock	912 014	-	1,0 (0,9)	1,5 (1,5)
Swedbank Försäkring AB	20 321	609 453	0,7 (0,8)	0,1 (0,2)
Odin Fonder	627 575	-	0,7 (0,7)	1,0 (1,1)
Summa 20 största ägare	46 090 747	20 373 616	69,6 (69,8)	78,5 (78,9)
Övriga aktieägare	11 406 027	17 626 384	30,4 (30,2)	21,5 (21,1)
Totalt antal aktier	57 496 774	38 000 000	100,0	100,0

Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2024.

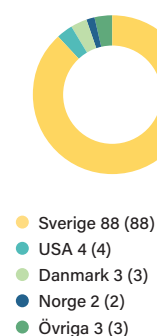
Aktieägarstruktur per 31 mar 2024¹⁾

Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 - 500	7 436	0,7
501 - 1 000	963	0,5
1 001 - 2 000	754	0,7
2 001 - 5 000	641	0,9
5 001 - 10 000	321	0,9
10 001 - 50 000	312	3,7
50 001 -	100	91,4
Okänd innehavsstorlek		1,1
Totalt	10 527	100

Ägarkategorier, %



Landsfördelning, %



1) Källa: Monitor av Modular Finance AB.

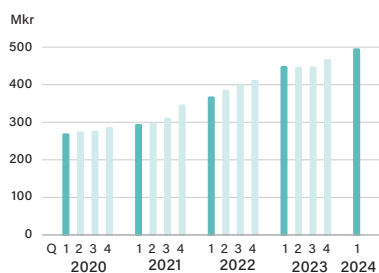
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2024 kvartal 1 jan-mar	2023 kvartal 4 okt-dec	2023 kvartal 3 jul-sep	2023 kvartal 2 apr-jun	2023 kvartal 1 jan-mar	2022 kvartal 4 okt-dec	2022 kvartal 3 jul-sep	2022 kvartal 2 apr-jun	2022 kvartal 1 jan-mar
Hysesintäkter	492	464	444	443	445	408	397	382	364
Fastighetskostnader	-152	-106	-68	-93	-130	-91	-73	-86	-113
Fastighetsskatt	-12	-12	-12	-12	-11	-12	-10	-9	-10
Driftöverskott	328	346	365	338	304	306	315	287	242
Central administration	-18	-25	-15	-17	-17	-21	-15	-15	-17
Resultat från intresseföretag och joint venture	8	-9	10	-11	-10	14	35	42	59
Finansnetto	-151	-162	-162	-149	-138	-119	-101	-83	-73
Resultat efter finansiella poster	168	150	198	161	139	180	234	231	211
-varav Förvaltningsresultat	168	175	206	195	169	184	220	209	173
Värdeförändringar fastigheter	2	34	-165	-176	-66	-84	5	291	129
Värdeförändringar finansiella instrument	132	-285	15	60	-69	-8	53	136	197
Resultat före skatt	303	-101	48	46	4	88	293	658	537
Aktuell skatt	-17	-28	-24	-5	-11	-8	-26	-11	-10
Uppskjuten skatt	-45	-12	14	-4	10	-27	-38	-121	-90
Periodens resultat¹⁾	241	-140	39	36	3	53	228	526	437
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	241	-138	38	35	2	44	219	524	436
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-3	1	1	1	9	9	1	1

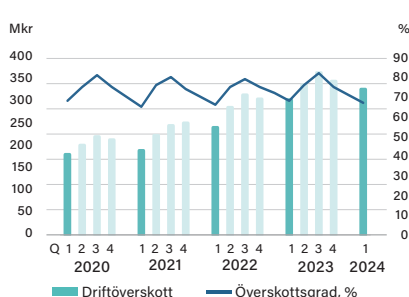
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar
Förvaltningsfastigheter	20 382	20 276	19 985	20 041	19 844	19 805	19 651	19 213	17 862
Nyttjanderättstillgångar	149	150	132	130	118	118	106	106	106
Andelar i intresseföretag och joint venture	467	468	1 021	1 015	1 052	1 064	1 020	978	810
Derivat	131	43	390	362	310	376	383	322	189
Övriga anläggningstillgångar	54	54	79	36	131	131	171	192	161
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	773	711	102	127	153	156	198	196	199
Likvida medel	198	183	190	254	110	204	143	155	594
Totala tillgångar	22 153	21 885	21 899	21 966	21 719	21 854	21 673	21 162	19 921
Eget kapital	8 089	7 848	7 994	7 954	8 282	7 663	7 610	7 378	7 181
Uppskjuten skatt	1 284	1 241	1 229	1 243	1 238	1 248	1 221	1 180	1 059
Räntebärande skulder	11 988	11 943	11 838	11 894	11 535	12 235	12 000	11 816	11 040
Skuld nyttjanderätter	149	150	132	130	118	118	106	106	106
Ej räntebärande skulder	642	704	706	744	545	590	736	682	534
Totalt eget kapital och skulder	22 153	21 885	21 899	21 966	21 719	21 854	21 673	21 162	19 921

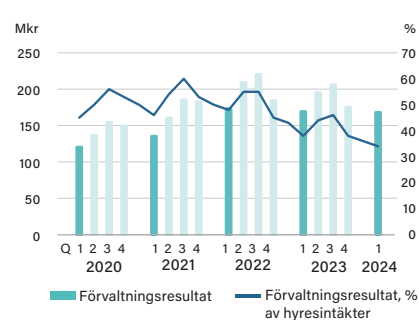
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2024 kvartal 1 jan-mar	2023 kvartal 1 jan-mar	2023 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal fastigheter vid periodens utgång	506	488	507
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 999	1 957	1 998
Förvaltningsfastigheter, mkr	20 382	19 844	20 276
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 196	10 140	10 148
Hyresvärde, mkr	2 069	1 894	2 065
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93
Överskottsgrad, %	67	68	75
Direktavkastning, %	6,8	6,3	6,8
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	1,5	11,2	-2,1
Avkastning på eget kapital, %	2,2	10,6	-0,8
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	3,7	13,7	0
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,3	10,2	9,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,5
Skuldkvot, ggr	8,5	8,9	8,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12 mån, ggr	2,1	2,7	2,1
Belåningsgrad, %	56,5	54,6	56,6
Soliditet, %	36,5	38,1	35,9
Genomsnittlig ränta, %	4,97	4,53	5,07
Kapitalbindningstid, år	2,1	2,2	2,2
Räntebindningstid, år	2,2	2,0	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	45,2	41,0	41,6
Nyckeltal per stamaktie			
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 497	57 358	57 497
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	57 497	55 983	56 864
Eget kapital, kr	118,63	122,06	114,78
Långsiktigt substansvärde, kr	138,69	138,25	135,58
Förvaltningsresultat, kr	2,58	2,68	11,76
Resultat efter skatt, kr	3,86	-0,31	-2,43
Utdelning, kr	-	-	5,475 ¹⁾
Aktiekurs vid periodens slut, kr	221,00	187,00	233,00
Nyckeltal per preferensaktie			
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	32,50	32,50	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr	-	-	2,00 ¹⁾
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	28,20	26,30	27,20

1) Av styrelsen föreslagen utdelning, för mer information om utdelningsförslaget, se sidan 22.
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	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Räntebärande skulder	11 988	11 535	11 943
Kortfristiga placeringar	-8	-6	-9
Likvida medel	-198	-110	-183
Nettoskuld	11 783	11 419	11 751
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	241	2	-62
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-19	-19	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	222	-17	-138
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	57 497	55 983	56 864
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	3,86	-0,31	-2,43
Hysesintäkter	492	445	1 797
Driftöverskott	328	304	1 353
Överskottsgrad, %	67	68	75
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 377	1 211	1 353
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	20 106	19 275	19 990
Direktavkastning, %	6,8	6,3	6,8
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	177	789	-62
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	6 780	6 370	6 696
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	1,5	11,2	-2,1
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	177	810	-61
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 034	7 623	7 948
Avkastning på eget kapital, %	2,2	10,6	-0,8
Resultat före skatt, rullande 12 mån	296	1 042	-3
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 034	7 623	7 948
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	3,7	13,7	0
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	743	781	745
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 034	7 623	7 948
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,3	10,2	9,4
Nettoskuld	11 783	11 419	11 751
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 089	8 282	7 849
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,5

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Nettoskuld	11 783	11 419	11 751
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 439	1 304	1 426
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-68	-64	-68
Utdelningar från intresseföretag och joint venture, rullande 12 mån	23	45	15
Justerat driftöverskott	1 393	1 285	1 373
Skuldkvot, ggr	8,5	8,9	8,6
Förvaltningsresultat	168	169	745
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint venture	-8	-20	-76
Utdelningar från intresseföretag och joint venture	10	2	15
Finansiella kostnader	155	140	617
Justerat förvaltningsresultat	325	291	1 301
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,1
Nettoskuld	11 783	11 419	11 751
Marknadsvärde fastigheter	20 382	19 844	20 276
Andelar i intresseföretag och joint venture	467	1 052	468
Beläningsgrad, %	56,5	54,6	56,6
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 089	8 282	7 849
Balansomslutning	22 153	21 719	21 885
Soliditet, %	36,5	38,1	35,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 089	8 282	7 849
Avdrag preferenskapital	-1 235	-1 235	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-33	-46	-33
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 497	57 358	57 497
Eget kapital, kr/stamaktie	118,63	122,06	114,78
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 089	8 282	7 849
Avdrag preferenskapital	-1 235	-1 235	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-33	-46	-33
Återläggning derivat	-131	-310	-43
Återläggning uppskjuten skatt	1 284	1 238	1 240
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 497	57 358	57 497
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	138,69	138,25	135,58
Förvaltningsresultat	168	169	745
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-19	-19	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	57 497	55 983	56 864
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,58	2,68	11,76

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.

CAGR

(Compounded Annual Growth Rate) Genomsnittlig årlig tillväxt uttryckt i procent.

Direktavkastning

Driftöverskott för en rullande tolv månadersperiod i procent av fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

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 skulder (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 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 skulder, 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

Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture men inklusive utdelningar från intresseföretag och joint venture, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader plus erhållen utdelning från intresseföretag och joint venture rullande tolv månader.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Tillträdda fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdda fastigheter.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

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

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 72-76 i bolagets årsredovisning för 2023.

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.

Marknadsrisken är ytterligare en risk att beakta där hög inflation har lett till högre räntor vilket i sin tur ger högre avkastningskrav med risk för fallande fastighetsvärden. Risken motverkas genom att bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna genom att hyra ut vakanta lokaler samt förädla och vidareutveckla befintliga fastigheter. Risken för stor negativ påverkan på grund av fallande fastighetsvärden på en viss ort minskas genom fastigheternas geografiska spridning.

Finansiella risker

Kostnader relaterade till finansiering utgör den enskilt största kostnadsposten för NP3 och det osäkra marknadsläget gör att

det finns en ökad refinansieringsrisk och att finansieringskostnaderna ökat under de senaste åren. Bolaget använder sig av räntesäkringar i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolagets arbete med att säkerställa NP3s finansiella ställning har haft en hög prioritet och bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla sina kontakter med banker och kapitalmarknaden för att på så sätt minska de finansiella riskerna. NP3 har även arbetat med och eliminerat refinansieringsrisker som bland annat kan kopplas till bolagets obligationsförfall.

Intressekonfliktsrisker

Risk för intressekonflikter skulle kunna uppstå då styrelseledamöter, personer i strategisk- och operativ ledning samt övriga anställda inom bolaget åtar sig vissa styrelseuppdrag, investerar i bolag där NP3 investerat, investerar i bolag som är konkurrent till NP3, belånar sitt aktieinnehav i NP3 eller förvärvar eller avyttrar aktier i NP3. För att hantera intressekonfliktsrisker har bolaget väl utvecklade rutiner och policyer. Bland väsentliga policyer kan nämnas bolagets uppförandekod samt insiderpolicy. Frågor rörande intressekonflikter diskuteras löpande på bolagets styrelsemöten och i bolagets ledningsgrupp. För anställda har bolaget en rutin för dokumentation och godkännande av bisysslor.

Övriga risker

Det osäkra och volatila marknadsklimatet i kombination med krig och konflikter i vår omvärld påverkar världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag. Den höga inflationstakten under 2023 har resulterat i ökade kostnader för råvaror och energi vilket påverkar bolaget och dess hyresgäster men där kostnadsökningarna för NP3 till stor del kompenseras av bolagets hyresavtalsstruktur. För 2024 ser inflationstakten ut att avta men NP3 följer den fortsatta utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport 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 2023. 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 periodens slut uppgick antalet medarbetare till 61 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

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 7 maj 2024

Nils Styf
Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Anders Nilsson
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Hans-Olov Blom
Styrelseledamot

Andreas Wahlén
Vd

Kalender

Delårsrapporter

Q2 januari – juni 2024: 12 juli 2024
Q3 januari – september 2024: 18 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024: 7 februari 2025

Avstämningsdagar för föreslagen utdelning på preferensaktier

31 juli 2024
31 oktober 2024
31 januari 2025
30 april 2025

Avstämningsdagar för föreslagen utdelning på stamaktier

10 maj 2024
31 juli 2024
31 oktober 2024
31 januari 2025

Pressmeddelanden under kvartal 1

- 9/2 Bokslutskommuniké 2023
- 12/2 NP3 avser att emittera nya seniora icke säkerställda gröna obligationer och offentliggör ett frivilligt återköpserbjudande under utestående seniora icke säkerställda obligationslån
- 14/2 NP3 emitterar gröna obligationer om SEK 300 miljoner
- 15/2 NP3 offentliggör resultatet av ett frivilligt återköpserbjudande under utestående seniora icke säkerställda obligationslån
- 13/3 NP3 ger meddelande om förtida inlösen av utestående obligationslån 2021/2024

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

Snäppvägen 18, 803 09 Gävle

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå

Maskinvägen 14C, 931 37 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

