

Q4 2024

Bokslutskommuniké

+11%

Hyresintäkterna
uppgick till 1 992 mkr

+11%

Driftöverskottet
uppgick till 1 503 mkr

2 087 mkr

Tillträdna förvärv

+15%

Förvaltningsresultat
per stamaktie
13,57 kr

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

Om NP3

NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna 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 fjärde kvartalet

- I oktober förtidsinlöstes samtliga utestående obligationer med förfall under 2025 till ett nominellt belopp om 317 mkr.
- Vid en extra bolagsstämma i slutet av oktober fattades beslut om förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB samt förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB. Därutöver beslutade stämman om en nyemission av fyra miljoner preferensaktier som utgjorde en del av betalningen av förvärvet av Frösö Park och Cibola.
- Frösö Park med ett underliggande fastighetsvärde om 755 mkr tillträdde i början av november. Fastigheterna är belägna på Frösön utanför Östersund och har en uthyrbar area om 66 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 69 mkr.
- Aktierna i Cibola tillträdde i början av november, priset på aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr. Cibola äger fem hotellanläggningar bestående av 21 fastigheter i norra Sverige med en uthyrbar area om 37 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 52 mkr. NP3 äger sedan tidigare 31,6 procent av aktierna i Cibola. Efter genomfört förvärv äger NP3 61,2 procent av aktierna i bolaget som därmed utgör ett dotterbolag till NP3.
- Under fjärde kvartalet har NP3 utöver förvärv av Frösö Park och Cibola tillträtt 15 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 504 mkr. Den uthyrbara arean uppgår till 58 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 54 mkr.
- Under fjärde kvartalet har bolaget ingått avtal om förvärv av fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr med tillträde under första kvartalet 2025. Fastigheterna har en uthyrbar area om 7 700 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 7 mkr.
- I december har NP3 ingått avtal om försäljning av tre fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 76 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area 10 800 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 8 mkr. Fastigheterna frånträdde under första kvartalet 2025.

Händelser efter årets utgång

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

Prognos för 2025

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 030 mkr.

Delårsrapport januari - december 2024

Januari - december

- Hyresintäkterna ökade med 11 % till 1 992 mkr (1 797).
- Driftöverskottet ökade med 11 % till 1 503 mkr (1 353).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 % till 879 mkr (745). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 15 % till 13,57 kr (11,76).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 323 mkr (-372).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 914 mkr (-61) vilket motsvarar 14,17 kr/stamaktie (-2,43).
- Årets nettoinvesteringar uppgick till 2 806 mkr (715) varav 2 087 mkr (408) avsåg förvärv av fastigheter, -33 mkr (-15) avsåg avyttrade fastigheter och 21 mkr (-128) avsåg förändringar i innehav av intresseföretag och joint ventures. Årets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 731 mkr (451).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 kr/stamaktie (5,48)* att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,30 kr samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 405 mkr (399)* vilket är en ökning med 1 % och i enlighet med utdelningspolicyen.

Oktober - december

- Hyresintäkterna ökade med 13 % till 523 mkr (464).
- Driftöverskottet ökade med 15 % till 398 mkr (346).
- Förvaltningsresultatet ökade med 42 % till 250 mkr (175). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 38 % till 3,75 kr (2,72).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 121 mkr (34).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 364 mkr (-140) vilket motsvarar 5,63 kr/stamaktie (-2,71).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 2 088 mkr (147) varav 1 897 mkr (91) avsåg förvärv av fastigheter, 0 mkr (-15) avsåg avyttrade fastigheter och -49 mkr (-110) avsåg förändringar i innehav av intresseföretag och joint ventures. Kvartalets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 240 mkr (181).

Nyckeltal	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Utfall, mkr				
Hyresintäkter	1 992	1 797	523	464
Driftöverskott	1 503	1 353	398	346
Överskottsgrad, %	75	75	76	75
Förvaltningsresultat	879	745	250	175
Värdeförändringar fastigheter	323	-372	121	34
Periodens resultat	914	-61	364	-140
Marknadsvärde fastigheter	23 384	20 276	23 384	20 276
Direktavkastning, %	7,1	6,8	7,1	6,8
Tillträdde fastigheter	2 087	408	1 897	91
Utfall, kr/stamaktie				
Resultat efter skatt	14,17	-2,43	5,63	-2,71
Förvaltningsresultat	13,57	11,76	3,75	2,72
Långsiktigt substansvärde	154,64	135,58	154,64	135,58

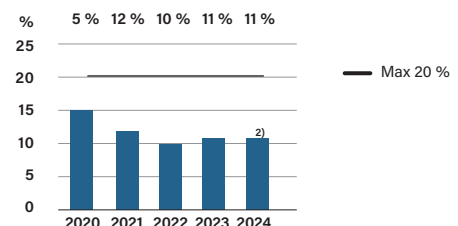
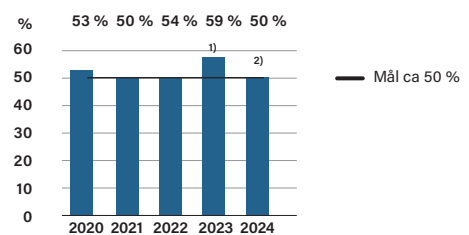
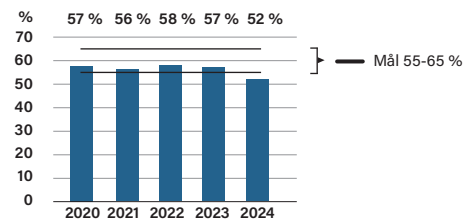
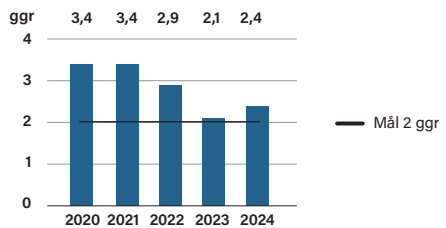
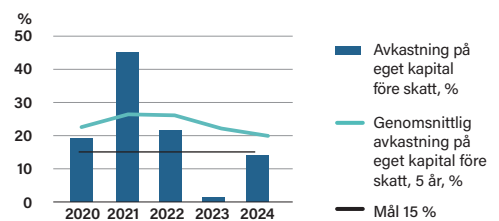
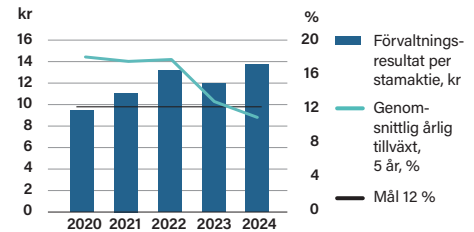
* Inkluderade en sakutdelning samt tillkommande utdelning om 8 mkr på nyemitterade stam- och preferensaktier. För mer information se tabell på sida 22.

Finansiella mål och utdelningsmål

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

Mål	Förklaring och resultat
<p>Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie</p> <p>Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.</p>	<p>Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 15 procent jämfört med föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 11 procent.</p>
<p>Avkastning på eget kapital</p> <p>Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.</p>	<p>Målet visar förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet. Avkastning på eget kapital före skatt för året uppgick till 14 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 20 procent.</p>
<p>Räntetäckningsgrad</p> <p>Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.</p>	<p>Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden per 31 december var 2,4 gånger.</p>
<p>Belåningsgrad</p> <p>Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.</p>	<p>Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Ambitionen är att över tid ligga i den lägre delen av intervallet på en nivå om cirka 55 procent. Per 31 december uppgick belåningsgraden till 52 procent.</p>
<p>Utdelning</p> <p>Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.</p>	<p>Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och avkastningsnivåer. Styrelsen föreslår en utdelning för 2024 om 5,20 kronor per stamaktie samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 405 mkr²⁾ vilket motsvarar en ökning om 1 procent samt 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.</p>
<p>Preferensaktieutdelningens andel</p> <p>Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.</p>	<p>Nyckeltalet att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter skatt syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen. Årets föreslagna utdelning motsvarar 11 procent.</p>

Utfall



1) Inkluderade en sakutdelning samt tillkommande utdelning om 8 mkr på nyemitterade stam- och preferensaktier. För mer information se tabell på sida 22.

2) Av styrelsen föreslagen utdelning.

VD har ordet

2024 års förvaltningsresultat uppgick till 879 miljoner kronor (745) och för fjärde kvartalet till 250 miljoner kronor (175). Det motsvarar en ökning med 18 respektive 42 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen härleds till ökade hyresintäkter, ett större fastighetsbestånd genom förvärv och lägre finansiella kostnader. Förvaltningsresultatet per genomsnittlig stamaktie för året uppgick till 13,57 kronor (11,76), motsvarande en ökning med 15 procent.

Driftöverskottet ökade med 11 procent för året och förklaras av att hyresintäkterna ökat med 11 procent. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 8 procent drivet av indexering och investeringar i hyresgästanpassningar. Därtill steg intäkterna genom förvärv då tillträden skedde under fjärde kvartalet till ett värde om 1,9 miljarder kronor, med en årlig hyresintäkt motsvarande 162 miljoner kronor. Förvaltningsresultatets tillväxt på 18 procent beror, förutom på det förbättrade driftöverskottet, på ett bättre finansnetto. Finansnettots förändring beror på lägre räntekostnader, som var ett resultat av:

- En lägre belåningsgrad via vår nyemission av stamaktier,
- lägre basränta för stor del av vår skuldportfölj, samt
- lägre kreditmarginaler.

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 kronor per stamaktie och 2 kronor per preferensaktie, att utbetalas vid fyra tillfällen. Total utdelning motsvarar 405 miljoner kronor vilket motsvarar 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, i enlighet med NP3s utdelningspolicy.

Konjunktur

På global nivå ifrågasätts de internationella institutioner och de regler som vi har vant oss vid. Det är ett faktum att vi lever i en värld som präglas av instabilitet och oordning. Konsekvenserna av krig, konflikter och klimatförändringar påverkar oss alla. Till detta skall vi addera den exponentiella utveckling som sker inom AI och som idag är svår att veta vart den leder oss.

I NP3s direkta närhet märks osäkerheten i konjunkturen och framförallt oron för investeringarna i den gröna omställningen. Vi kan dock inte se någon märkbar försämring avseende varken inbetalningar av hyror från våra kunder eller efterfrågan på lokaler i våra marknader, trots viss farhåga för detta. Detta gäller även om man ser isolerat på vårt affärsområde Skellefteå, som många benämnt som "Klondike" i den gröna omställningen. Sedan starten av 2020 uppgår nettouthyrningen i affärsområde Skellefteå till 33 miljoner kronor. För 2024 uppgick nettouthyrningen till åtta miljoner kronor och senaste kvartalet till två miljoner kronor. Jag vill framhålla att NP3s investeringar i Skellefteå inte är direkt knutna till den gröna omställningen, även om dess effekter generellt sett har påverkat oss positivt.

NP3 äger fastigheter som i snitt värderas till drygt 10 000 kronor per kvadratmeter. Vi har en stor diversifiering sett till kunder, fastigheter och verksamhetstyper. Varje riskbedömning avseende NP3s affärsområden bör göras med beaktande av dessa grundläggande förutsättningar. Vid varje investering är bedömningen av en alternativ användning av fastigheten och kostnaden för den faktor som väger tyngst. Den utgångspunkten skall även vara vägledande vid våra framtida investeringar.

Den totala nettouthyrningen är positiv med två miljoner kronor för fjärde kvartalet och med 30 miljoner kronor för helåret, varav fyra miljoner kronor avser omförhandlingar. Nettouthyrning är inget exakt mått på efterfrågan då den ofta inrymmer ersättning för investeringar såsom hyresgästanpassningar, men en positiv nettouthyrningstrend tyder på att det finns en fortsatt god efterfrågan i vår marknad.

De tre rekonstruktionerna som jag nämnde vid förra kvartalet har lett till åter- och nyuthyrning vilket gjort att NP3s skada i dessa fall både har varit begränsad och kortsiktig.

2025

För ett år sedan skrev jag att vi utvärderade transaktioner med målet att över tid vara ett tillväxtbolag. När vi nu summerar 2024 kan jag konstatera dels att målet med att åter vara i tillväxt uppfyllts, dels det än viktigare målet att vi ökar vårt förvaltningsresultat per aktie till bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk.

Ser jag till 2025 är det min önskan att ni alla skall känna igen er. Vårt övergripande mål att stärka förvaltningsresultatet per aktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk står fast – och vi skall helt enkelt fortsätta att göra mer av samma sak.

Prognosen för 2025 års förvaltningsresultat, med nu tillkännagivet fastighetsbestånd, uppgår till 1 030 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med 18 procent i jämförelse med utfallet för 2024.

Avslutningsvis vill jag passa på att rikta ett stort tack till all vår personal som dagligen lägger sitt engagemang i att fortsätta i den utstakade riktningen. Jag vill tacka alla engagerade intressentgrupper och då framförallt aktieägare och finansärer. Låt oss fortsätta resan, tillsammans!

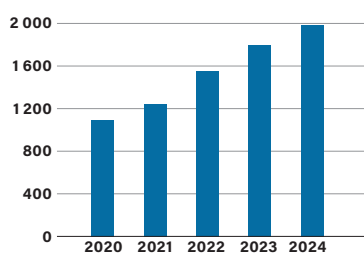
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

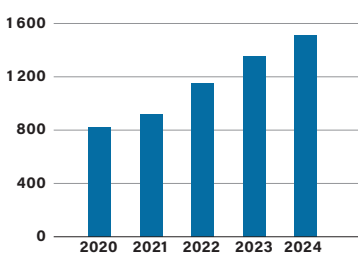
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Hysesintäkter	1 992	1 797	523	464
Fastighetskostnader	-440	-397	-113	-106
Fastighetsskatt	-48	-46	-12	-12
Driftöverskott	1 503	1 353	398	346
Central administration	-78	-74	-25	-25
Resultat från intresseföretag och joint ventures	13	-20	5	-9
- varav förvaltningsresultat	37	76	12	16
- varav värdeförändringar fastigheter	-10	-93	-5	-27
- varav värdeförändringar finansiella instrument	-	-3	-	-
- varav skatt	-14	0	-2	2
Finansiella intäkter	15	6	8	3
Finansiella kostnader	-599	-617	-144	-165
Resultat efter finansiella poster	854	648	242	150
- varav Förvaltningsresultat	879	745	250	175
Värdeförändringar fastigheter	323	-372	121	34
Värdeförändringar finansiella instrument	13	-279	139	-285
Resultat före skatt	1 191	-3	502	-101
Aktuell skatt	-75	-68	-25	-28
Uppskjuten skatt	-202	9	-112	-11
Periodens resultat	914	-61	364	-140
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	914	-61	364	-140
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	914	-62	365	-137
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	1	-1	-3
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	14,17	-2,43	5,63	-2,71
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 562	57 497	61 562	57 497
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	59 136	56 864	61 562	57 497

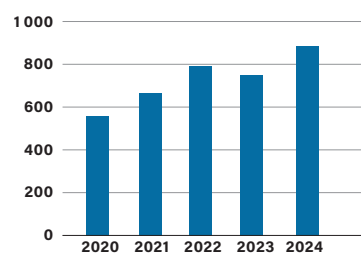
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari - december

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent jämfört med föregående år och uppgick till 879 mkr (745). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde på ökade hyresintäkter via indexuppräkning, uthyrningar, förvärv samt lägre finansieringskostnader primärt till följd av lägre basräntor. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 13,57 kr (11,76). Driftöverskottet för året uppgick till 1 503 mkr (1 353) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (75).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 323 mkr (-372), varav 322 mkr (-376) avsåg orealiserade värdeförändringar och 1 mkr (5) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 13 mkr (-279).

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 914 mkr (-62) vilket motsvarade 14,17 kr per stamaktie (-2,43).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 1 992 mkr (1 797). Intäkterna ökade till följd av indexuppräknningar, fastighetsförvärv samt genom uthyrningar och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 8 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 813 mkr (1 649) och serviceintäkter om 179 mkr (148). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -440 mkr (-397). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -385 mkr (-346), reparationer och underhåll -43 mkr (-44) samt befarade och konstaterade kundförluster om -12 mkr (-7) varav -2 mkr hänförligt till rekonstruktioner. De ökade kostnaderna för fastighetsskötsel- och drift kan hänföras till prisjusteringar inom taxebundna kostnader samt förvärv. Fastighetsskatt uppgick till -48 mkr (-46). Centrala administrationskostnader uppgick till -78 mkr (-74) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 37 mkr (76). Den totala resultatandelen för året uppgick till 13 mkr (-20). 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 15 mkr (6) varav 9 mkr avser intäkt av engångskaraktär. De finansiella kostnaderna minskade till -599 mkr (-617) till följd av en lägre genomsnittsränta. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -27 mkr (-27) 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 -75 mkr (-68) och beräknades på årets skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -202 mkr (9) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Oktober - december

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 250 mkr (175). Driftöverskottet uppgick till 398 mkr (346) vilket motsvarade en överskottsgrad om 76 procent (75). Hyresintäkterna uppgick till 523 mkr (464). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 473 mkr (423) och serviceintäkter om 51 mkr (40). Fastighetskostnader uppgick till -113 mkr (-106), fastighetsskatt -12 mkr (-12) och central administration -25 mkr (-25). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 12 mkr (16) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 5 mkr (-9). De finansiella kostnaderna minskade till -144 mkr (-165) som en följd av en lägre räntenivå under kvartalet.

Resultat före skatt uppgick till 502 mkr (-101) och påverkades av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 121 mkr (29), realiserade värdeförändringar av fastigheter om 0 mkr (5) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 139 mkr (-285). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -25 mkr (-28) och uppskjuten skatt med -112 mkr (-11).

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

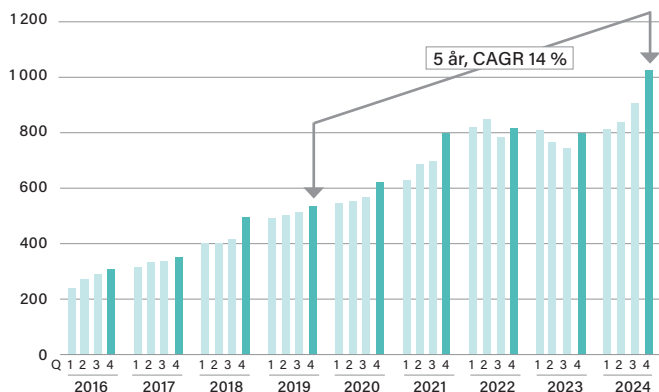
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och reparations- och underhålls-åtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 31 december 2024 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 22 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jan 2025	1 jan 2024	Förändring 12 mån
Justerat hyresvärde	2 314	2 043	
Vakans	-172	-137	
Hyresintäkter	2 142	1 906	12 %
Fastighetskostnader	-490	-433	
Fastighetsskatt	-50	-46	
Driftöverskott	1 602	1 426	12 %
Central administration	-71	-68	
Finansnetto	-557	-608	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	41	42	
Förvaltningsresultat	1 016	792	28 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	931	716	30 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	15,12	12,48	21 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 326 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 314 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -12 mkr. Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 12 procent till 1 602 mkr. Intjäningsförmågan motsvarar en direktavkastning om 6,9 procent (7,0) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 23 384 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan ökade med 28 respektive 21 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Avtalade, ej tillträdde förvärv per 31 december avser två fastigheter i Umeå och en fastighet i Karlstad, Sundsvall och Piteå vardera. Avtalade, ej frånträdde fastigheter per 31 december avser totalt tre fastigheter i Sandviken, Sundsvall och Timrå. Nettoeffekten av förändringen i förvaltningsresultatet uppgår till drygt 1 mkr.

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 verksam-

heten resurseffektivt. Det gör bolaget främst genom att kontinuerligt energieffektivisera fastighetsbeståndet och begränsa utsläpp.

I denna bokslutskommuniké redovisas uppföljning av förbättrad energiprestanda samt tillväxt inom grönt ramverk. Övriga prioriterade hållbarhetsmål redovisas i bolagets årsredovisning.

CSR D

NP3 har under det fjärde kvartalet fortsatt arbetet med CSR D. Bolagets viktigaste hållbarhetsfrågor utifrån aspekten dubbel väsentlighet har förgranskats av bolagets revisorer och förankrats genom intressentdialoger.

Förbättrad energiprestanda

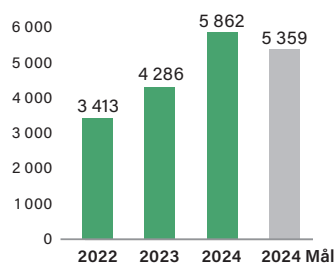
Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande mål och bolaget intensifierade 2023 detta arbete genom att komplettera med ett ytterligare miljömål, att årligen höja energiklassen på minst tio av de sämst energipresterande fastigheterna. Under 2024 har 14 byggnader erhållit förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G.

Fastighet/byggnad	Ort	Energiklass 2024-12-31	Energiklass 2023-12-31	Primärenergital 2024-12-31	Primärenergital 2023-12-31
Hemlingby 20:16	Gävle	C	E	70	106
Näringen 5:15	Gävle	C	E	86	109
Fältjägaren 11	Östersund	C	E	73	121
Lugnet 7 By 34	Östersund	D	E	111	118
Lugnet 11	Östersund	B	E	66	118
Huggormen 1	Umeå	C	E	70	137
Hyttberget 3	Falun	C	E	62/68	134/142
Vivstamon 1:27	Timrå	C	G	73	262
Sköns Prästbord 1:14	Sundsvall	B	E	58	157
Dingersjö 3:58	Sundsvall	C	E	86/90	121
Sköns Prästbord 1:53 (1:58)	Sundsvall	D	F	115	204
Vivstamon 1:63	Timrå	B	F	63	147
Ilanda 1:37	Karlstad	E	G	115	207
Ilanda 1:54	Karlstad	F	G	159	288
Viktat genomsnitt				84	160

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 "topp 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 till 5 862 mkr vid utgången av året. Vilket motsvarar en ökning om 37 procent, där 7 procent utgör förvärv. Tillgångar i bolagets gröna portfölj utgör bas för gröna obligationslån och grön bankfinansiering.



Exempel på energiprojekt

Öjebyn 33:222, Piteå

Pågående projekt med byte av fastighetens uppvärmningssystem genom konvertering från direktverkande el till fjärrvärme. Med ny uppvärmning förbättras byggnadens energiprestanda. Förväntad förflyttning av fastighetens energiklass G -> C eller D. Investering 1 000 tkr.

Prioriterade hållbarhetsmål

KLIMAT-PÅVERKAN

Netto-noll år 2045. Till 2030* ska GHG-utsläpp i scope 1 och 2 minska med 42 % och scope 3 med 25 %

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.

*Med basår 2022. Målen är validerade av SBTi.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid årets utgång ägde NP3 554 (507) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 201 000 kvadratmeter (1 998 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 19 procent (21) av marknadsvärdet och 19 procent (20) av hyresvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 23 384 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 årets utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 51 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 21 procent (23) av hyresvärdet. Inom handel är konsumenthandeln och B2B de två största underkategorierna. Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som Dollar-Store, 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 11 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri.

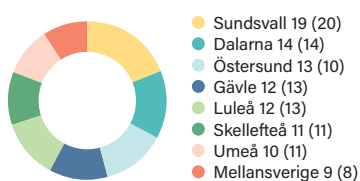
En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,0 procent (1,1) av det totala hyresvärdet och till 4 procent (4) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan flera branscher där tillverkning och lätt industri var den största.

Hyresavtalsstruktur

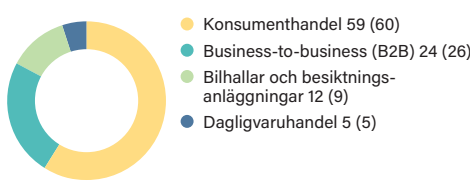
På balansdagen hade NP3 2 700 (2 450) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,0 år (3,9). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 119 avtal med en återstående löptid om 4,1 år (5,4) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. 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 2 326 mkr (2 065) och den kontrakterade årshyran till 2 154 mkr (1 929) vid årets utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

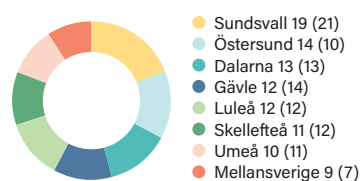
Hyresvärde per affärsområde, %



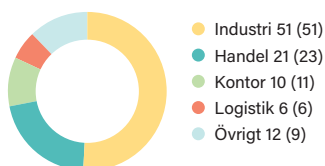
Fördelning inom handelskategori, %



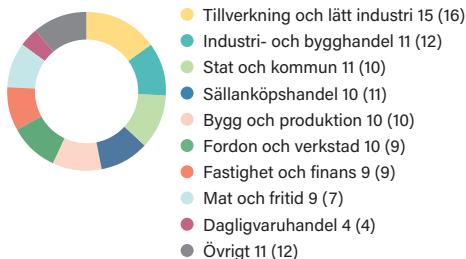
Fastighetsvärde per affärsområde, %



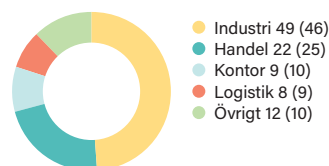
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %

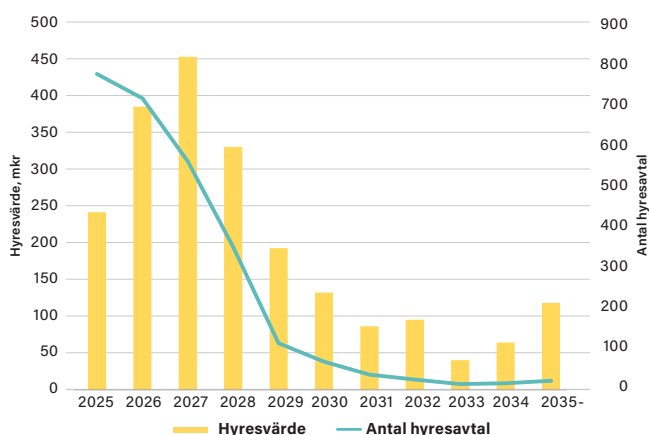


Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 dec 2024	Antal hyresavtal
Fortifikationsverket	36
Postnord Sverige AB	9
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Polismyndigheten	18
Ahlberg-DollarStore AB	7
Assemblin EI AB	12
Granngården AB	13
Swedol AB	9
Plantagen Sverige AB	4
LEAX Falun AB	5
Totalt	119
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	266 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,1 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,0 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under året uppgick till 195 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick till -164 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under året, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen för året uppgick till 30 mkr (34) varav 4 mkr avsåg omförhandlingar. För fjärde kvartalet uppgick nettouthyrningen till 2 mkr (4).

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettouthyrning, mkr		
Tecknade hyresavtal	195	244
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-164	-210
Netto	30	34

Vakans

Vid årets utgång ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 26 mkr och förvärvad vakans som uppgick till 9 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per 31 december fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, med ett hyresvärde som uppgick till 51 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 55 mkr, varav 44 mkr sker under 2025.

Vakansvärdets förändring, mkr	2024 helår	2023 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	137	122
Nettoförändring av från-/tillträden	26	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	9	2
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0	-
Utgående vakansvärde	172	137
Uthyrningsgrad, %	93	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2024 helår	2023 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	55	88
-varav förvärvade	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-51	-73

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2025	98	44
2026	15	7
2027-	18	5
Totalt	131	55

Vakansvärde per affärsområde per 31 dec 2024

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	443	53	12
Dalarna	319	25	8
Östersund	308	13	4
Luleå	285	9	3
Gävle	282	20	7
Skellefteå	249	23	9
Umeå	242	15	6
Mellansverige	198	14	7
Totalt	2 326	172	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 fjärde kvartalet 2024 har 99 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Resterande 1 procent av fastighetsbeståndet har internvärderats. Det vägda direktavkastningskravet har under året justerats till 7,10 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

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 %	+/-1 169
Direktavkastningskrav	0,25 %	-823/+885
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-176
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+44
Vakansgrad	1 %	-/+23

Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 23 384 mkr. Värdeförändringen under året uppgick till 323 mkr, varav 1 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 322 mkr avsåg 251 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna positivt med 72 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,50 till 9,00 procent och inflationsantagandet uppgick till 1 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,10 procent (7,12) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,13 procent (9,27).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under året tillträtt 50 fastigheter för 2 087 mkr. Utöver det har 731 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 569 mkr investeringar i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgäst Anpassningar och tillbyggnationsprojekt och 162 mkr investeringar

i nybyggnationsprojekt. Under året har två fastigheter avyttrats och frånträtts för 33 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 10 148 kr till 10 624 kr vid årets slut.

Fastigheter, värdeförändring

Mkr	2024 helår	2023 helår
Ingående värde	20 276	19 805
Förvärv av fastigheter	2 087	408
Investeringar i befintliga fastigheter	569	330
Investeringar i nybyggnation	162	121
Försäljningar	-33	-15
Realiserade värdeförändringar	1	5
Orealiserade värdeförändringar	322	-376
Utgående värde	23 384	20 276
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	65	-
Avyttrade ej frånträdna fastigheter	-76	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 dec 2024

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	128	430	443	4 398
Dalarna	71	360	319	2 994
Östersund	64	262	308	3 367
Luleå	54	233	285	2 758
Gävle	73	276	282	2 946
Skellefteå	54	242	249	2 607
Umeå	47	219	242	2 302
Mellansverige	63	179	198	2 011
Totalt	554	2 201	2 326	23 384

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.

- Ingarvsmon 4, nybyggnation av industrilokaler.
- Transistorn 6, nybyggnation av industrilokaler för maskinuthyrning.
- Banvakten 1, tillbyggnad av industri- och lagerlokaler.
- Öjebyn 3:497, konvertering av padelhall till bilanläggning.

Projektverksamheten har under året gradvis ökat mot bakgrund av sjunkande byggkostnader och ökad efterfrågan på nybyggnationer, större hyresgästanpassningar och tillbyggnationsprojekt. Vid utgången av året hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 746 mkr (430). Återstående investering uppgick till 353 mkr (184).

- Skogvaktaren 3, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Fiskja 15:2, ombyggnation av industrilokaler.
- Sköns Prästbord 1:100, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Mercurius 5, ombyggnation av kontorslokaler.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Ingarvsmon 4	Falun	Industri	Q1 -25	54	3 100
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	34	2 990
Skogvaktaren 3	Östersund	Industri	Q4 -25	140	4 780
Fiskja 15:2	Kramfors	Industri	Q4 -25	17	8 120
Sköns Prästbord 1:100	Sundsvall	Industri	Q2 -26	52	2 200
Mercurius 5	Skellefteå	Kontor	Q4 -26	88	4 100
Totalt				457	29 180

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 38 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Under fjärde kvartalet har bolaget genom tio transaktioner tillträtt 39 fastigheter till en investering om totalt 1 897 mkr.

Förvärvet av Frösö Park Fastighets AB till ett underliggande fastighetsvärde om 755 mkr tillträdde i början av november. Fastigheterna är belägna på Frösön utanför Östersund och har en uthyrbar area om 66 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 69 mkr.

Aktierna i Cibola Holding AB tillträdde i början av november, priset på aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr. Cibola äger fem hotellanläggningar bestående av 21 fastigheter och har en total uthyrbar area om 37 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 52 mkr. Fastigheterna är belägna i Östersund, Mora, Tällberg, Skellefteå och Berg. Den enskilt största fastigheten som utgör 31 procent av hyresvärdet i Cibola, är belägen i Östersund och på Frösön direkt gränsande till fastigheterna i Frösö Park. Efter förvärvet har ägarandelen i Cibola Holding AB ökat från 31,6 procent till 61,2 procent varmed bolaget utgör ett dotterbolag till NP3 och konsolideras i bolagets koncernräkenskaper.

Under fjärde kvartalet har NP3 utöver ovan transaktioner tillträtt 15 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 504 mkr. Fastigheterna är belägna i Karlstad, Eskilstuna, Västerås, Sundsvall, Östersund, Umeå, Piteå, Luleå och Kalix. Den uthyrbara arean uppgår till 58 100 kvadratmeter och det årliga hyresvärdet uppgår till 54 mkr.

Därutöver har bolaget under fjärde kvartalet ingått avtal om förvärv av fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr med tillträde under första kvartalet 2025. Fastigheterna är belägna i Karlstad, Sundsvall, Umeå och Piteå och har en uthyrbar area om 7 700 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 7 mkr.

Bolaget har även ingått avtal om försäljning av tre fastigheter i Sandviken, Sundsvall och Timrå till ett underliggande fastighetsvärde om 76 mkr med frånträde under första kvartalet 2025. Fastigheterna har en uthyrbar area om 10 800 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 8 mkr.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdde Q4 2024					
Kungsgården 5:3, Glasått 1:7 och Kungsgården 5:6	Östersund	Industri	66 028	68,6	89
Sprinten 4	Östersund	Industri	13 112	8,1	91
Slakteriet 3	Västerås	Industri	12 065	15,0	87
Kungsgården 5:9	Östersund	Övrigt	9 895	16,0	91
Stranden 37:3	Mora	Övrigt	8 779	10,1	97
Tällberg 4:13 och 4:26	Leksand	Övrigt	6 920	11,5	100
Klövsjö 1:55 m.fl	Berg	Övrigt	6 122	7,9	100
Vattenormen 9	Luleå	Handel	5 408	5,6	100
Hammaren 2 och 23	Karlstad	Industri	5 392	4,7	100
Lien 2	Eskilstuna	Industri	4 976	3,0	95
Blocket 7	Eskilstuna	Industri	3 855	3,3	100
Rondellen 1	Skellefteå	Övrigt	3 654	5,2	100
Rolfs 4:180	Kalix	Handel	2 969	3,1	98
Stadsön 8:48	Piteå	Handel	2 551	2,6	100
Nollplanet 7	Eskilstuna	Industri	2 149	1,6	100
Instrumentet 2	Eskilstuna	Industri	2 011	2,1	100
Torshälla 6:20	Eskilstuna	Industri	1 973	2,3	100
Klövsjö 5:647	Berg	Övrigt	1 698	1,7	100
Matrisen 5	Umeå	Industri	1 672	2,5	92
Skogvaktaren 3	Östersund	Mark	0	0,0	0
Bergsåker 5:8	Sundsvall	Mark	0	0,0	0
Totalt tillträtt under Q4			161 229	174,8	
Totalt tillträtt under Q3			-	-	
Totalt tillträtt under Q2			28 203	18,5	
Totalt tillträtt under Q1			0	0,3	
Totalt tillträtt 2024			189 432	193,7	
Totalt frånträtt under Q2 - Q4			-	-	
Totalt frånträtt under Q1			1 877	2,5	
Totalt frånträtt 2024			1 877	2,5	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q1 2025					
Singeln 25 och 26	Umeå	Industri	3 879	4,8	100
Öjebyn 110:3	Piteå	Industri	2 006	1,0	97
Regnvinden 10	Karlstad	Industri	1 143	1,0	100
Linjeförmannen 8	Sundsvall	Övrigt	700	0,2	0
Totalt			7 728	7,1	
Avyttrade fastigheter med frånträde Q1 2025					
Vivstamon 1:19	Timrå	Industri	5 240	2,6	0
Tuna 3:1	Sandviken	Övrigt	3 711	4,5	100
Slagan 10	Sundsvall	Industri	1 800	1,1	0
Totalt			10 751	8,2	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint ventures

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

För helåret 2024 bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 37 mkr (76) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för året uppgick till 13 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 NP3s befintliga orter. Syftet med joint venture-samarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

Hysesintäkterna för året uppgick till 99 mkr (96) och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 31 december till 1 484 mkr (1 475). För perioden januari till december bidrog Ess-Sierra med 24 mkr (31) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 22 mkr (-29).

Cibola Holding AB

NP3 ägde fram till den 31 oktober 31,6 procent av hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB. Cibola äger fem hotell- och spaanläggningar som är belägna i norra Sverige. Den 1 november förvärvade NP3 ytterligare 29,6 procent av aktierna i Cibola och efter genomfört förvärv äger NP3 61,2 procent av aktierna i bolaget.

För perioden januari till oktober bidrog Cibola med 6 mkr (8) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen uppgick till -14 mkr (5). Från och med den 1 november utgör Cibola ett dotterbolag till NP3 som konsolideras i bolagets räkenskaper.

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 inklusive driftcentralen är färdigställd i sin helhet och har tagits i bruk i mars 2024. Det totala hyresvärdet för de ingående fastigheterna uppgår till 26 mkr. Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 94 mkr (73). För perioden januari till december bidrog Jämtjägaren med 3 mkr till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 2 mkr.

With You Sweden AB

I juli 2024 tillträdde NP3 49 procent av aktierna i With You Sweden AB. With You Sweden äger tio fastigheter primärt för industri- och handelsändamål. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå. Det totala hyresvärdet för beståndet uppgår till 37 mkr. Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 94 mkr och för perioden juli till december bidrog With You Sweden med 4 mkr till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 3 mkr.

	Totalt intresseföretag och joint ventures		Väsentliga innehav i joint ventures	
			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr				
NP3s ägarandel, %			50,0	50,0
NP3s röstandel, %			50,0	50,0
Kapitalandel	479	468	284	284
Förvaltningsresultat	37	76	24	31
Värdeförändring fastigheter	-10	-93	5	-68
Värdeförändring finansiella instrument	-	-3	-	-
Skatt	-14	0	-7	8
Summa resultatandel	13	-20	22	-29

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets finansiering består av en kombination av skulder till kreditinstitut, övriga räntebärande 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. Under kvartalet avslutade bolagets sin kreditrating hos Nordic Credit Rating då bolaget utifrån NP3s ställning idag som ett mer genomlyst bolag ansåg att det inte längre finns ett behov av en rating.

Räntebärande skulder

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

Sammanställning - nettoskuld	2024 31 dec	2023 31 dec
Mkr		
Banklån	10 145	10 140
Säkerställda räntebärande skulder	10 145	10 140
Obligationslån	1 601	1 768
Certifikatslån	875	60
Övriga räntebärande skulder	9	15
icke-säkerställda räntebärande skulder	2 485	1 842
Periodiserade upplåningskostnader	-44	-39
Totala räntebärande skulder	12 587	11 943
Kortfristiga placeringar	-148	-9
Likvida medel	-97	-183
Nettoskuld	12 341	11 751

Säkerställda lån utgjorde 80 procent (85) och icke-säkerställda obligations-, certifikats- och reverslån 20 procent (15) av totala räntebärande skulder. Ökningen av bolagets räntebärande skulder mellan 1 januari och 31 december 2024 uppgick till 644 mkr. Ökningen fördelas huvudsakligen på finansiering av förvärv och investeringar 1 216 mkr, amortering på bolagets banklån -234 mkr, nettot av lägre utnyttjande av kreditfaciliteter samt ökning av certifikatslån -171 mkr samt minskning av utestående obligationslån om -167 mkr.

Under första halvåret emitterade bolaget, vid två tillfällen, 450 mkr i obligationslån samtidigt som 506 mkr återköptes eller återbetalades i befintliga obligationslån med förfall under 2024 och 2025.

I slutet av september 2024 genomförde bolaget ytterligare en obligationsemission uppgående till 300 mkr med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 245 baspunkter. Som en del av emissionen återköptes eller återbetalades bolagets obligationslån med kvarvarande förfall i september 2025 om 361 mkr och 49 mkr med förfall i april 2026.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 12 341 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 23 384 mkr och investeringar i intresseföretag om 479 mkr totalt 23 863 mkr, uppgick till 51,8 procent (56,6) per 31 december. Minskningen i belåningsgraden om cirka 5 procentenheter förklaras huvudsakligen av bolagets emission av stamaktier om 1 mkr i september 2024. Emissionen syftade delvis till att minska riskprofilen och sårbarheten i verksamheten för att förbättra handlingsmöjligheterna vid oförutsedda förändringar i makroomgivningen. Över tid är bolagets ambition att belåningsgraden skall ligga på cirka 55 procent i relation till nuvarande målintervall om 55 till 65 procent.

Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 31 december uppgick till 480 mkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 8,0 ggr (8,6) på balansdagen. Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 1 684 mkr (1 408) bestående av banklån om 1 403 mkr och certifikatslån om 275 mkr och övriga skulder om 6 mkr. Av de kortfristiga bankskulder om 1 403 mkr hade bolaget för en majoritet av förfallen erhållit kreditbeslut om förlängning vid rapportdagen uppgående till 1 198 mkr. Vid årets utgång uppgick kapitalbindningen till 2,3 år (2,2) med förfall fördelade enligt tabellen nedan.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,38 procent (5,07). Den huvudsakliga förklaringen till minskningen av den genomsnittliga räntan är en lägre räntenivå för Stibor 3 månader. Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatsportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,1 år (2,1) och 49 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 årets slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 8 425 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 anting-

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

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel %
-12 mån	1 678	13	6 896	6,85	55
1-2 år	5 086 ¹⁾	40	500	0,58	4
2-3 år	2 050	16	400	0,42	3
3-4 år	2 423	19	1 075	1,95	9
4-5 år	1 346	10,7	1 000	1,93	8
5-10 år	38	0,3	2 750	1,32	22
Summa/genomsnitt	12 621	100	12 621	4,38	100

1) Andel bankskuld av förfall uppgår till 4 234 mkr där en majoritet av förfallet om 2 430 mkr sker i kvartal 4 2026.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

en 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⁾	6 175	4,3	1,46	59
Stängningsbara räntederivat ²⁾	750	3,7	3,07	-23
Performance-swappar ³⁾	1 500	9,0	2,17	-18
Totalt derivatportfölj	8 425	5,1	1,73	19

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

2) Stängningsbara swappar för motparten med början under perioden 8 augusti till 5 december 2024 därefter kvartalsvis till slutdagar under perioden 8 november 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 8 425 mkr varav 6 175 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 19 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 kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för året uppgick till -24 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 31 december -0,98 procent (-2,50) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 4,3 år.

Kapitalstruktur, %



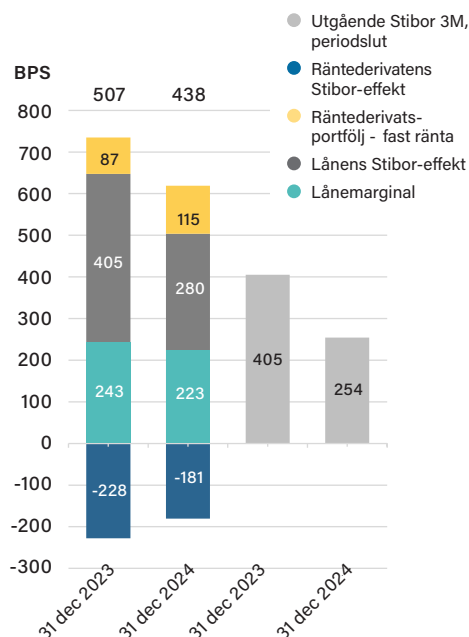
Börsnoterade obligationslån per 31 dec 2024

Löptid	Program ¹⁾	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2023/2026	MTN-program	451	8,55	Stibor 3M + 5,50	Nej	2026-04-12	Ja
2023/2026	MTN-program	400	7,80	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja
2024/2027	MTN-program	450	6,24	Stibor 3M + 3,75 ²⁾	Nej	2027-08-21	Ja
2024/2028	MTN-program	300	5,54	Stibor 3M + 2,45	Nej	2028-01-03	Ja

1) Rambelopp om 5 mdkr.

2) Varav 150 mkr är emitterat till en kurs om 101,461 %, motsvarande en rörlig ränta om Stibor (3 mån) med tillägg av 3,25 procentenheter till första möjliga inlösendag till par.

Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2024 31 dec	2023 31 dec
Banklån, mkr	10 145	10 140
Certifikatslån, mkr	875	60
Obligationslån, mkr	1 601	1 767
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,4	2,1
Genomsnittlig ränta, %	4,38	5,07
Likvida medel, mkr	97	183
Belåningsgrad, %	51,8	56,6
Soliditet, %	38,9	35,9
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,2
Räntebindningstid, år	2,1	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	48,9	41,6
Skuldkvot, ggr	8,0	8,6

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	23 384	20 276
Nyttjanderättstillgångar	147	150
Andelar i intresseföretag och joint ventures	479	468
Derivat	19	43
Övriga anläggningstillgångar	84	54
Summa anläggningstillgångar	24 113	20 991
Tillgångar som innehas för försäljning	32	-
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	361	711
Likvida medel	97	183
Summa omsättningstillgångar	490	894
Totala tillgångar	24 604	21 885
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	9 568	7 849
Uppskjuten skatt	1 453	1 240
Långfristiga räntebärande skulder	10 676	10 319
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	147	150
Summa långfristiga skulder och avsättningar	12 275	11 709
Kortfristiga räntebärande skulder	1 911	1 624
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	32	-
Rörelseskulder	817	704
Summa kortfristiga skulder	2 761	2 328
Totalt eget kapital och skulder	24 604	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
Årets totalresultat 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
Årets totalresultat 2024	-	-	914	914	0	914
Utdelning	-	-	-399	-399	-1	-400
Nyemission av stam- och preferensaktier	29	1 084	-	1 113	-	1 113
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Av personal inlösta teckningsoptioner	0	-	-	0	-	0
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-6	-6	96	90
Summa transaktioner med koncernens ägare	29	1 087	-405	711	94	805
Utgående eget kapital 2024-12-31	363	4 036	5 042	9 440	128	9 568

Per den 31 december 2024 består NP3s aktiekapital av 61 562 403 stamaktier samt 42 300 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2024	2023	2024	2023
	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	3 mån okt-dec	3 mån okt-dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	879	745	250	175
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-37	-76	-12	-16
Erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures	23	15	13	2
Lämnad sakutdelning, ej kassaflödespåverkande	-229	-	-	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1	-17	1	-13
Betald skatt	-29	-50	-1	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	607	617	251	127
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	128	-37	103	-94
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	129	-17	2	74
Kassaflöde från den löpande verksamheten	864	563	355	107
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-2 027	-395	-1 841	-91
Avyttrade fastigheter	30	15	-	15
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-570	-334	-163	-116
Investeringar i nybyggnation	-162	-121	-76	-65
Investeringar i finansiella tillgångar	-152	-7	-64	-
Avyttring av finansiella tillgångar	381	210	83	128
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 501	-632	-2 061	-129
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	1 115	620	128	-
Upptagna lån	1 980	4 371	815	1 890
Amortering av lån	-1 337	-4 667	623	-1 785
Utbetald utdelning	-208	-276	-50	-91
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 551	48	1 516	14
Periodens kassaflöde	-86	-21	-190	-8
Likvida medel vid periodens början	183	204	287	190
Likvida medel vid periodens slut	97	183	97	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 årets slut till 23 384 mkr (20 276) vilket är en ökning med 3 108 mkr sedan ingången av året som förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar, värdeförändringar och fastighetsförsäljningar.

Tre av de hotellfastigheter som ingick i förvärvet av aktierna i Cibola Holding AB driftas i egen regi och förvärvet har därför resulterat i att NP3 även äger 61,2 procent av driftsbolaget. Driftsdelen av Cibola konsolideras inte i bolagets räkenskaper då NP3 avser att avyttra driften. Verksamheten redovisas, i bolagets balansräkning, som en tillgång som innehas för försäljning.

Utgående likvida medel var 97 mkr (183). Eget kapital har påverkats av nyemission, årets resultat samt lämnad utdelning och uppgick till 9 568 mkr (7 849).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 44 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 10 676 mkr (10 319). Räntebärande kortfristiga

skulder uppgick till 1 911 mkr (1 624), 1 631 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 275 mkr certifikatslån och 6 mkr återbetalning av reversskuld.

På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 19 mkr (43). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 52 procent (57) och soliditeten till 39 procent (36). Bolagets skuld-kvot var på balansdagen 8,0 ggr (8,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 864 mkr (563). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -2 027 mkr (-395) och försäljning av fastigheter bidrog med 30 mkr (15). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till -731 mkr (-455). Förändring i finansiella tillgångar bidrog netto med 228 mkr (203) och inkluderar bland annat försäljning av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 551 mkr (48) och består av nyemission, nettouplåning samt kontant utbetald utdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under året med -86 mkr (-21).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning - rapport i sammandrag, mkr	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec	2024 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec
Nettoomsättning	71	64	25	63
Rörelsekostnader	-114	-104	-35	-31
Rörelseresultat	-43	-40	-10	32
Finansnetto	348	92	93	10
Resultat efter finansiella poster	305	52	83	42
Bokslutsdispositioner	58	39	58	39
Resultat före skatt	364	91	141	81
Skatt på periodens resultat	-	-	-	2
Periodens resultat	364	91	141	83

Balansräkning - rapport i sammandrag, mkr	2024-12-31	2023-12-31
Immateriella tillgångar	6	6
Andelar i koncernbolag	684	677
Långfristiga fordringar koncernbolag	5 948	5 465
Andra finansiella anläggningstillgångar	21	8
Summa anläggningstillgångar	6 659	6 156
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 964	2 566
Övriga kortfristiga fordringar	85	261
Likvida medel	41	157
Summa omsättningstillgångar	4 090	2 984
Totala tillgångar	10 749	9 141
Bundet eget kapital	363	334
Fritt eget kapital	2 824	1 649
Summa eget kapital	3 187	1 983
Obeskattade reserver	20	20
Långfristiga räntebärande skulder	6 303	6 319
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 323	6 339
Kortfristiga räntebärande skulder	1 122	647
Övriga skulder	117	173
Summa kortfristiga skulder	1 239	820
Totalt eget kapital och skulder	10 749	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 för bolaget är stabil och på samma nivå som föregående år. Högre vinterrelaterade och taxebundna kostnader har kompenseras av indexuppräknig av hyror.

Affärsområde Sundsvall är bolagets största och har en fortsatt stabil efterfrågan på lokaler även om vakansvärdet för området är högt i förhållande till övriga affärsområden. Under 2024 har en stor vakans uppstått i en fastighet som förvärvades under 2022 med vetskapen om att hyresgästen skulle avflytta under 2024.

Även om vakansen ökat något i Gävle och Dalarna är det ett bra marknadsläge som följer den utveckling som skett inom dessa geografier de senaste åren.

I Östersund tillträdde under fjärde kvartalet fastigheterna från förvärvet av Frösö Park och Cibola vilket ökat affärsområdets fastighetsvärde och hyresvärde till andra respektive tredje största i bolaget. Affärsområdet har låg vakansgrad och en fortsatt stark hyresmarknad. Förvärven under fjärde kvartalet gör att överskottsgraden är högre än föregående år.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan. Likt vintern 2022/2023 har den stora nederbördsmängden i början av året resulterat i högre vinterkostnader vilket påverkat överskottsgraden.

Trots osäkerheten i gröna satsningar har Skellefteå en fortsatt stark hyresmarknad framför allt för industrilokaler. Uthyrningsgraden har tillfälligt minskat sedan föregående år givet pågående projekt. Nya avtal har tecknats på 35 procent av vakansvärdet där 15 procent tillträds under kvartal ett 2025 och 20 procent tillträds i slutet av 2026.

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

Affärsområde Mellansverige har tidigare omfattat fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Under fjärde kvartalet förvärvades även sex fastigheter i Eskilstuna. Avtal har tecknats på den största vakansen i affärsområdet, uppgående till 18 procent av vakansvärdet, tillträde sker under kvartal två 2025. 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
Hyresintäkter och övriga intäkter	436	404	276	259	287	270	226	189	240	217	240	214	269	244	163	136	-1	-3	2 137	1 929
Vakans	-43	-34	-15	-16	-19	-17	-10	-6	-15	-13	-15	-17	-12	-14	-17	-16	-	-	-144	-133
Rep. och underhåll	-11	-13	-4	-5	-7	-7	-5	-4	-7	-5	-3	-3	-5	-6	-3	-2	-	0	-43	-44
Fastighets-skötsel o drift	-81	-72	-38	-37	-57	-53	-41	-36	-47	-47	-49	-41	-47	-44	-24	-18	-1	1	-385	-346
Fastighets-skatt	-8	-8	-6	-6	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-5	-7	-7	-5	-4	-	-	-48	-46
Kund-förluster	-2	-1	-1	0	-4	-1	0	0	-1	-1	-2	-2	-1	0	-1	-1	0	1	-12	-7
Driftöver-skott	292	276	211	195	196	187	165	138	164	145	166	146	198	172	113	95	-2	-1	1 503	1 353
Överskotts-grad, %	74	75	81	80	73	74	76	75	73	71	74	74	77	75	77	79			75	75
Antal fastigheter	128	122	73	73	71	68	64	41	47	46	54	53	54	50	63	54			554	507
Uthyrbar area, tkvm	430	409	276	272	360	341	262	159	219	217	242	237	233	220	179	142			2 201	1 998
Hyresvärde	443	423	282	271	319	282	308	202	242	231	249	238	285	262	198	155			2 326	2 065
Uthyrnings-grad, ¹⁾ %	88	90	93	94	92	94	96	96	94	94	91	95	97	96	93	90			93	93
Förvaltnings-fastigheter	4 398	4 213	2 946	2 793	2 994	2 624	3 367	1 963	2 302	2 175	2 607	2 483	2 758	2 434	2 011	1 590			23 384	20 276

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. I september 2024 har NP3s styrelse med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 7 maj 2024, beslutat om en riktad nyemission av 4 000 000 stamaktier. Emissionen genomfördes till en teckningskurs om 250 kr per aktie vilket tillförde bolaget 1 000 mkr före transaktionskostnader. På en extra bolagsstämma i oktober beslutades om en riktad nyemission av 4 000 000 preferensaktier. Emissionen genomfördes till en teckningskurs om 30,05 kr per aktie och emissionslikviden om 120 mkr utgjorde en delbetalning i ett fastighetsförvärv. I november genomfördes en riktad nyemission av 300 000 preferensaktier till en teckningskurs om 30,50 kr per aktie. Även denna emission utgjorde en delbetalning i ett fastighetsförvärv. Därutöver har teckningsoptioner utnyttjats och 65 629 stamaktier emitterats. Detta skedde som följd av det beslut om ett treårigt emitmentsprogram som fattades på bolagets årsstämma i maj 2021.

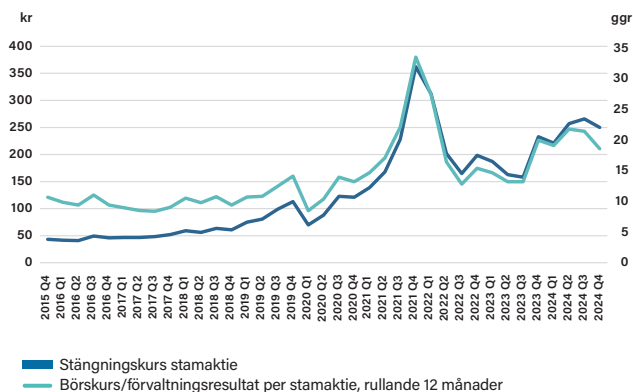
Totalt antal utestående aktier vid årets slut efter genomförda emissioner av stamaktier och preferensaktier uppgick till 103 862 403 aktier, fördelat på 61 562 403 stamaktier och

42 300 000 preferensaktier. Antalet aktieägare vid årets slut uppgick till 10 922 (10 868).

På balansdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 250,00 kr (233,00) vilket motsvarade ett börsvärde om 15 391 mkr (13 397). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktiekurs på bokslutsdagen som uppgick till 29,90 kr (24,50) vilket motsvarade ett börsvärde om 1 265 mkr (1 034). Totalt börsvärde per 31 december uppgick till 16 656 mkr (14 431). Årets högsta betalkurs för stamaktien var 284,00 kr och noterades den 12 juli. Årets lägsta betalkurs noterades den 28 februari och uppgick till 178,74 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under helåret uppgick till 241,57 kr (196,74).

Långsiktigt substansvärde som anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 9 520 mkr (7 796) vilket motsvarar 154,64 kr per stamaktie (135,58). Aktiekursen vid årets slut var 190 procent (203) av det egna kapitalet per stamaktie och 162 procent (169) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

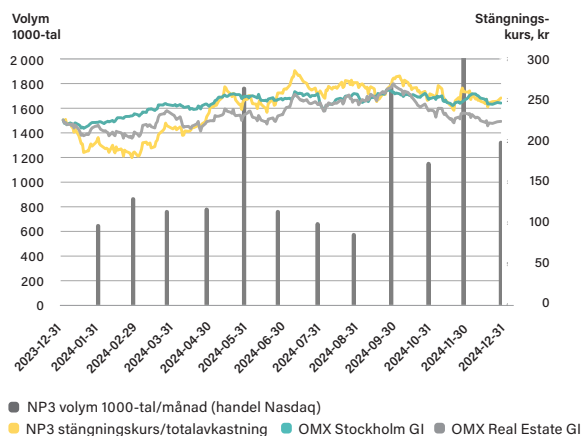
Jan-dec, mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsresultat	879	744	785	661	558
Aktuell skatt	-75	-68	-55	-44	-49
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	804	676	730	617	509
Utdelning	405 ¹⁾	399 ^{2,3)}	363	310	270
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	59 %	50 %	50 %	53 %

1) Utgör styrelsens förslag, utdelning om 5,20 kr per stamaktie (5,48), samt utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (2,00).

2) Inkluderade en sakutdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Börskursen på Emilshus B-aktie uppgick per 31 dec 2023 till 31,80 kr. Värdet på sakutdelningen baserades på denna börskurs. Utöver sakutdelningen lämnades en kontant utdelning om 1,50 kr per stamaktie och en kontant utdelning om 2,00 kr per preferensaktie.

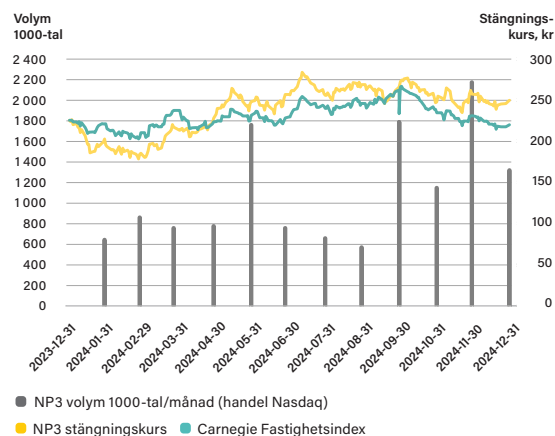
3) Av redovisat belopp avser 8 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex¹⁾



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

NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex¹⁾



NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm								
	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2024	31 dec 2023	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2024	Helår 2023
Stamaktie	250,00	233,00	423	347	23	19	12,8	7,9
Preferensaktie	29,90	27,20	112	86	25	18	1,1	0,7

Aktieägare per 31 dec 2024 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	13 200 000	2 600 000	15,2 (15,8)	20,5 (21,2)
Bäckarvet Holding AB	7 429 863	570 437	7,7 (-)	11,4 (-)
Inga Albertina Holding AB	7 429 863	570 437	7,7 (-)	11,4 (-)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 615 475	-	4,4 (4,8)	7,0 (7,5)
PPB Holding AB	-	4 166 666	4,0 (2,3)	0,6 (0,4)
Poularde AB	-	4 000 000	3,9 (16,0)	0,6 (23,3)
Fjärde AP-fonden	1 669 599	2 175 904	3,7 (4,9)	2,9 (4,3)
Danske Invest	1 251 965	1 712 004	3,1 (3,2)	2,3 (2,4)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	418 348	2 667 067	3,0 (3,1)	1,0 (0,9)
Lannebo Fonder	3 025 468	-	2,9 (2,9)	4,6 (4,5)
SEB Fonder	1 944 958	-	1,9 (2,1)	3,0 (3,3)
Handelsbanken Fonder	1 500 236	-	1,4 (1,3)	2,3 (2,1)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	648 749	849 707	1,4 (1,6)	1,1 (1,2)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,4 (1,5)	1,6 (1,8)
Vanguard	1 388 597	-	1,3 (1,3)	2,1 (2,0)
Erik Selin	-	1 141 183	1,1 (1,2)	0,2 (0,2)
Ulf Jönsson	-	1 000 000	1,0 (1,1)	0,2 (0,2)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	897 448	0,9 (3,1)	0,1 (0,5)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	56 740	737 933	0,8 (1,0)	0,2 (0,4)
Swedbank Försäkring	17 732	617 987	0,6 (0,8)	0,1 (0,2)
Summa 20 största ägare	45 639 193	24 123 412	67,4 (68,1)	73,2 (76,2)
Övriga aktieägare	15 923 210	18 176 588	32,6 (31,9)	26,8 (23,8)
Totalt antal aktier	61 562 403	42 300 000	100,0	100,0

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

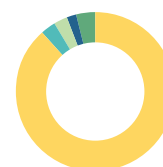
Aktieägarstruktur per 31 dec 2024 ¹⁾		
Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 - 500	7 615	0,7
501 - 1 000	1 034	0,4
1 001 - 2 000	809	0,6
2 001 - 5 000	691	0,9
5 001 - 10 000	348	1,0
10 001 - 50 000	318	3,6
50 001 -	108	91,3
Okänd innehavsstorlek		1,5
Totalt	10 922	100

Ägarkategorier¹⁾, %



- Svenska institutionella ägare 22 (23)
- Svenska privatpersoner 22 (22)
- Utländska institutionella ägare 9 (10)
- Okänd ägartyp 2 (2)
- Övriga 45 (43)

Landsfördelning¹⁾, %



- Sverige 88 (88)
- Danmark 3 (3)
- USA 3 (4)
- Norge 2 (2)
- Övriga 4 (3)

1) Källa: Monitor av Modular Finance AB.

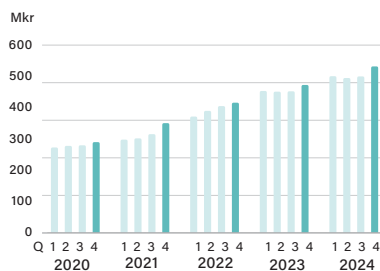
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	kvartal 4 okt-dec	kvartal 3 jul-sep	kvartal 2 apr-jun	kvartal 1 jan-mar	kvartal 4 okt-dec	kvartal 3 jul-sep	kvartal 2 apr-jun	kvartal 1 jan-mar	kvartal 4 okt-dec
Hysesintäkter	523	491	486	492	464	444	443	445	408
Fastighetskostnader	-113	-74	-101	-152	-106	-68	-93	-130	-91
Fastighetsskatt	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-11	-12
Driftöverskott	398	404	373	328	346	365	338	304	306
Central administration	-25	-15	-20	-18	-25	-15	-17	-17	-21
Resultat från intresseföretag och joint ventures	5	8	-8	8	-9	10	-11	-10	14
Finansnetto	-136	-145	-153	-151	-162	-162	-149	-138	-119
Resultat efter finansiella poster	242	252	193	168	150	198	161	139	180
-varav Förvaltningsresultat	250	253	209	168	175	206	195	169	184
Värdeförändringar fastigheter	121	45	155	2	34	-165	-176	-66	-84
Värdeförändringar finansiella instrument	139	-158	-100	132	-285	15	60	-69	-8
Resultat före skatt	502	139	248	303	-101	48	46	4	88
Aktuell skatt	-25	-20	-13	-17	-28	-24	-5	-11	-8
Uppskjuten skatt	-112	-9	-36	-45	-11	14	-4	10	-27
Periodens resultat¹⁾	364	110	198	241	-140	39	36	3	53
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	365	109	198	241	-137	38	35	2	44
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1	1	0	0	-3	1	1	1	9

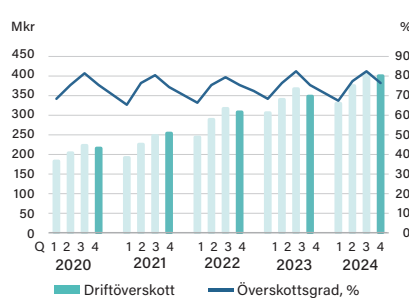
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec
Förvaltningsfastigheter	23 384	21 127	20 872	20 382	20 276	19 985	20 041	19 844	19 805
Nyttjanderättstillgångar	147	145	144	149	150	132	130	118	118
Andelar i intresseföretag och joint ventures	479	537	473	467	468	1 021	1 015	1 052	1 064
Derivat	19	-	71	131	43	390	362	310	376
Övriga anläggningstillgångar	84	53	54	54	54	79	36	131	131
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	393	329	286	773	711	102	127	153	156
Likvida medel	97	287	267	198	183	190	254	110	204
Totala tillgångar	24 604	22 477	22 165	22 153	21 885	21 899	21 966	21 719	21 854
Eget kapital	9 568	8 990	7 897	8 089	7 489	7 994	7 954	8 282	7 663
Uppskjuten skatt	1 453	1 329	1 320	1 284	1 240	1 229	1 243	1 238	1 248
Räntebärande skulder	12 587	11 149	12 047	11 988	11 943	11 838	11 894	11 535	12 235
Skuld nyttjanderätter	147	145	144	149	150	132	130	118	118
Derivat	-	128	-	-	-	-	-	-	-
Ej räntebärande skulder	849	736	757	642	704	706	744	545	590
Totalt eget kapital och skulder	24 604	22 477	22 165	22 153	21 885	21 899	21 966	21 719	21 854

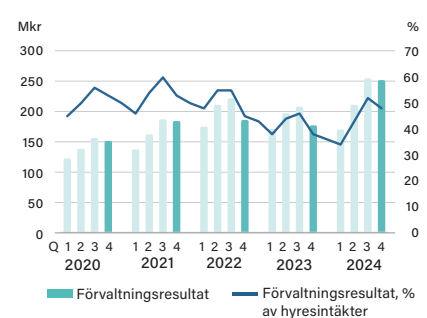
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2024 helår jan-dec	2023 helår jan-dec	2024 kvartal 4 okt-dec	2024 kvartal 3 jul-sep	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
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Antal fastigheter vid periodens utgång	554	507	554	515	516	506	507	504	503	488
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 201	1 998	2 201	2 033	2 029	1 999	1 998	1 982	1 978	1 957
Förvaltningsfastigheter, mkr	23 384	20 276	23 384	21 127	20 872	20 382	20 276	19 985	20 041	19 844
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 624	10 148	10 624	10 392	10 287	10 196	10 148	10 083	10 132	10 140
Hysesvärde, mkr	2 326	2 065	2 326	2 108	2 097	2 069	2 065	1 933	1 924	1 894
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93	93	93	93	93	94
Överskottsgrad, %	75	75	76	82	77	67	75	82	76	68
Direktavkastning, %	7,1	6,8	7,1	7,1	7,0	6,8	6,8	6,6	6,4	6,3
Finansiella nyckeltal										
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,7	-2,1	11,7	4,8	3,9	1,5	-2,1	0,6	3,4	11,2
Avkastning på eget kapital, %	10,8	-0,8	10,8	5,0	4,3	2,2	-0,8	1,7	4,1	10,6
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	14,0	0	14,0	7,2	6,3	3,7	0	2,3	5,5	13,7
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,4	9,4	10,4	9,9	9,5	9,3	9,4	9,5	9,9	10,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,3	1,2	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4
Skuldkvot, ggr	8,0	8,6	8,0	7,7	8,4	8,5	8,6	8,9	8,9	8,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,7	2,6	2,3	2,1	2,0	2,2	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,4	2,1	2,4	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,4	2,7
Belåningsgrad, %	51,8	56,6	51,8	49,4	55,1	56,5	56,6	55,4	55,2	54,6
Soliditet, %	38,9	35,9	38,9	40,0	35,6	36,5	35,9	36,5	36,2	38,1
Genomsnittlig ränta, %	4,38	5,07	4,38	4,72	4,91	4,97	5,07	5,19	4,94	4,53
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,2	2,3	2,1	2,0	2,1	2,2	2,2	2,4	2,2
Räntebindningstid, år	2,1	2,1	2,1	2,6	2,3	2,2	2,1	2,2	1,9	2,0
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	48,9	41,6	48,9	55,3	47,4	45,2	41,6	41,9	39,6	41,0
Nyckeltal per stamaktie										
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 562	57 497	61 562	61 562	57 562	57 497	57 497	57 497	57 358	57 358
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	59 136	56 864	61 562	59 562	57 530	57 497	57 497	57 428	57 358	55 983
Eget kapital, kr	131,34	114,78	131,34	126,04	116,14	118,63	114,78	117,42	117,33	122,06
Långsiktigt substansvärde, kr	154,64	135,58	154,64	149,71	137,85	138,69	135,58	132,02	132,69	138,25
Förvaltningsresultat, kr	13,57	11,76	3,75	4,00	3,30	2,58	2,72	3,25	3,06	2,68
Resultat efter skatt, kr	14,17	-2,43	5,63	1,54	3,12	3,86	-2,71	0,33	0,28	-0,31
Utdelning, kr	5,20 ¹⁾	5,48 ²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut, kr	250,00	233,00	250,00	266,00	257,00	221,00	233,00	158,20	162,90	187,00
Nyckeltal per preferensaktie										
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	42 300	38 000	42 300	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr	2,00	2,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Utdelning, kr	2,00 ¹⁾	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	29,90	27,20	29,90	31,40	28,40	28,20	27,20	24,50	24,95	26,30

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

1) Av styrelsen föreslagen utdelning.

2) Inkluderar en sakutdelning. För mer information se tabell på sida 22.

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-dec	2023 jan-dec
Räntebärande skulder	12 587	11 943
Kortfristiga placeringar	-148	-9
Likvida medel	-97	-183
Nettoskuld	12 341	11 751
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	914	-62
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-76	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	838	-138
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	59 136	56 864
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	14,17	-2,43
Hysesintäkter	1 992	1 797
Driftöverskott	1 503	1 353
Överskottsgrad, %	75	75
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 503	1 353
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	21 208	19 990
Direktavkastning, %	7,1	6,8
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	914	-62
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	7 190	6 696
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,7	-2,1
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	914	-61
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 479	7 948
Avkastning på eget kapital, %	10,8	-0,8
Resultat före skatt, rullande 12 mån	1 191	-3
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 479	7 948
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	14,0	0
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	879	745
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 479	7 948
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,4	9,4
Nettoskuld	12 341	11 751
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 568	7 849
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoskuld	12 341	11 751
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 602	1 426
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-78	-74
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande 12 mån	23	15
Justerat driftöverskott	1 547	1 367
Skuldkvot, ggr	8,0	8,6
Förvaltningsresultat	879	745
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint ventures	-37	-76
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures	23	15
Finansiella kostnader	599	617
Justerat förvaltningsresultat	1 464	1 301
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1
Nettoskuld	12 341	11 751
Marknadsvärde fastigheter	23 384	20 276
Andelar i intresseföretag och joint ventures	479	468
Belåningsgrad, %	51,8	56,6
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 568	7 849
Balansomslutning	24 604	21 885
Soliditet, %	38,9	35,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 568	7 849
Avdrag preferenskapital	-1 354	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-128	-33
Antal aktier vid årets utgång, tusental	61 562	57 497
Eget kapital, kr/stamaktie	131,34	114,78
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 568	7 849
Avdrag preferenskapital	-1 354	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-128	-33
Återläggning derivat	-19	-43
Återläggning uppskjuten skatt	1 453	1 240
Antal aktier vid årets utgång, tusental	61 562	57 497
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	154,64	135,58
Förvaltningsresultat	879	745
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-76	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	59 136	56 864
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	13,57	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 (utbetalat under året), 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 ventures.

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 ventures.

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året, 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 ventures med avdrag för försäljningspris på fastigheter som avyttrats, direkt och via bolag, samt med avdrag för avyttrade andelar i intresseföretag och joint ventures.

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, utbetalat under året, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures men inklusive utdelningar från intresseföretag och joint ventures, 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 ventures 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, miljörisker 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 fastighetskategorierna 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 en begränsad transaktionsvolym 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. Under innevarande år har dock inflationstakten minskat vilket också lett till fallande marknadsräntor. Risken motverkas också genom att bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla eller öka marknadsvärdet på bolagets fastigheter 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 och osäkerheten i vår omvärld har inneburit en ökad refinansieringsrisk och finansieringskostnader. Under det gångna året har vi dock sett fallande räntor och en minskad inflation. Som en del i att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder sig NP3 av räntesäkringar. Bolaget arbetar också kontinuerligt med att säkerställa NP3s finansiella ställning och med att bibehålla sina goda kontakter med banker och kapitalmarknaden för att på så sätt minska de finansiella riskerna. NP3 har även arbetat med och minskat refinansieringsrisker som bland annat kan kopplas till bolagets obligationsförfall.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. 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 redovisningsstandarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Miljörisker

Klimatrisker som utgörs av både fysiska risker och risker kopplade till omställning för ett ändrat klimat har bedömts som en mindre betydande risk för NP3. Bedömningen är dock att risken har ökat över tid och kan komma att utgöra en ökad framtida risk för bolaget. Klimatförändringarna innebär risk för skador på egendom orsakade av förändrade väderförhållanden, framför allt gällande ökande nederbörds mängder men även andra förändringar i klimatet som kan påverka fastigheterna eller fastigheternas drift. Därutöver bedöms miljörisker förenade med föroreningar i mark på befintliga och/eller förvärvade fastigheter som en betydande risk som kan ge en påverkan på bolaget. Även miljöpolitiska beslut kan komma att påverka bolagets kostnader.

Rutiner för att förebygga risker vid extrema väderförhållanden har vidareutvecklats. Samtliga investeringar och förvärv granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastigheternas känslighet för klimatförändringar. Därutöver har bolaget god kännedom på vilka fastigheter som det bedrivs eller har bedrivits tillståndspliktig verksamhet och kontrollerar alltid tidigare verksamhet vid förvärv av fastigheter. Miljöaspekter prioriteras i samtliga delar av verksamheten och bolaget följer utvecklingen i fråga om rättslig reglering.

Risk för intressekonflikter

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. Under 2024 har vi dock sett en minskad inflationstakt. Ökade kostnader för råvaror och energi har påverkat bolaget och dess hyresgäster men där kostnadsökningarna för NP3 till stor del kompenseras av bolagets hyresavtalsstruktur. NP3 följer den fortsatta utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.

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

Medarbetare och organisation

Bolaget har åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Huvudkontoret ligger i Sundsvall där merparten av bolagets anställda är stationerade. Därutöver finns det medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 71 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.

Kalender

Delårsrapporter

Q1 januari-mars: 7 maj 2025

Q2 januari-juni: 11 juli 2025

Q3 januari-september: 17 oktober 2025

Årsredovisning

Årsredovisning 2024: 11 april 2025

Årsstämma

Årsstämma 7 maj 2025

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

30 april 2025

Pressmeddelanden under kvartal 4

- 3/10 Villkoret avseende förtida inlösen av utestående obligationer 2022/2025 har uppfyllts
- 4/10 Valberedning inför NP3 Fastigheters årsstämma 2025
- 9/10 NP3 skjuter fram datum för genomförande av extra bolagsstämma till den 31 oktober 2024
- 9/10 Kallelse till extra bolagsstämma i NP3
- 18/10 Delårsrapport januari - september 2024
- 31/10 Beslut fattade vid NP3s extra bolagsstämma den 31 oktober 2024
- 1/11 NP3 slutför och tillträder förvärv på Frösön
- 15/11 NP3 förvärvar fastigheter för 271 miljoner kronor
- 25/11 NP3 genomför en riktad emission av preferensaktier
- 29/11 Ändring av antalet aktier och röster i NP3
- 17/12 NP3 avslutar sin kreditrating
- 19/12 NP3 förvärvar fastigheter för 219 miljoner kronor

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

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

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

Sundsvall den 7 februari 2025

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

Karlstad

Tynäsgatan 10. 652 16 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå

Gymnasievägen 14, 931 57 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

