

Q2 2024

Delårsrapport januari-juni

NP3

NP3
Fastigheter

+10 %

Hyresintäkterna
uppgick till 978 mkr

+9 %

Driftöverskottet
uppgick till 701 mkr

189 mkr

Tillträdda förvärv

+2 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
5,88 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 andra kvartalet

- 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 maj genomfördes NP3s årsstämma där styrelsens förslag om sakutdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB fastställdes av stämman. Åtta stamaktier i NP3 gav en B-aktie i Emilshus. Därutöver beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en kontant utdelning på bolagets stamaktie om 1,50 kr per aktie och en kontant utdelning på bolagets preferensaktie om 2,00 kr per aktie. Årsstämman fastställde också resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för 2023. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och den verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.
- I maj avyttrade bolaget hela sitt B-aktieinnehav i Fastighetsbolaget Emilshus AB till ett pris om 32 kr per aktie vilket inbringade en total försäljningslikvid om 201 mkr.
- Under andra kvartalet tillträdde tio fastigheter för 186 mkr. Fastigheterna är belägna i Karlstad, Falun, Gävle, Hudiksvall, Sundsvall, Timrå, Sollefteå, Östersund och Gällivare och har ett årligt hyresvärde om 18,5 mkr och en uthyrbar area om 28 200 kvm. Därutöver har en fastighet förvärvats till ett fastighetsvärde om 65 mkr med tillträde senast under fjärde kvartalet.

Händelser efter periodens utgång

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

Prognos för 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 830 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 820 mkr och kommunicerades i bolagets delårsrapport för januari-mars 2024.

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

Delårsrapport januari - juni 2024

Januari - juni

- Hyresintäkterna ökade med 10 % till 978 mkr (888).
- Driftöverskottet ökade med 9 % till 701 mkr (642).
- Förvaltningsresultatet ökade med 3 % till 376 mkr (363). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 2 % till 5,88 kr (5,75).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 157 mkr (-241).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 439 mkr (39) vilket motsvarar 6,97 kr/stamaktie (-0,02).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 453 mkr (461) varav 189 mkr (298) avsåg förvärv av fastigheter, -33 mkr (0) avsåg avyttrade fastigheter och 14 mkr (-17) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture.
- Periodens investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 282 mkr (180).

April - juni

- Hyresintäkterna ökade med 10 % till 486 mkr (443).
- Driftöverskottet ökade med 10 % till 373 mkr (338).
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 % till 209 mkr (195). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 8 % till 3,30 kr (3,06).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 155 mkr (-176).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 198 mkr (36) vilket motsvarar 3,12 kr/stamaktie (0,28).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 349 mkr (356) varav 186 mkr (298) avsåg förvärv av fastigheter och 14 mkr (-17) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture.
- Kvartalets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 150 mkr (75).

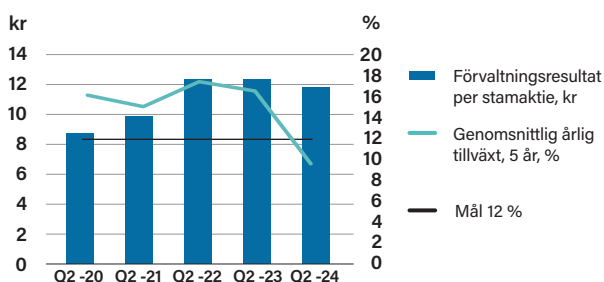
Nyckeltal	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Utfall, mkr					
Hyresintäkter	486	443	978	888	1 797
Driftöverskott	373	338	701	642	1 353
Överskottsgrad, %	77	76	72	72	75
Förvaltningsresultat	209	195	376	363	745
Värdeförändringar fastigheter	155	-176	157	-241	-372
Resultat efter skatt	198	36	439	39	-61
Marknadsvärde fastigheter	20 872	20 041	20 872	20 041	20 276
Direktavkastning, %	7,0	6,4	7,0	6,4	6,8
Tillträdde fastigheter	186	298	189	298	408
Utfall, kr/stamaktie					
Resultat efter skatt	3,12	0,28	6,97	-0,02	-2,43
Förvaltningsresultat	3,30	3,06	5,88	5,75	11,76
Långsiktigt substansvärde	137,85	132,69	137,85	132,69	135,58

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall, rullande tolv månader kvartal 2, de senaste fem åren. Undantaget utdelningsmålen som visas per helår.

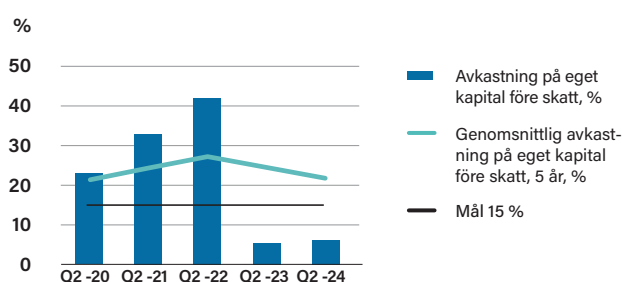
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

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



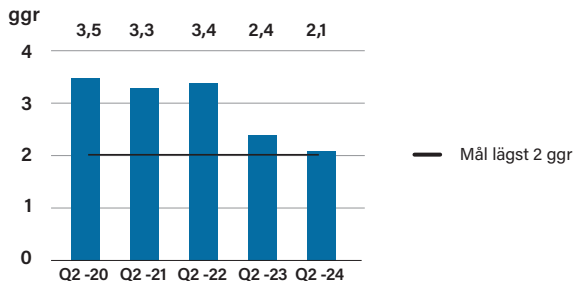
Avkastning på eget kapital före skatt

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



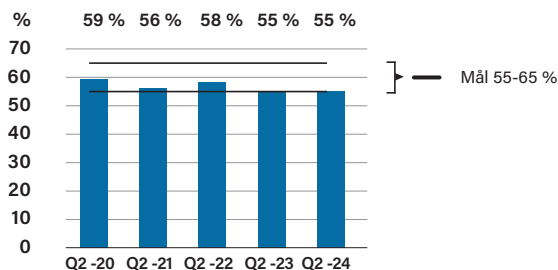
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.



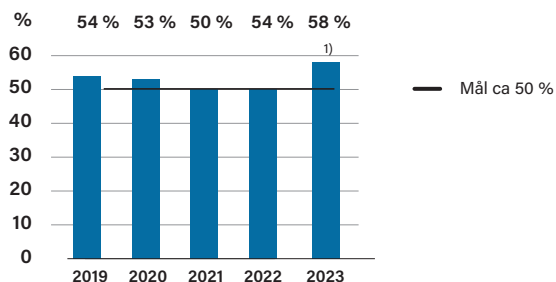
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



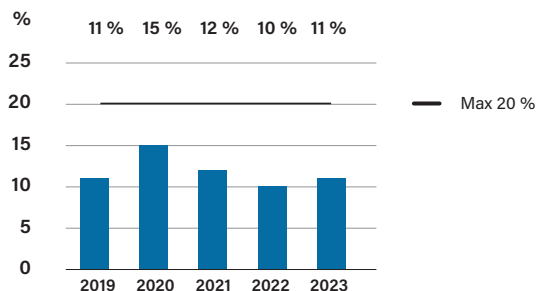
Utdelning

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) En del av stamaktieutdelningen som beslutades på årsstämman i maj avser utdelning av B-aktier i Emilshus. För mer information, se sidan 22.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 209 miljoner kronor (195) och för halvåret till 376 miljoner kronor (363), en ökning med 7 respektive 3 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen härleds till ett högre driftöverskott. Förvaltningsresultatet per stamaktie för halvåret uppgick till 5,88 kronor (5,75), en ökning med 2 procent. För kvartalet ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 8 procent till 3,30 kronor (3,06).

Vår prognos för förvaltningsresultatet 2024 uppgår till 830 miljoner kronor, vilket är en ökning med 10 miljoner kronor jämfört med tidigare lämnad prognos från förra kvartalet.

Verksamhet och konjunktur

Hysesintäkterna för första halvåret ökade med 10 procent jämfört med samma period i fjol och ökningen i vårt jämförbara fastighetsbestånd uppgick till 9 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent och uthyrningsgraden till 93 procent, vilket är i paritet med föregående år.

På nationell nivå har minskad köpkraft och oro för sysselsättningen lett till frågetecken avseende konjunkturen. Min bedömning är dock att dessa konjunkturreffekter har och kommer att fortsätta ha en betydligt mindre påverkan i våra marknadsområden, och då främst i norra Sverige, givet de omfattande investeringar som sker. Jag kan också konstatera att vår nisch med lager och lätt industri mår fortsatt bra.

Vi ser en fortsatt god efterfrågan på kommersiella lokaler – framför allt för industri – i våra regioner och den högsta efterfrågan någonsin på nyproduktioner och/eller större ombyggnationer. Projektvolymen ökade med drygt 250 miljoner kronor under andra kvartalet. Efter kvartalets utgång har vi tecknat ytterligare hyresavtal med nästan 100 miljoner kronor i investering. Det ökade driftöverskottet för dessa projekt uppgår till 33 miljoner kronor. Nettouthyrningen uppgick till 14 miljoner kronor under kvartalet och till 13 miljoner kronor under starten av det tredje kvartalet.

Under det senaste året har vi sett något fler konkurser och rekonstruktioner bland våra hyresgäster. Det går dock inte att dra några större slutsatser av detta, då det endast rör sig om ett fåtal händelser i likhet med tidigare mönster.

Våra orter växer, vilket gör att gamla industrilägen i ökande grad blir en del av den pågående stadsutvecklingen. Denna utveckling är ofta gynnsam för NP3. Ett tydligt exempel är i Skellefteå där NP3 kommer genomföra ett stort återbruksprojekt. Vi konverterar en äldre industribyggnad, som ligger precis i utkanten av centrum, till toppmoderna industriinspirerade kontor med hög miljöcertifiering. Inte i sig ett typiskt NP3-projekt – men det är lönsamt och värdeskapande för våra aktieägare. För NP3 är ambitionen att hållbarhet skall gälla i alla våra projekt och investeringen i Skellefteå är både lönsam och ekonomiskt och miljömässigt hållbar. Sett ur det perspektivet är det en "typisk NP3-investering".

Värdering

Värdet på vårt fastighetsbestånd skrivs fortsatt ned reallt då värderingsyielden ökar till 7,15 procent. Trots det skrivs fastighetsvärdet för första halvåret upp med 157 miljoner kronor, primärt drivet av ett högre driftöverskott. Under de senaste 24 månaderna har värderingsyielden ökat med 87 bps, det vill säga en nedskrivning med nästan 14 procent. Nominellt har fastighetsvärdet varit relativt stabilt, givet de KPI-länkade hyresavtalen och den betalningsförmåga/marknadshyresutveckling som vi sett i våra affärsområden.

Jag ser inga dramatiska förändringar framför mig, utan NP3 bör kunna fortsätta stärka sitt kassaflöde från fastighetsbeståndet. Inte heller torde några större justeringar i värderingsyield ske under den närmaste perioden.

Framtid

Vi kommer fortsätta styra bolaget i den utstakade riktningen; att stärka vårt förvaltningsresultat per aktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk. Det betyder bland annat mer investeringar nära våra lokala kontor, vilket minskar den operationella risken. Vi har också en balansräkning och ett kassaflöde som gör att vi kan fortsätta utvärdera potentiella investeringar utan att öka den finansiella risken.

Efter en period med viss volatilitet präglas det gångna kvartalet sammantaget av stabilitet och business as usual för NP3. Det finns goda förutsättningar och möjligheter för en fortsatt positiv utveckling under resten av 2024 – vi på NP3 kommer, som alltid, att göra allt för att så blir fallet.

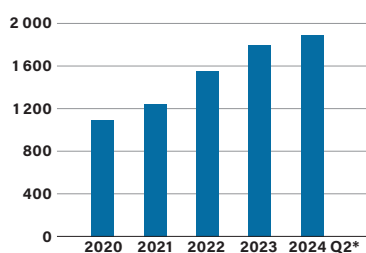
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

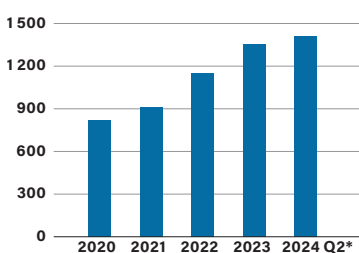
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	Jun 2024 R12M
Hysesintäkter	486	443	978	888	1 797	1 886
Fastighetskostnader	-101	-93	-253	-223	-397	-427
Fastighetsskatt	-12	-12	-24	-23	-46	-47
Driftöverskott	373	338	701	642	1 353	1 412
Central administration	-20	-17	-38	-34	-74	-77
Resultat från intresseföretag och joint venture	-8	-11	0	-21	-20	2
- varav förvaltningsresultat	8	22	16	42	76	50
- varav värdeförändringar fastigheter	-10	-27	-7	-60	-93	-40
- varav värdeförändringar finansiella instrument	-	-5	-	-5	-3	2
- varav skatt	-6	-1	-9	2	0	-10
Finansiella intäkter	0	0	4	3	6	8
Finansiella kostnader	-153	-149	-307	-289	-617	-635
Resultat efter finansiella poster	193	161	361	300	648	709
- varav Förvaltningsresultat	209	195	376	363	745	757
Värdeförändringar fastigheter	155	-176	157	-241	-372	27
Värdeförändringar finansiella instrument	-100	60	32	-9	-279	-238
Resultat före skatt	248	46	550	50	-3	498
Aktuell skatt	-13	-5	-30	-16	-68	-82
Uppskjuten skatt	-36	-4	-81	6	9	-78
Periodens resultat	198	36	439	39	-61	339
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	198	36	439	39	-61	339
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	198	35	439	37	-62	340
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	1	0	2	1	-1
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	3,12	0,28	6,97	-0,02	-2,43	4,59
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	57 562	57 358	57 562	57 358	57 497	57 562
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	57 530	57 358	57 506	56 572	56 864	57 513

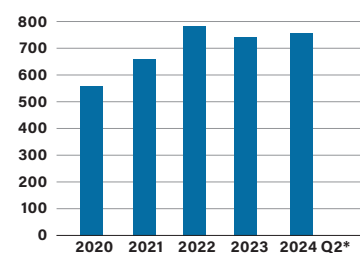
Hysesintäkter, mkr



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 - juni

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent jämfört med föregående år och uppgick till 376 mkr (363). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde på ökade hyresintäkter via indexuppräknning, uthyrningar samt förvärv under 2023 som motverkades av ökade finansierings- och vinterkostnader. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 5,88 kr (5,75) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 38 procent (41). Driftöverskottet för perioden uppgick till 701 mkr (642) vilket motsvarade en överskottsgrad om 72 procent (72).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 157 mkr (-241), varav 156 mkr (-241) avsåg orealiserade värdeförändringar och 1 mkr (0) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 32 mkr (-9).

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 439 mkr (37) vilket motsvarade 6,97 kr per stamaktie (-0,02). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 38 mkr (38).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 978 mkr (888). Intäkterna har ökat främst till följd av indexuppräknningar, avräkningar för ökade driftkostnader om 12 mkr, fastighetsförvärv samt genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 9 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 888 mkr (815) och serviceintäkter om 90 mkr (73). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -253 mkr (-223). Kostnaderna fördelades mellan fastighetskötsel och drift -227 mkr (-197), reparationer och underhåll -20 mkr (-23) samt befarade och konstaterade kundförluster om -6 mkr (-4). De ökade kostnaderna för fastighetsskötsel- och drift kan till största del hänföras till vinterrelaterade kostnader. Fastighetsskatt uppgick till -24 mkr (-23). Centrala administrationskostnader uppgick till -38 mkr (-34) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 16 mkr (42). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till 0 mkr (-21). 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 (3). De finansiella kostnaderna ökade till -307 mkr (-289) till följd av en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -12 mkr (-12) 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 -30 mkr (-16) 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 -81 mkr (6) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

April - juni

Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 209 mkr (195). Driftöverskottet uppgick till 373 mkr (338) vilket motsvarade en överskottsgrad om 77 procent (76). Hyresintäkterna uppgick till 486 mkr (443). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 446 mkr (408) och serviceintäkter om 40 mkr (35). Fastighetskostnader uppgick till -101 mkr (-93), fastighetsskatt -12 mkr (-12) och central administration -20 mkr (-17). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 8 mkr (22) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till -8 mkr (-11). De finansiella kostnaderna uppgick till -153 mkr (-149). Resultat före skatt uppgick till 248 mkr (46) och påverkades av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 155 mkr (-176) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till -100 mkr (60). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -13 mkr (-5) och uppskjuten skatt med -36 mkr (-4).

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 30 juni 2024. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

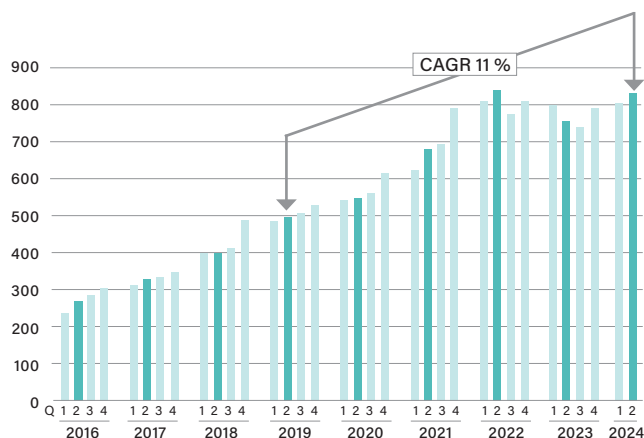
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

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 30 juni 2024 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 19 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jul 2024	1 jan 2024	1 jul 2023	Förändring 6 mån
Justerat hyresvärde	2 085	2 043	1 916	
Vakans	-140	-137	-132	
Hyresintäkter	1 945	1 906	1 784	2 %
Fastighetskostnader	-436	-433	-401	
Fastighetsskatt	-47	-46	-46	
Driftöverskott	1 463	1 426	1 337	3 %
Central administration	-71	-68	-65	
Finansnetto	-593	-608	-591	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	33	42	77	
Förvaltningsresultat	832	792	758	5 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	756	716	682	6 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	13,13	12,48	11,89	5 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 097 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 085 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -13 mkr. Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 3 procent till 1 463 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 7,0 procent (7,0) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 20 872 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan ökade med 5 procent vardera jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Avtalat, ej tillträtt förvärv per 30 juni avser en fastighet i Östersund. Årligt hyresvärde uppgår till drygt 8 mkr samt årligt förvaltningsresultat om knappt 3 mkr. Inga avtalade, ej frånträdade försäljningar fanns per 30 juni.

Hållbarhet

För NP3 går hållbarhet och långsiktig ekonomiskt resultat hand i hand. Som en långsiktig aktör i att förvalta och utveckla fastigheter har bolaget ett ansvar, för vår och kommande generationers framtid, att göra detta på ett miljömässigt hållbart sätt. Trivsamma och säkra arbetsplatser är ur bolagets perspektiv lika viktigt för NP3s hyresgäster och leverantörer som för bolagets medarbetare, precis som det är självklart att alla människor behandlas lika oavsett kön och etnicitet.

Det område där NP3 som bolag kan göra störst skillnad är dock genom att integrera miljöfrågorna i det dagliga arbetet och bedriva verksamheten resurseffektivt. Det gör bolaget främst genom att kontinuerligt energieffektiv-

sera fastighetsbeståndet och begränsa utsläpp. I delårsrapporten redovisas uppföljning av förbättrad energiprestanda samt tillväxt inom grönt ramverk. Övriga prioriterade hållbarhetsmål redovisas på årsbasis.

Status CSRD

NP3 har under kvartalet utvärderat och kvantifierat den dubbla väsentlighetsanalys som tagits fram i enlighet med ESRS och som har prioriterats utifrån konsekvenser för människor och miljö samt finansiell påverkan. Under resterande del av året kommer fortsatt arbete att ske genom GAP-analys av datapunkter och fortsatta intressentdialoger.

Förbättrad energiprestanda

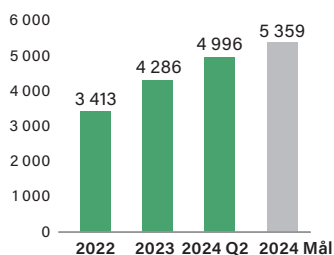
Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande mål och bolaget intensifierade 2023 detta arbete genom att komplettera med ett ytterligare miljömål, att lyfta bolagets sämst energipresterande fastigheter. Bolagets mål är att årligen lyfta tio av de sämst energipresterande fastigheterna. Under 2024 har hittills sex byggnader erhållit förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G.

Fastighet/byggnad	Ort	Energiklass 2023-12-31	Energiklass 2024-06-30	Nytt primärenergital
Hemlingby 20:16	Gävle	E	C	70
Näringsen 5:15	Gävle	E	C	86
Fältjägaren 11	Östersund	E	C	73
Lugnet 7 By 34	Östersund	E	D	111
Lugnet 11	Östersund	E	B	66
Huggormen 1	Umeå	E	C	70

Fastighetsvärde grön portfölj

Under 2023 uppdaterade bolaget sitt gröna ramverk med anpassning mot EU-taxonomin. Därigenom har det gröna ramverket ändrat fokus från energiklasser till primärenergital och att främst omfatta "top 15" fastigheter.

NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under 2024 har den gröna fastighetsportföljen ökat från ett fastighetsvärde om 4 286 mkr vid ingången av året till 4 996 mkr vid utgången av kvartalet, vilket motsvarar 17 procent.



Exempel på energiprojekt

Rosenborg 4, Sundsvall

Pågående projekt med byte av fastighetens styrsystem. Med ny styrutrustning ges möjlighet att optimera ventilation, kyla och värme och därmed förbättra byggnadens energiprestanda. Förväntad förflyttning av fastighetens energiklass E -> D. Investering 300 tkr.

Prioriterade hållbarhetsmål

KLIMAT- PÅVERKAN

Nettonoll 2045. Minska utsläpp i scope 1 och 2 med 42 % till 2030 jämfört med 2022

ENERGI

NP3s totala energiförbrukning ska minska med 20 % till år 2025 jämfört med 2017

GRÖN PORTFÖLJ

NP3s gröna fastighetsportfölj ska växa med 25 % per år

FÖRBÄTTRAD ENERGI- PRESTANDA

Höja energiklassen från E/F/G på minst tio fastigheter per år fram till 2030

För mer detaljer kring bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering hänvisas till hållbarhetsrapporten som inkluderas i NP3s årsredovisning.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens slut ägde NP3 516 (507) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 029 000 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 21 procent (20) av hyresvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 20 872 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 52 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.

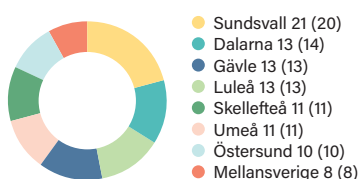
En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,1 procent (1,1) av det totala hyresvärdet och till 4 procent (4) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri.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

Hyresavtalsstruktur

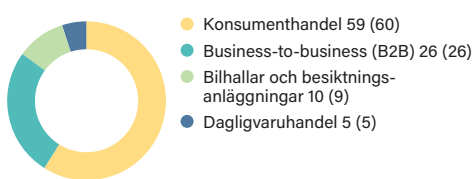
På balansdagen hade NP3 2 450 (2 450) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år (3,9). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 90 avtal med en återstående löptid om 4,6 år (5,4) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. 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 2 097 mkr (2 065) och den kontrakterade årshyran till 1 957 mkr (1 929) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

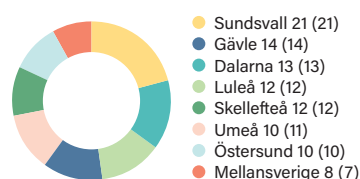
Hyresvärde per affärsområde, %



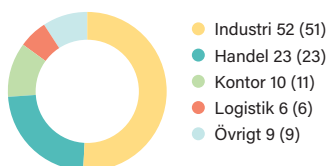
Fördelning inom handelskategori, %



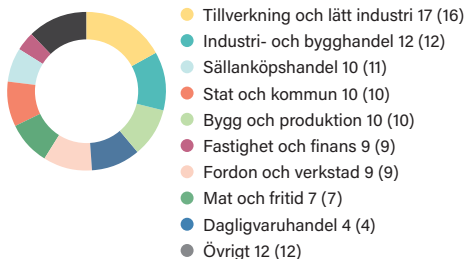
Fastighetsvärde per affärsområde, %



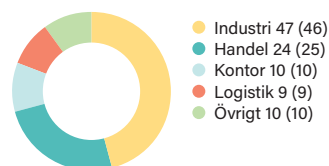
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %

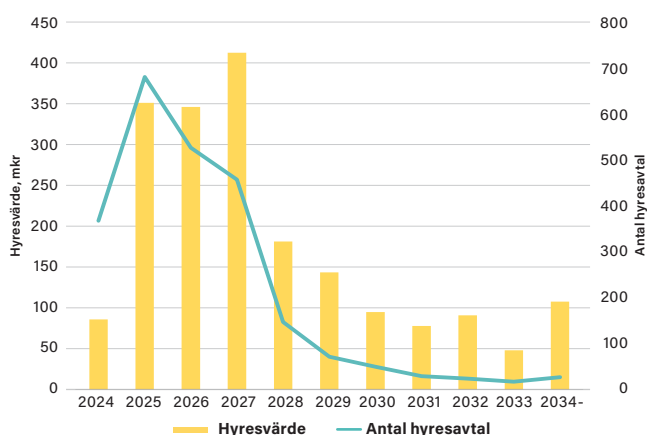


Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 jun 2024	Antal hyresavtal
Postnord Sverige AB	12
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Ahlberg-DollarStore AB	7
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin EI AB	11
Swedol AB	9
Granngården AB	13
Fortifikationsverket	12
LEAX Falun AB	5
Byggmax AB	10
Totalt	90
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	228 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,6 år
Hyresduration för totala kontraktspportföljen	3,9 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal för perioden uppgick till 102 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -87 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 15 mkr (29) varav 3 mkr avsåg omförhandlingar.

Nettouthyrning, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Tecknade hyresavtal	102	123	244
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-87	-94	-210
Netto	15	29	34

Vakans

Vid andra kvartalets utgång ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 1 mkr och förvärvad vakans om 3 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per 30 juni fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, med ett hyresvärde som uppgick till 67 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 95 mkr, varav 69 mkr sker under 2024.

Vakansvärdets förändring, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	137	122	122
Nettoförändring av från-/tillträden	1	8	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	2	2
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-	-
Utgående vakansvärde	140	132	137
Uthyrningsgrad, %	93	93	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	95	73	88
-varav förvärvade	-	2	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-67	-67	-73

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2024	91	69
2025	50	21
2026-	19	6
Totalt	160	95

Vakansvärde per affärsområde per 30 jun 2024

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	435	40	9
Dalarna	285	20	7
Gävle	274	13	5
Luleå	267	13	5
Skellefteå	240	14	6
Umeå	233	16	7
Östersund	203	8	4
Mellansverige	161	17	11
Totalt	2 097	140	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 andra kvartalet 2024 har 99 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Resterande 1 procent av fastighetsbeståndet har internvärderats. Det vägda direktavkastningskravet har under andra kvartalet justerats upp till 7,15 procent (7,12).

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod 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 30 jun 2024	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 %	+/-1 044
Direktavkastningskrav	0,25 %	-719/+772
Hysesintäkter	80 kr/kvm	+/-162
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+41
Vakansgrad	1 %	-/+21

Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 20 872 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 157 mkr, varav 1 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 157 mkr avsåg 191 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -35 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,60 till 9,25 procent. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,15 procent (7,12) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,29 procent (9,27).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt elva fastigheter för 189 mkr. Utöver det har 282 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 260 mkr investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar och 22 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 10 287 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 helår
Ingående värde	20 276	19 805	19 805
Förvärv av fastigheter	189	298	408
Investeringar i befintliga fastigheter	260	129	330
Investeringar i nybyggnation	22	51	121
Försäljningar	-33	-	-15
Realiserade värdeförändringar	1	-	5
Orealiserade värdeförändringar	157	-241	-376
Utgående värde	20 872	20 041	20 276
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	65	-	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 jun 2024

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hysesvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	127	426	435	4 352
Dalarna	69	342	285	2 680
Gävle	73	275	274	2 878
Luleå	51	222	267	2 534
Skellefteå	53	237	240	2 494
Umeå	46	217	233	2 214
Östersund	42	163	203	2 034
Mellansverige	55	147	161	1 686
Totalt	516	2 029	2 097	20 872

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 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.

- 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 energibesparande åtgärder.
- Generatoren 7, ombyggnation till handels- och verkstadslokaler.
- Norrlungånger 2:144, anpassning av industrilokaler samt tillbyggnad av ny entré.
- Räfsan 4, ombyggnation av kontorslokaler för befintliga hyresgäster och konvertering av lagerlokal till komplett lokal för maskinuthyrning.

Mot bakgrund av ett stabiliserande fastighets- och kapitalmarknadsläge samt ökad efterfrågan på nybyggnationer och sjunkande byggkostnader har bolaget återupptagit den projektomfattning som sedan halvårsskiftet 2022 hållits begränsad till förmån för hyresgäst Anpassningar. Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 796 mkr (430). Återstående investering uppgick till 424 mkr (184).

- Ingarvsmon 4, nybyggnation av industrilokaler.
- Sörby Urfjäll 29:4, tillbyggnad av logistiklokaler till befintlig hyresgäst.
- Transistorn 6, nybyggnation av industrilokaler för maskinuthyrning.
- Banvakten 1, tillbyggnad av industri- och lagerlokaler.
- Öjebyn 3:497, konvertering av padelhall till bilanläggning.
- Skogvaktaren 3, nybyggnation av serviceanläggning för tunga fordon.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
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	15	1 460
Norrlungånger 2:144	Örnsköldsvik	Industri	Q3 -24	12	7 160
Räfsan 4	Luleå	Logistik	Q3 -24	12	3 080
Ingarvsmon 4	Falun	Industri	Q4 -24	45	3 100
Sörby Urfjäll 29:4	Gävle	Logistik	Q4 -24	26	6 680
Räfsan 4	Luleå	Industri	Q4 -24	19	2 040
Räfsan 4	Luleå	Industri	Q4 -24	11	10 110
Transistorn 6	Skellefteå	Industri	Q1 -25	39	1 750
Banvakten 1	Borlänge	Industri	Q1 -25	33	2 140
Öjebyn 3:497	Piteå	Industri	Q2 -25	35	2 990
Skogvaktaren 3	Östersund	Industri	Q4 -25	130	4 780
Totalt				496	56 850

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 43 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Mot bakgrund av ett stabiliserande fastighets- och kapitalmarknadsläge har bolaget gradvis återupptagit den förvävsagenda som sedan halvårsskiftet 2022 hållits begränsad.

Under andra kvartalet har NP3 tillträtt tio fastigheter för 186 mkr. Fastigheterna är belägna i Karlstad, Falun, Gävle, Hudiksvall, Sundsvall, Timrå, Sollefteå, Östersund och Gällivare och har ett årligt hyresvärde om 18,5 mkr och en uthyrbar area om 28 200 kvadratmeter.

Därutöver har bolaget under andra kvartalet ingått ytterligare ett förvärv till ett fastighetsvärde om 65 mkr som kommer att tillträdas senast under fjärde kvartalet. Fastigheten är belägen i Östersund och har en uthyrbar area om 13 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 8,1 mkr.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdna under Q2					
Fredriksfors 5:1	Hudiksvall	Industri	7 887	3,1	100
Vivstamon 1:19	Timrå	Industri	5 240	2,6	0
Bråtebäcken 1:4	Karlstad	Industri	4 829	5,0	100
Trucken 1	Östersund	Industri	4 005	3,3	100
Skidlöparen 1 & 2	Sollefteå	Industri	2 100	1,6	100
Ingarvsmon 2	Falun	Industri	1 595	0,9	100
Sörby Urfjäll 30:5	Gävle	Industri	1 401	0,8	95
Gällivare 12:78	Gällivare	Industri	1 146	1,2	100
Ljusta 3:7	Sundsvall	Mark	0	0	0
Totalt tillträtt under Q2			28 203	18,5	
Totalt tillträtt under Q1			0	0,3	
Totalt tillträtt 2024			28 203	18,8	
Fastigheter med tillträde H2 2024					
Sprinten 4	Östersund	Industri	13 112	8,1	91
Totalt			13 112	8,1	
Avyttrade och frånträdna fastigheter under Q2					
Totalt frånträtt under Q2			-	-	-
Totalt frånträtt under Q1			1 877	2,5	
Totalt frånträtt 2024			1 877	2,5	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint venture

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

För perioden januari till juni bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 16 mkr (52) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till 0 mkr (-21).

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 etablerat idag. Syftet med joint venture-samarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

Hysesintäkterna för perioden januari till juni uppgick till 49 mkr (48) och fastigheternas marknadsvärde uppgick till 1 479 mkr (1 540) per den 30 juni. För perioden januari till juni bidrog Ess-Sierra med 11 mkr (15) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 10 mkr (-16).

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 30 juni uppgick NP3s kapitalandel till 93 mkr (102) och för perioden januari till juni bidrog Cibola med 3 mkr (7) till NP3s förvaltningsresultat, den totala resultatandelen uppgick till -10 mkr (3). 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 i år. Det totala hyresvärdet för de ingående fastigheterna uppgår till 26 mkr. Per 30 juni uppgick NP3s kapitalandel till 87 mkr (73).

	Totalt intresseföretag och Joint venture			Väsentliga innehav i joint venture		
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2024 jan-jun	2023 jan-jun	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	473	1 015 ¹⁾	468 ¹⁾	284	298	284
Förvaltningsresultat	16	42	76	11	15	31
Värdeförändring fastigheter	-7	-60	-93	2	-35	-68
Värdeförändring finansiella instrument	-	-5	-3	-	-	-
Skatt	-9	2	0	-4	4	8
Summa resultatandel	0	-21	-20	10	-16	-29

1) Fastighetsbolaget Emilshus AB utgjorde tidigare ett intresseföretag till NP3 men under slutet av 2023 avyttrade NP3 samtliga preferensaktier i Emilshus och bolaget utgjorde därmed inte längre ett intresseföretag. NP3s kapitalandel klassificerades därför, i december 2023, om till 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 30 juni 2024 och 31 december 2023.

Sammanställning - nettoskuld	2024 30 jun	2023 31 dec
Mkr		
Banklån	10 228	10 140
Säkerställda räntebärande skulder	10 228	10 140
Obligationslån	1 711	1 768
Certifikatslån	130	60
Övriga räntebärande skulder	15	15
Icke-säkerställda räntebärande skulder	1 856	1 842
Periodiserade upplåningskostnader	-37	-39
Totala räntebärande skulder	12 047	11 943
Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	-280	-192
Nettoskuld	11 767	11 751

Säkerställda lån utgjorde 85 procent (85) och icke-säkerställda obligations-, certifikats- och reverslån 15 procent (15) av totala räntebärande skulder. Bolagets skuldportfölj uppgick per 30 juni till i princip samma nivå som vid utgången av 2023. Ökning i bolagets säkerställda skulder avser huvudsakligen finansiering av förvärv och färdigställda projekt samt dragning på bolagets kreditfaciliteter i cash managementsyfte. Under första halvåret emitterade bolaget, vid två tillfällen, 450 mkr i obligationslån under sitt MTN-program. Som en del av dessa finansieringar återköptes eller återbetalades befintliga obligationslån med förfall i oktober 2024 i sin helhet med 467 mkr och förfall 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 1 711 mkr under detta program.

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 11 767 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 20 872 mkr och investeringar i intresseföretag om 473 mkr totalt 21 345 mkr, uppgick till 55,1 procent (56,6) per 30 juni. Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 30 juni uppgick till 487 mkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 8,4 ggr (8,6) på balansdagen.

Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 2 451 mkr (1 408) bestående av banklån om 2 312 mkr, certifikatslån om 130 mkr och övriga skulder om 9 mkr. Av de kortfristiga bankskulderna om 2 312 mkr avsåg en majoritet förfall under andra kvartalet 2025 om 1 751 mkr. Bolaget hade per rapportdagen inlett processen med refinansiering av banklåneförfall om 810 mkr. Vid periodens slut uppgick kapitalbindningen till 2,0 år (2,2) med förfall fördelade enligt tabellen nedan.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,91 procent (5,07). Den huvudsakliga förklaringen till minskning av den genomsnittliga räntan är minskningen i räntenivån för STIBOR 3 månader mellan periodboksluten. Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,3 år (2,1) och 47 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 7 975 mkr. I derivatportföljen ingår 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.

Kapital- och räntebindning (Bank-, certifikats- och obligationslån) per 30 jun 2024

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel %
-12 mån	2 442	20	6 344	7,98	53
1-2 år	4 311	36	700	0,45	6
2-3 år	4 332	36	300	0,58	2
3-4 år	940	8	350	1,33	3
4-5 år	9	0,1	1 075	1,69	9
5-10 år	35	0,3	3 300	1,97	27
Summa/genomsnitt	12 069	100	12 069	4,91	100

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj				
Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj ¹⁾	5 725	4,6	1,39	122
Stängningsbara räntederivat ²⁾	1 500	9,5	2,17	-21
Performance-swappar ³⁾	750	4,2	3,07	-31
Totalt derivatportfölj	7 975	5,5	1,69	71

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 30 juni 2024.

2) Stängningsbara swappar för motparten med början under perioden 8 aug till 5 dec 2024 därefter kvartalsvis till slutdagar under perioden 8 nov 2023 till 5 mars 2034. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av swapparna.

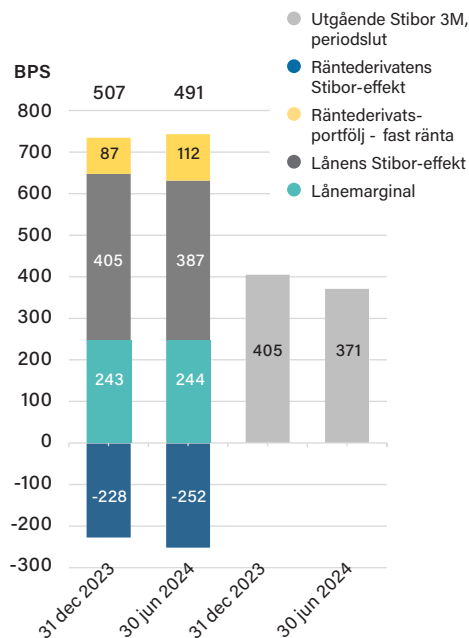
3) Genomsnittlig barriärnivå (s.k knock-in level) uppgår till 4,43 %. I det fall denna nivå möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen utan några flöden, d.v.s nettoeffekt är 0 kr.

NP3s räntederivatsportfölj uppgick till 7 975 mkr varav 5 725 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 71 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 27 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 30 juni -2,12 procent (-2,50) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 4,6 år.

Kapitalstruktur, %



Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2024 30 jun	2023 31 dec
Banklån, mkr	10 228	10 140
Certifikatslån, mkr	130	60
Obligationslån, mkr	1 711	1 767
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,1	2,1
Genomsnittlig ränta, %	4,91	5,07
Likvida medel, mkr	267	183
Belåningsgrad, %	55,1	56,6
Soliditet, %	35,6	35,9
Kapitalbindningstid, år	2,0	2,2
Räntebindningstid, år	2,3	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	47,4	41,6
Skuldkvot, ggr	8,4	8,6

Börsnoterade obligationslån per 30 jun 2024

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2022/2025	MTN-program	361	10,22	Stibor 3M + 6,50	Nej	2025-09-23	Ja
2023/2026	MTN-program	500	9,50	Stibor 3M + 5,50	Nej	2026-04-12	Ja
2023/2026	MTN-program	400	8,99	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja
2024/2027	MTN-program	450	7,37	Stibor 3M + 3,75 ¹⁾	Nej	2027-08-21	Ja

1) Varav 150 mkr emitterade till en kurs om 101,461 %, motsvarande en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med tillägg av 3,25 procentenheter till första möjliga inlösendag.

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 872	20 041	20 276
Nyttjanderättstillgångar	144	130	150
Andelar i intresseföretag och joint venture	473	1 015	468
Derivat	71	362	43
Övriga anläggningstillgångar	54	36	54
Summa anläggningstillgångar	21 612	21 584	20 991
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	286	127	711
Likvida medel	267	254	183
Summa omsättningstillgångar	553	382	894
Totala tillgångar	22 165	21 966	21 885
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 897	7 954	7 849
Uppskjuten skatt	1 320	1 243	1 240
Långfristiga räntebärande skulder	9 406	9 639	10 319
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	144	130	150
Summa långfristiga skulder och avsättningar	10 870	11 012	11 709
Kortfristiga räntebärande skulder	2 641	2 255	1 624
Rörelseskulder	757	744	704
Summa kortfristiga skulder	3 398	2 999	2 328
Totalt eget kapital och skulder	22 165	21 966	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	-5
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-juni 2024	-	-	439	439	0	439
Utdelning	-	-	-391	-391	-	-391
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	-	-	0	-	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	0	-	-391	-391	-	-391
Utgående eget kapital 2024-06-30	334	2 949	4 581	7 864	33	7 897

NP3s aktiekapital består av 57 562 403 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2024 3 mån apr-jun	2023 3 mån apr-jun	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	209	195	376	363	745
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-8	-22	-16	-42	-76
Utdelning från intresseföretag och joint venture	-	9	10	11	15
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-7	5	-11	4	-17
Betald skatt	0	1	-28	-29	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	194	188	331	307	617
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	43	29	24	31	-37
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	81	-85	125	-91	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318	132	481	247	563
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-183	-285	-186	-285	-395
Avyttrade fastigheter	-	-	31	-	15
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-136	-59	-260	-129	-334
Investeringar i nybyggnation	-15	-16	-22	-51	-121
Investeringar i finansiella tillgångar	-20	-7	-21	-7	-7
Avyttring av finansiella tillgångar	295	116	297	116	210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58	-252	-162	-357	-632
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	-1	0	617	620
Upptagna lån	425	1 902	764	2 019	4 371
Amortering av lån	-367	-1 546	-661	-2 363	-4 667
Utbetald utdelning	-19	-91	-110	-111	-276
Lämnad sakutdelning	-229	-	-229	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-189	264	-235	161	48
Periodens kassaflöde	69	144	84	50	-21
Likvida medel vid periodens början	198	110	183	204	204
Likvida medel vid periodens slut	267	254	267	254	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 20 872 mkr (20 276) vilket är en ökning med 596 mkr sedan ingången av året som förklaras av projektinvesteringar, fastighetsförvärv, värdeförändringar och fastighetsförsäljning.

Utgående likvida medel var 267 mkr (183). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission samt lämnad utdelning och uppgick till 7 897 mkr (7 849).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 37 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 9 406 mkr (10 319). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 2 641 mkr (1 624), 2 502 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 130 mkr certifikatslån och 9 mkr

återbetalning av reverssskuld. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 71 mkr (43). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 55 procent (57) och soliditeten till 36 procent (36). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 8,4 ggr (8,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 481 mkr (247). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -186 mkr (-285) och försäljning av fastigheter bidrog med 31 mkr (-). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till -282 mkr (-180). Förändring i finansiella tillgångar bidrog netto med 276 mkr (109) och inkluderar bland annat försäljning av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -235 mkr (161) och består av nettoupplåning, kontant utbetald utdelning samt lämnad sakutdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 84 mkr (50).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning - rapport i sammandrag, mkr	2024 3 mån apr-jun	2023 3 mån apr-jun	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0	64
Rörelsekostnader	-27	-25	-53	-49	-104
Rörelseresultat	-27	-25	-53	-49	-40
Finansnetto	156	27	205	50	92
Resultat efter finansiella poster	129	2	152	1	52
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	39
Resultat före skatt	129	2	152	1	91
Skatt på periodens resultat	-4	-	-8	-	-
Periodens resultat	125	2	144	1	91

Balansräkning - rapport i sammandrag, mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Immateriella tillgångar	6	6	6
Andelar i koncernbolag	677	667	677
Långfristiga fordringar koncernbolag	5 640	5 351	5 465
Andelar i intresseföretag och joint venture	-	335	-
Andra finansiella anläggningstillgångar	9	1	8
Summa anläggningstillgångar	6 332	6 360	6 156
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 532	2 632	2 566
Övriga kortfristiga fordringar	75	9	261
Likvida medel	216	226	157
Summa omsättningstillgångar	2 823	2 867	2 984
Totala tillgångar	9 155	9 227	9 141
Bundet eget kapital	334	334	334
Fritt eget kapital	1 528	1 550	1 649
Summa eget kapital	1 862	1 884	1 983
Obeskattade reserver	20	20	20
Långfristiga räntebärande skulder	5 734	6 315	6 319
Summa långfristiga skulder och avsättningar	5 754	6 335	6 339
Kortfristiga räntebärande skulder	1 334	700	647
Övriga skulder	205	308	173
Summa kortfristiga skulder	1 539	1 008	820
Totalt eget kapital och skulder	9 155	9 227	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 är totalt sett på samma nivå som föregående år. Högre vinterrelaterade och taxebundna kostnader har kompenserats av den indexuppräknings av hyror som gjordes från första januari 2024.

Affärsområde Sundsvall är bolagets största område med en fortsatt stabil efterfrågan på lokaler. Vakansvärdet för området är högt i förhållande till övriga affärsområden vilket ändå skapar möjligheter givet de industrisatsningar som förväntas ske inom affärsområdets geografi.

Gävle och Dalarna är bolagets näst största områden efter Sundsvall och har en positiv uthyrningstrend som följer den marknadsutveckling som skett inom denna geografi de senaste åren.

Östersund har högst genomsnittligt hyresvärde vilket beror på att affärsområdet har högst andel av kategorin "kontor" inom bolaget. Affärsområdet har bolagets lägsta vakansgrad och en fortsatt stark hyresmarknad. Något högre vinterkostnader för perioden jämfört med föregående år belastar driftöverskottet.

Trots en något lägre uthyrningsgrad är Umeå en stabil marknad med god efterfrågan. Likt vintern 22/23 har den stora nederbördsmängden resulterat i en högre andel vinterkostnader än normalt vilket påverkat överskottsgraden.

Näringslivets investeringar i Skellefteå ger en fortsatt stark hyresmarknad framför allt för industrilokaler. Vinterrelaterade kostnader första halvåret 2024 har påverkat överskottsgraden negativt.

Inom affärsområde Luleå pågår stora industrisatsningar vilket har resulterat i en ökad efterfrågan på lokaler.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i dessa städer står för 81 procent av hyresvärdet. Området har bolagets högsta vakansgrad primärt via ett fåtal större fastigheter, den ekonomiska uthyrningsgraden har dock ökat något jämfört med föregående år. Inom området påverkades Västerås i högre grad av vinterrelaterade kostnader jämfört med tidigare år.

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	
Jan-jun																					
Hyresintäkter och övriga intäkter	216	199	137	127	143	133	101	94	119	107	120	107	133	122	79	64	-2	-1	1046	953	
Vakans	-20	-16	-7	-7	-9	-8	-4	-3	-8	-6	-6	-9	-6	-7	-9	-8	-	-	-68	-64	
Rep. och underhåll	-5	-8	-2	-3	-3	-3	-2	-1	-3	-2	-1	-2	-2	-2	-2	-2	0	0	-20	-23	
Fastighetskostnader	-47	-40	-23	-21	-33	-30	-23	-19	-29	-29	-30	-23	-28	-26	-14	-9	1	2	-227	-197	
Fastighets-skatt	-4	-4	-3	-3	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-2	-2	-	-	-24	-23	
Kundförluster	-1	-1	0	0	-1	-1	0	0	0	0	-2	-1	0	0	-1	-1	-	1	-6	-4	
Driftöverskott	139	129	102	93	93	88	69	69	76	67	78	70	93	83	51	42	-1	2	701	642	

Överskottsgrad, %	71	71	78	77	70	70	71	75	68	66	69	71	73	73	73	75			72	72
Antal fastigheter	127	122	73	72	69	67	42	41	46	45	53	53	51	50	55	53			516	503
Uthyrbar area, tkvm	426	408	275	265	342	339	163	159	217	212	237	235	222	220	147	139			2029	1978
Hyresvärde	435	402	274	249	285	265	203	191	233	213	240	217	267	245	161	142			2097	1924
Uthyrningsgrad, ¹⁾ %	91	92	95	94	93	94	96	97	93	94	94	92	95	94	89	88			93	93
Förvaltningsfastigheter	4 352	4 182	2 878	2 719	2 680	2 598	2 034	1 958	2 214	2 163	2 494	2 442	2 534	2 431	1 686	1 548			20 872	20 041

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

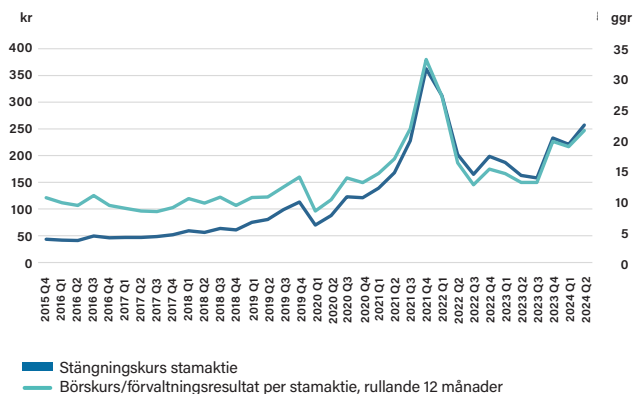
NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. Till följd av det beslut om ett treårigt incitamentsprogram som fattades på bolagets årsstämma i maj 2021 har teckningsoptioner utnyttjats i juni och 65 629 stamaktier emitterats. Totalt antal utestående aktier vid periodens slut efter emissionen av stamaktier uppgick till 95 562 403 aktier varav 57 562 403 utgjorde stamaktier och 38 000 000 preferensaktier. Antalet aktieägare vid periodens slut uppgick till 10 472 (11 702), 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 257,00 kr (160,25) vilket motsvarade ett börsvärde om 14 794 mkr (9 192). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktie-

kurs på bokslutsdagen som uppgick till 28,40 kr (24,95) vilket motsvarade ett börsvärde om 1 079 mkr (948). Totalt börsvärde per 30 juni uppgick till 15 873 mkr (10 140). För perioden 1 juli 2023 till 30 juni 2024 uppgick den högsta betalkursen för stamaktien till 278 kr och noterades den 6 juni. Den lägsta betalkursen för tolv månadersperioden noterades den 25 oktober och uppgick till 137,72 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för perioden uppgick till 223,13 kr (204,79).

Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 7 935 mkr (7 610) vilket motsvarar 137,85 kr per stamaktie (132,69). Aktiekursen vid periodens slut var 221 procent (137) av det egna kapitalet per stamaktie och 186 procent (121) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



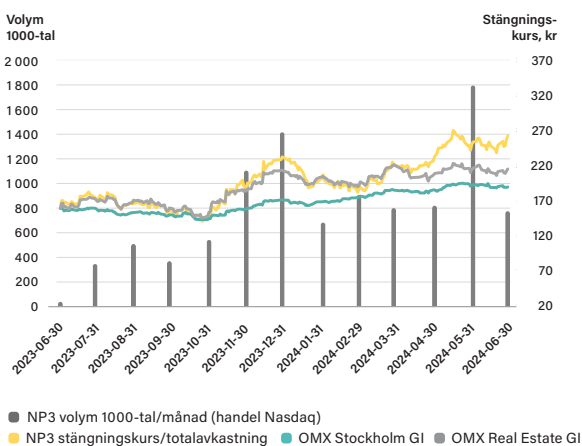
Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

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 %

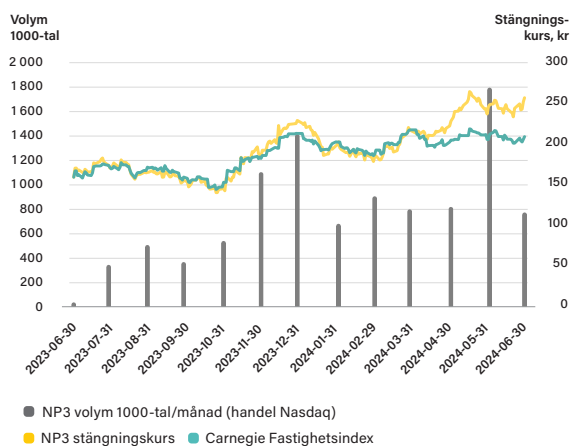
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

1) Inkluderar en sakutdelning avseende B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), där åtta stamaktier i NP3 gav 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 lämnas en kontant utdelning om 1,50 kr/stamaktie och en kontant utdelning om 2,00 kr per preferensaktie.

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex¹⁾



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex¹⁾



1) Källa: Sammanställd och bearbetad data från Monitor av Modular Finance AB.

NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 jun 2024	30 jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023
Stamaktie	257,00	160,25	354	417	20	22	7,4	9,8
Preferensaktie	28,40	24,95	89	90	18	17	0,7	0,7

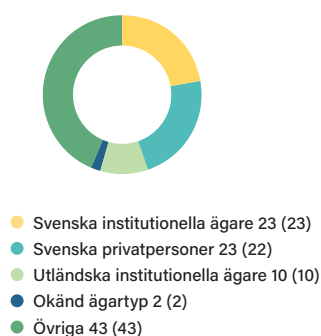
Aktieägare per 30 jun 2024 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 783 806	2 583 697	16,1 (15,8)	21,3 (21,2)
Poularde AB	14 179 726	1 140 873	16,0 (16,0)	23,3 (23,3)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 262 393	-	4,5 (4,8)	7,0 (7,5)
Fjärde AP-fonden	1 783 694	2 255 030	4,2 (4,9)	3,3 (4,3)
Lannebo Fonder	3 094 291	-	3,2 (2,9)	5,0 (4,5)
Danske Invest	1 348 945	1 717 322	3,2 (3,3)	2,5 (2,5)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	3 000 000	3,1 (3,1)	0,5 (0,5)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	420 794	2 565 434	3,1 (3,1)	1,1 (0,9)
PPB Holding AB	-	2 166 666	2,3 (2,3)	0,4 (0,4)
SEB Fonder	1 860 157	-	2,0 (2,1)	3,0 (3,3)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	664 519	845 347	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)
Handelsbanken Fonder	1 415 545	-	1,5 (1,3)	2,3 (2,1)
Vanguard	1 254 286	-	1,3 (1,3)	2,0 (2,0)
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)
BlackRock	880 482	-	0,9 (0,9)	1,4 (1,5)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	56 190	762 483	0,9 (1,0)	0,2 (0,4)
Tredje AP-fonden	787 065	-	0,8 (0,1)	1,3 (0,2)
Odin Fonder	607 575	-	0,6 (0,7)	1,0 (1,1)
Summa 20 största ägare	46 441 068	19 633 492	69,1 (69,8)	78,9 (78,9)
Övriga aktieägare	11 121 335	18 366 508	30,9 (30,2)	21,1 (21,1)
Totalt antal aktier	57 562 403	38 000 000	100,0	100,0

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

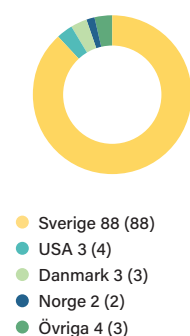
Aktieägarstruktur per 30 jun 2024¹⁾

Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 - 500	7 369	0,7
501 - 1 000	968	0,5
1 001 - 2 000	743	0,6
2 001 - 5 000	645	0,9
5 001 - 10 000	331	0,9
10 001 - 50 000	318	3,7
50 001 -	98	91,8
Okänd innehavsstorlek		0,8
Totalt	10 472	100

Ägarkategorier¹⁾, %



Landsfördelning¹⁾, %



1) Källa: Monitor av Modular Finance AB.

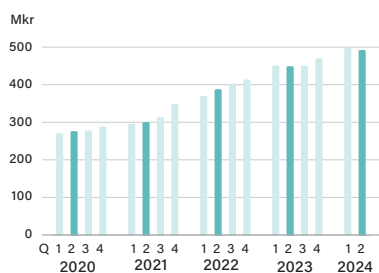
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2024 kvartal 2 apr-jun	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
Hysesintäkter	486	492	464	444	443	445	408	397	382
Fastighetskostnader	-101	-152	-106	-68	-93	-130	-91	-73	-86
Fastighetsskatt	-12	-12	-12	-12	-12	-11	-12	-10	-9
Driftöverskott	373	328	346	365	338	304	306	315	287
Central administration	-20	-18	-25	-15	-17	-17	-21	-15	-15
Resultat från intresseföretag och joint venture	-8	8	-9	10	-11	-10	14	35	42
Finansnetto	-153	-151	-162	-162	-149	-138	-119	-101	-83
Resultat efter finansiella poster	193	168	150	198	161	139	180	234	231
-varav Förvaltningsresultat	209	168	175	206	195	169	184	220	209
Värdeförändringar fastigheter	155	2	34	-165	-176	-66	-84	5	291
Värdeförändringar finansiella instrument	-100	132	-285	15	60	-69	-8	53	136
Resultat före skatt	248	303	-101	48	46	4	88	293	658
Aktuell skatt	-13	-17	-28	-24	-5	-11	-8	-26	-11
Uppskjuten skatt	-36	-45	-12	14	-4	10	-27	-38	-121
Periodens resultat¹⁾	198	241	-140	39	36	3	53	228	526
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	198	241	-138	38	35	2	44	219	524
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-3	1	1	1	9	9	1

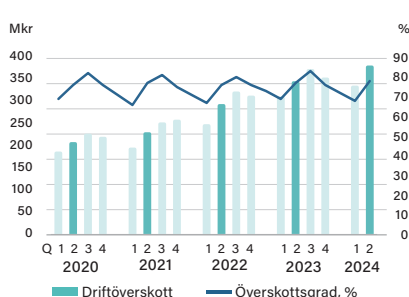
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun
Förvaltningsfastigheter	20 872	20 382	20 276	19 985	20 041	19 844	19 805	19 651	19 213
Nyttjanderättstillgångar	144	149	150	132	130	118	118	106	106
Andelar i intresseföretag och joint venture	473	467	468	1 021	1 015	1 052	1 064	1 020	978
Derivat	71	131	43	390	362	310	376	383	322
Övriga anläggningstillgångar	54	54	54	79	36	131	131	171	192
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	286	773	711	102	127	153	156	198	196
Likvida medel	267	198	183	190	254	110	204	143	155
Totala tillgångar	22 165	22 153	21 885	21 899	21 966	21 719	21 854	21 673	21 162
Eget kapital	7 897	8 089	7 848	7 994	7 954	8 282	7 663	7 610	7 378
Uppskjuten skatt	1 320	1 284	1 241	1 229	1 243	1 238	1 248	1 221	1 180
Räntebärande skulder	12 047	11 988	11 943	11 838	11 894	11 535	12 235	12 000	11 816
Skuld nyttjanderätter	144	149	150	132	130	118	118	106	106
Ej räntebärande skulder	757	642	704	706	744	545	590	736	682
Totalt eget kapital och skulder	22 165	22 153	21 885	21 899	21 966	21 719	21 854	21 673	21 162

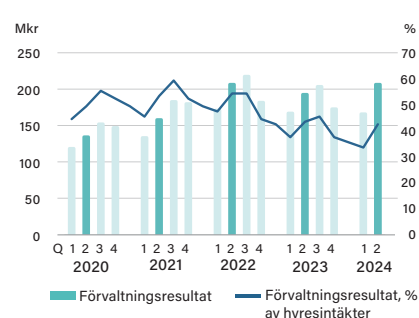
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2024 3 mån apr-jun	2023 3 mån apr-jun	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid periodens utgång	516	503	516	503	507
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 029	1 978	2 029	1 978	1 998
Förvaltningsfastigheter, mkr	20 872	20 041	20 872	20 041	20 276
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 287	10 132	10 287	10 132	10 148
Hyresvärde, mkr	2 097	1 924	2 097	1 924	2 065
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	77	76	72	72	75
Direktavkastning, %	7,0	6,4	7,0	6,4	6,8
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	3,9	3,4	3,9	3,4	-2,1
Avkastning på eget kapital, %	4,3	4,1	4,3	4,1	-0,8
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	6,3	5,5	6,3	5,5	0
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,5	9,9	9,5	9,9	9,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Skuldkvot, ggr	8,4	8,9	8,4	8,9	8,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,2	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12 mån, ggr	2,1	2,4	2,1	2,4	2,1
Belåningsgrad, %	55,1	55,2	55,1	55,2	56,6
Soliditet, %	35,6	36,2	35,6	36,2	35,9
Genomsnittlig ränta, %	4,91	4,94	4,91	4,94	5,07
Kapitalbindningstid, år	2,0	2,4	2,0	2,4	2,2
Räntebindningstid, år	2,3	1,9	2,3	1,9	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	47,4	39,6	47,4	39,6	41,6
Nyckeltal per stamaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 562	57 358	57 562	57 358	57 497
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	57 530	57 358	57 506	56 572	56 864
Eget kapital, kr	116,14	117,33	116,14	117,33	114,78
Långsiktigt substansvärde, kr	137,85	132,69	137,85	132,69	135,58
Förvaltningsresultat, kr	3,30	3,06	5,88	5,75	11,76
Resultat efter skatt, kr	3,12	0,28	6,97	-0,02	-2,43
Utdelning, kr	-	-	-	-	5,475
Aktiekurs vid periodens slut, kr	257,00	160,25	257,00	160,25	229,20
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	28,40	24,95	28,40	24,95	27,20

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-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Räntebärande skulder	12 047	11 894	11 943
Kortfristiga placeringar	-13	-6	-9
Likvida medel	-267	-254	-183
Nettoskuld	11 767	11 634	11 751
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	439	37	-62
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-38	-38	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	401	-1	-138
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	57 506	56 572	56 864
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	6,97	-0,02	-2,43
Hysesintäkter	978	888	1 797
Driftöverskott	701	642	1 353
Överskottsgrad, %	72	72	75
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 412	1 262	1 353
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	20 311	19 711	19 990
Direktavkastning, %	7,0	6,4	6,8
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	340	300	-62
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	6 717	6 536	6 696
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	3,9	3,4	-2,1
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	339	320	-61
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 957	7 777	7 948
Avkastning på eget kapital, %	4,3	4,1	-0,8
Resultat före skatt, rullande 12 mån	498	430	-3
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 957	7 777	7 948
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	6,3	5,5	0
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	753	766	745
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 957	7 777	7 948
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	9,5	9,9	9,4
Nettoskuld	11 767	11 634	11 751
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 897	7 954	7 849
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Nettoskuld	11 767	11 634	11 751
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 462	1 337	1 426
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-71	-65	-68
Utdelningar från intresseföretag och joint venture, rullande 12 mån	14	29	15
Justerat driftöverskott	1 405	1 301	1 373
Skuldkvot, ggr	8,4	8,9	8,6
Förvaltningsresultat	376	363	745
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint venture	-16	-42	-76
Utdelningar från intresseföretag och joint venture	10	11	15
Finansiella kostnader	307	289	617
Justerat förvaltningsresultat	685	622	1 301
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,1
Nettoskuld	11 767	11 634	11 751
Marknadsvärde fastigheter	20 872	20 041	20 276
Andelar i intresseföretag och joint venture	473	1 015	468
Beläningsgrad, %	55,1	55,2	56,6
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 897	7 954	7 849
Balansomslutning	22 165	21 952	21 885
Soliditet, %	35,6	36,2	35,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 897	7 954	7 849
Avdrag preferenskapital	-1 178	-1 178	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-34	-47	-33
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 562	57 358	57 497
Eget kapital, kr/stamaktie	116,14	117,33	114,78
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 897	7 954	7 849
Avdrag preferenskapital	-1 178	-1 178	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-33	-47	-33
Återläggning derivat	-71	-362	-43
Återläggning uppskjuten skatt	1 320	1 243	1 240
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 562	57 358	57 497
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	137,85	132,69	135,58
Förvaltningsresultat	376	363	745
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-38	-38	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	57 506	56 572	56 864
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	5,88	5,75	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.

Förvaltningsfastighet

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehåller syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter och därför är benämningen genomgående "fastighet" i rapporter.

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 fastigheter 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.

Risk för intressekonflikter

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 risker för intressekonflikter 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 har inflationstakten avtagit 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
Anders Palmgren
Hans-Olov Blom
Mia Bäckvall Juhlin
Åsa Bergström

Kalender

Delårsrapporter

Q3 januari – september 2024: 18 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024: 7 februari 2025

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

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

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

31 juli 2024
31 oktober 2024
31 januari 2025

Pressmeddelanden under kvartal 2

3/4 Kallelse till årsstämma
11/4 Årsredovisning för 2023 publiceras
7/5 Delårsrapport januari - mars 2024
7/5 Beslut fattade vid årsstämma den 7 maj 2024
20/5 NP3 Fastigheter avser att avyttra sina B-aktier i Emilshus
21/5 NP3 Fastigheter har avyttrat sina B-aktier i Emilshus
26/6 NP3 Fastigheter förvärfvar fastigheter för 181 mkr
28/6 Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter

Samtliga pressmeddelanden finns på bolagets hemsida:
www.np3fastigheter.se

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 12 juli 2024

Nils Styf
Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Anders Nilsson
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Anders Palmgren
Styrelseledamot

Andreas Wahlén
Vd

Hans-Olov Blom
Styrelseledamot

Huvudkontor

NP3 Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556749-1963
info@np3fastigheter.se
Tfn växel +46 60 777 03 00
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

