

The background of the cover is a photograph of a multi-story brick building. The building has several windows, some with white frames and others with decorative glass blocks. The image is overlaid with large, solid yellow geometric shapes: a triangle on the left and a larger shape on the right that tapers towards the top. The sky is a solid teal color.

Q1 2025

Delårsrapport januari-mars

+12 %

Hyresintäkterna
uppgick till 551 mkr

+17 %

Driftöverskottet
uppgick till 383 mkr

150 mkr

Tillträdde förvärv

+34 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
3,47 kr

Om NP3

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

Större händelser under första kvartalet

- Bolaget har genom fem transaktioner tillträtt sex fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 150 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 19 400 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 15 mkr.
- Utöver ovan har bolaget ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 129 mkr med tillträde under andra kvartalet. Fastigheterna har en uthyrbar area om 10 600 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 11 mkr.
- Bolaget har även ingått avtal om försäljning och frånträtt tre fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 76 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 10 800 kvm och ett årligt hyresvärde om 8 mkr.
- Bolaget har från och med räkenskapsåret 2025 uppdaterat sitt finansiella mål vad avser belåningsgrad. Målet har ändrats, från ett intervall om 55–65 procent, till att belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent. Per 31 mars 2025 uppgick belåningsgraden till 52 procent.

Händelser efter periodens utgång

- Efter utgången av perioden och fram till publiceringen av denna delårsrapport har bolaget ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 216 mkr med tillträde under andra och tredje kvartalet. Fastigheterna har en uthyrbar area om 23 400 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 21 mkr. En fastighet som är belägen i Luleå, med ett årligt hyresvärde om 8 mkr är villkorad av att Inspektionen för strategiska produkter (ISP) godkänner affären.
- Som en del i att renodla bolagets fastighetsportfölj har NP3, i början av andra kvartalet, ingått avtal om att avyttra tre handelsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 463 mkr. Totala hyresvärdet uppgår till 43 mkr där 62 procent av hyresvärdet kan knytas till en fastighet i Kiruna. Den uthyrbara arean uppgår till 26 700 kvadratmeter och fastigheterna frånträds i början av tredje kvartalet. Avyttring av fastigheten i Kiruna är villkorad av att Inspektionen för strategiska produkter (ISP) godkänner affären.

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 1 050 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 030 mkr och kommunicerades i bolagets bokslutskommuniké 2024.

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

Delårsrapport januari - mars 2025

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 551 mkr (492).
- Driftöverskottet ökade med 17 % till 383 mkr (328).
- Förvaltningsresultatet ökade med 40 % till 235 mkr (168). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 34 % till 3,47 kr (2,58).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 101 mkr (2).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 274 mkr (241) vilket motsvarar 4,08 kr/stamaktie (3,86).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 223 mkr (104) varav 150 mkr (4) avsåg förvärv av fastigheter, 149 mkr (132) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation samt -76 mkr (-32) avyttrade fastigheter.

Nyckeltal	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Utfall, mkr			
Hyresintäkter	551	492	1 992
Driftöverskott	383	328	1 503
Överskottsgrad, %	70	67	75
Förvaltningsresultat	235	168	879
Värdeförändringar fastigheter	101	2	323
Periodens resultat	274	241	914
Marknadsvärde fastigheter	23 708	20 382	23 384
Direktavkastning, %	7,1	6,8	7,1
Tillträdde fastigheter	150	4	2 087
Utfall, kr/stamaktie			
Resultat efter skatt	4,08	3,86	14,17
Förvaltningsresultat	3,47	2,58	13,57
Långsiktigt substansvärde	159,33	138,69	154,64

Finansiella mål och utdelningsmål

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

Mål	Förklaring och resultat	Utfall																		
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.	Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Förvaltningsresultatet per stamaktie, rullande tolv månader, ökade med 25 procent jämfört mot motsvarande period föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 12 procent.	<table><thead><tr><th>Period</th><th>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</th><th>Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Q1-21</td><td>12</td><td>17</td></tr><tr><td>Q1-22</td><td>14</td><td>17</td></tr><tr><td>Q1-23</td><td>16</td><td>17</td></tr><tr><td>Q1-24</td><td>14</td><td>10</td></tr><tr><td>Q1-25</td><td>18</td><td>12</td></tr></tbody></table>	Period	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %	Q1-21	12	17	Q1-22	14	17	Q1-23	16	17	Q1-24	14	10	Q1-25	18	12
Period	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %																		
Q1-21	12	17																		
Q1-22	14	17																		
Q1-23	16	17																		
Q1-24	14	10																		
Q1-25	18	12																		
Avkastning på eget kapital Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.	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 uppgick till 14 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 20 procent.	<table><thead><tr><th>Period</th><th>Avkastning på eget kapital före skatt, %</th><th>Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Q1-21</td><td>25</td><td>25</td></tr><tr><td>Q1-22</td><td>42</td><td>28</td></tr><tr><td>Q1-23</td><td>15</td><td>25</td></tr><tr><td>Q1-24</td><td>5</td><td>22</td></tr><tr><td>Q1-25</td><td>15</td><td>20</td></tr></tbody></table>	Period	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %	Q1-21	25	25	Q1-22	42	28	Q1-23	15	25	Q1-24	5	22	Q1-25	15	20
Period	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %																		
Q1-21	25	25																		
Q1-22	42	28																		
Q1-23	15	25																		
Q1-24	5	22																		
Q1-25	15	20																		
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.	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 mars var 2,6 gånger.	<table><thead><tr><th>Period</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Q1-21</td><td>3,3</td></tr><tr><td>Q1-22</td><td>3,4</td></tr><tr><td>Q1-23</td><td>2,7</td></tr><tr><td>Q1-24</td><td>2,1</td></tr><tr><td>Q1-25</td><td>2,6</td></tr></tbody></table>	Period	Räntetäckningsgrad (ggr)	Q1-21	3,3	Q1-22	3,4	Q1-23	2,7	Q1-24	2,1	Q1-25	2,6						
Period	Räntetäckningsgrad (ggr)																			
Q1-21	3,3																			
Q1-22	3,4																			
Q1-23	2,7																			
Q1-24	2,1																			
Q1-25	2,6																			
Belåningsgrad Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.	Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent. Per 31 mars uppgick belåningsgraden till 52 procent.	<table><thead><tr><th>Period</th><th>Belåningsgrad, %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Q1-21</td><td>56 %</td></tr><tr><td>Q1-22</td><td>56 %</td></tr><tr><td>Q1-23</td><td>55 %</td></tr><tr><td>Q1-24</td><td>57 %</td></tr><tr><td>Q1-25</td><td>52 %</td></tr></tbody></table>	Period	Belåningsgrad, %	Q1-21	56 %	Q1-22	56 %	Q1-23	55 %	Q1-24	57 %	Q1-25	52 %						
Period	Belåningsgrad, %																			
Q1-21	56 %																			
Q1-22	56 %																			
Q1-23	55 %																			
Q1-24	57 %																			
Q1-25	52 %																			
Utdelning Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.	Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och avkastningsnivåer. Styrelsen har föreslagit 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 mkr ²⁾ .	<table><thead><tr><th>År</th><th>Utdelning, %</th></tr></thead><tbody><tr><td>2020</td><td>53 %</td></tr><tr><td>2021</td><td>50 %</td></tr><tr><td>2022</td><td>54 %</td></tr><tr><td>2023</td><td>59 %¹⁾</td></tr><tr><td>2024</td><td>50 %²⁾</td></tr></tbody></table>	År	Utdelning, %	2020	53 %	2021	50 %	2022	54 %	2023	59 % ¹⁾	2024	50 % ²⁾						
År	Utdelning, %																			
2020	53 %																			
2021	50 %																			
2022	54 %																			
2023	59 % ¹⁾																			
2024	50 % ²⁾																			
Preferensaktieutdelningens andel Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.	Nyckeltalet, som innebär att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter skatt, syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen. Utdelningen som styrelsen föreslagit motsvarar 11 procent.	<table><thead><tr><th>År</th><th>Utdelning, %</th></tr></thead><tbody><tr><td>2020</td><td>15 %</td></tr><tr><td>2021</td><td>12 %</td></tr><tr><td>2022</td><td>10 %</td></tr><tr><td>2023</td><td>11 %¹⁾</td></tr><tr><td>2024</td><td>11 %²⁾</td></tr></tbody></table>	År	Utdelning, %	2020	15 %	2021	12 %	2022	10 %	2023	11 % ¹⁾	2024	11 % ²⁾						
År	Utdelning, %																			
2020	15 %																			
2021	12 %																			
2022	10 %																			
2023	11 % ¹⁾																			
2024	11 % ²⁾																			

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

2) För mer information om den utdelning som styrelsen föreslagit, se tabell på sida 22.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 235 miljoner kronor (168), vilket är en ökning med 40 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen härleds framför allt till ett större fastighetsbestånd och en lägre snittränta. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 3,47 kronor (2,58), en ökning med 34 procent.

Prognosen för 2025 års förvaltningsresultat uppgår till 1 050 miljoner kronor, en ökning mot tidigare lämnad prognos i vår bokslutskommuniké om 1 030 miljoner kronor. Det prognostiserade resultatet ökar primärt beroende på mildt väder, investeringar och engångsersättningar avseende förtida avflyttningar. Om prognosen infrias skulle det innebära en ökning av förvaltningsresultatet med 19 procent per stamaktie jämfört med utfallet 2024. Helårseffekt av de större förvärven är den största förklaringen till ökningen men även ökad intjäning i vårt befintliga fastighetsbestånd och en sjunkande genomsnittlig ränta.

Ett av NP3s högst prioriterade mål är att stärka förvaltningsresultatet per stamaktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk. Med detta i beaktande har styrelsen beslutat att uppdatera bolaget finansiella mål gällande belåningsgrad. Det nya målet är att "belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent", jämfört med tidigare mål "att belåningsgraden skall vara mellan 55–65 procent". Det nya målet visar tydligt på en lägre risknivå och vår ambition idag är att ha en belåningsgrad om 50–55 procent. Den lägre belåningsgraden tillsammans med vår skuldkvot på 8 gånger ger NP3 större finansiell flexibilitet men även lägre marginaler på lånat kapital.

Konjunktur

Konjunkturläget är fortsatt utmanande och svårbedömt. Nyföretagandet har minskat kraftigt de senaste åren och då inflationshotet fortfarande existerar ser det ut som att en vändning i den ekonomiska tillväxten kommer att dröja.

NP3s nettouthyrning för kvartalet uppgår till 3 miljoner kronor. Detta resultat är, tillsammans med ett något ökat vakansvärde, inte tillfredsställande. Trots vår positiva nettouthyrning har vi större ambitioner och jag har alltså en optimistisk syn på året, trots en svag start. Vi har under början av året haft några större uppsägningar men det visade intresset för dessa lokaler gör att jag inte känner någon oro för vare sig hyresnivåerna eller en kraftigt ökad vakansgrad. Jag kan också konstatera att hyresgästeftersfrågan i samtliga våra marknader är stabil.

Att det blir kortsiktiga slag i våra delmarknader är naturligt och det torde fortsätta vara på det sättet. Men även under en utmanande konjunktur och i de perioder då nyckeltal, såsom nettouthyrning eller vakansnivå, tenderar att "gå emot" ska NP3s beslut präglas av långsiktighet i syfte att uppnå ett hållbart och stabilt kassaflöde och resultat. Ett tydligt exempel är vårt affärsområde Gävle, som fortfarande är vår starkaste marknad sett till hyresutveckling och hyresgästeftersfrågan. Den ökade vakans vi ser i Gävle bedömer jag som konjunkturrelaterad och NP3 planerar att fortsätta investera långsiktigt i affärsområdet.

Värdering

Värderingsyielden för vårt fastighetsbestånd minskade marginellt under kvartalet med 1 bps till 7,09 procent. Inflationsantagandet för 2025 ökade från 1 till 1,5 procent vilket isolerat gav en positiv värdeförändring. Totalt summerar kvartalets positiva realiserade värdeförändringar till 101 miljoner kronor.

Efter kvartalet genomförde NP3 också en försäljning av tre fastigheter till ett värde om 463 miljoner kronor. Försäljningen medför en realiserad värdeförändring om 25 miljoner kronor. Affären avsåg primärt en handelsfastighet i Kiruna och genomfördes i syfte att renodla vår fastighetsportfölj. Det aktuella segmentet tillhör inte NP3s kärnfokus och Kiruna är en ort där vi inte har egen personal. Min bedömning är att vi kan återinvestera det frigjorda kapitalet till en högre yield i våra befintliga huvudmarknader, vilket kommer medföra förbättrad intjäning.

Framtid

Omvärlden blir inte mindre volatil. Förutom krigsoro och svag konjunktur har även handelskrig adderats. Även om NP3 inte direkt är utsatt för tullar påverkas vi alla i något led. Det kan vara våra kunder, osäkerhet i finansiella marknader som ger osäkerhet i priset på kapital med mera. Jag har tidigare understrukit att just förutsägbarheten i kostnaden för kapital är det viktigaste för vår investeringsverksamhet. Vi kommer noggrant följa utvecklingen. NP3 har nettoinvesterat under början av 2025 och är efter försäljningarna redo att fortsatt investera om rätt möjlighet uppstår.

Vi utvärderar hela tiden ett stort antal investeringsmöjligheter, primärt från lokala säljare i våra marknader. Låt oss hoppas på mer stabila utsikter och en mindre volatil och olycksbådande omvärld i närtid. Jag vill även framhålla att trots de osäkra tider som råder är NP3 som bolaget väl rustat att hantera de oförutsedda händelser som detta kan medföra.

Jag vill rikta ett stort tack till NP3s medarbetare, aktieägare och övriga intressenter för ert solida engagemang, som starkt bidrar till att NP3 står väl rustat att möta nuvarande och blivande utmaningar – och möjligheter.

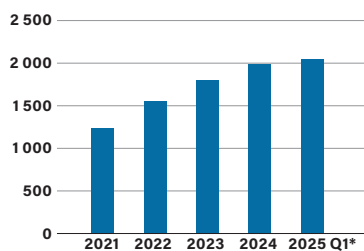
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

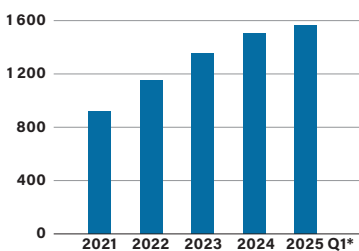
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	Rullande 12 mån
Hysesintäkter	551	492	1 992	2 051
Fastighetskostnader	-154	-152	-440	-442
Fastighetsskatt	-14	-12	-48	-51
Driftöverskott	383	328	1 503	1 559
Central administration	-20	-18	-78	-81
Resultat från intresseföretag och joint ventures	8	8	13	13
- varav förvaltningsresultat	10	8	37	40
- varav värdeförändringar fastigheter	-1	3	-10	-14
- varav skatt	-2	-3	-14	-13
Finansiella intäkter	1	4	15	12
Finansiella kostnader	-140	-155	-599	-584
Resultat efter finansiella poster	232	168	854	919
- varav förvaltningsresultat	235	168	879	946
Värdeförändringar fastigheter	101	2	323	422
Värdeförändringar finansiella instrument	7	132	13	-113
Resultat före skatt	340	303	1 191	1 228
Aktuell skatt	-19	-17	-75	-77
Uppskjuten skatt	-46	-45	-202	-204
Periodens resultat	274	241	914	947
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	274	241	914	947
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	272	241	914	946
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	0	0	2
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	4,08	3,86	14,17	14,47
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 562	57 497	61 562	61 562
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 562	57 497	59 136	59 949

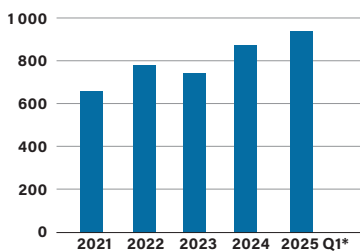
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande tolv månader

Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari - mars

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 40 procent jämfört med föregående år och uppgick till 235 mkr (168). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde på förvärv, högre hyresintäkter framför allt via indexering, färdigställda projekt samt lägre finansieringskostnader primärt till följd av lägre basräntor. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 3,47 kr (2,58). Driftöverskottet för perioden uppgick till 383 mkr (328) vilket motsvarade en överskottsgrad om 70 procent (67).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 101 mkr (2), varav 101 mkr (2) avsåg orealiserade värdeförändringar och 0 mkr (1) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 7 mkr (132).

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 272 mkr (241) vilket motsvarade 4,08 kr per stamaktie (3,86).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 12 procent till 551 mkr (492). Intäkterna ökade till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknningar, samt genom uthyrningar och färdigställda projekt. Drygt 6 mkr av ökningen utgörs av engångsintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 505 mkr (442) och serviceintäkter om 46 mkr (50). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -154 mkr (-152). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -136 mkr (-139), reparationer och underhåll -14 mkr (-11) samt befarade och konstaterade kundförluster om -4 mkr (-2). Fastighetsskatt uppgick till -14 mkr (-12). Centrala administrationskostnader uppgick till -20 mkr (-18) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 10 mkr (8). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till 8 mkr (8). För mer information om bolagets investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 15.

Finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (4). De finansiella kostnaderna minskade till -140 mkr (-155) huvudsakligen till följd av en lägre genomsnittsränta. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -8 mkr (-6) 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 -19 mkr (-17) och beräknades på periodens skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -46 mkr (-45) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Aktuell intjäningsförmåga

Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per 31 mars 2025. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

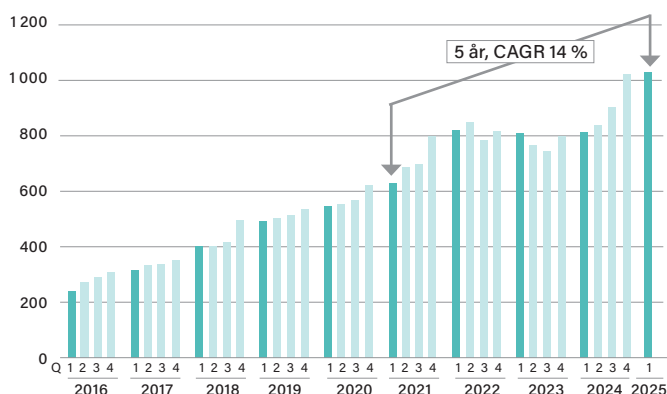
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och reparations- och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 31 mars 2025 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 22 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 apr 2025	1 jan 2025	1 apr 2024	Förändring 3 mån
Justerat hyresvärde	2 346	2 314	2 053	
Vakans	-176	-172	-135	
Hyresintäkter	2 170	2 142	1 919	1 %
Fastighetskostnader	-494	-490	-433	
Fastighetsskatt	-51	-50	-46	
Driftöverskott	1 626	1 602	1 439	1 %
Central administration	-75	-71	-68	
Finansnetto	-569	-557	-597	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	41	41	32	
Förvaltningsresultat	1 024	1 016	806	1 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	939	931	730	1 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	15,26	15,12	12,70	1 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 357 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 346 mkr. Den stora justeringsposten var främst rabatter om -11 mkr. Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 1 procent till 1 626 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,9 procent (6,9) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 23 708 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan ökade med 1 procent vardera jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Avtalade ej tillträdde förvärv per 31 mars avser fyra fastigheter som är belägna i Umeå. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11,5 mkr samt förväntas bidra med ett förvaltningsresultat om 6 mkr. Inga avtalade, ej frånträdde försäljningar fanns per 31 mars. Avtalade ej tillträdde förvärv eller frånträdde försäljningar per 31 mars är inte inkluderade i intjäningsförmågan.

För ingångna avtal om förvärv och avyttringar efter den 31 mars som inte är inkluderade i intjäningsförmågan, se väsentliga händelser efter periodens utgång, sida 2.

Hållbarhet

För NP3 är det viktigt och självklart att hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat går hand i hand. Som en långsiktig aktör i att förvalta och utveckla fastigheter har bolaget ett ansvar över att arbetet sker på ett för vår framtid hållbart sätt, därför är det en devis för NP3 att alltid göra allt lite bättre. Trivsamma och säkra arbetsplatser är ur bolagets perspektiv lika viktigt för NP3s hyresgäster och leverantörer som för bolagets medarbetare, precis som det är självklart att alla människor behandlas lika oavsett kön och etnicitet.

Det område där NP3 som bolag kan göra störst skillnad är dock genom att integrera miljöfrågorna i det dagliga arbetet och bedriva verksamheten resurseffektivt. Det gör bolaget främst genom att kontinuerligt energieffektivera fastighetsbeståndet och begränsa utsläpp. I denna kvartalsrapport redovisas uppföljning

Förbättrad energiprestanda

Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande mål och bolaget har sedan några år intensifierat detta arbete och kompletterat med ytterligare ett miljömål, att årligen höja energiklassen på minst tio av de sämst energipresterande fastigheterna. Under första kvartalet 2025 har tre 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 2025-03-31	Primärenergital 2024-12-31	Primärenergital 2025-03-31
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	E	C	146	63
Öjebyn 33:222	Piteå	F	C	150	69
Bergnäset 3:39	Luleå	F	E	147	103
Viktat genomsnitt				149	69

Fastighetsvärde grön portfölj

Bolagets gröna ramverk är anpassat mot EU-taxonomin och omfattar främst "topp 15" fastigheter.

NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under första kvartalet 2025 har den gröna fastighetsportföljen ökat från ett fastighetsvärde om 5 862 mkr till 6 148 mkr vid utgången av kvartalet. Det motsvarar en ökning om 5 procent. Tillgångar i bolagets gröna portfölj utgör bas för gröna obligationslån och grön bankfinansiering.



Exempel på energiprojekt

Norränget 6:1, Hudiksvall

Pågående projekt med utbyte av kvicksilverbelysning till LED samt installation av överordnad styrning för värme. Projektet förväntas ge en energibesparing om cirka 30 procent och förväntad förflyttning av byggnadens energiklass från F -> C. Investering 400 tkr.

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

CSRD

Enligt nuvarande regler skall NP3 redovisa enligt CSRD för redovisningsåret 2025. I februari 2025 presenterade dock den Europeiska kommissionen det första Omnibus-förslaget vilket, om det går igenom, kommer resultera i att NP3 inte kommer att vara skyldiga att rapportera i enlighet med CSRD. I april beslutades det även om "Stop the clock" vilket innebär att rapporteringsplikten för bolag i NP3s storlek skjuts upp i två år till 2027. Med hänsyn till ovan bevakar NP3 kommande beslut i svensk lagstiftning och kommer därefter att anpassa redovisningen till de förändringar som sker och besluta om eventuell frivillig rapportering.

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

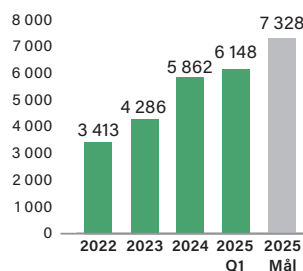
NP3s totala energiförbrukning ska minska med 20 % till slutet av 2025 jämfört med 2017

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 2033



För mer detaljer kring bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering hänvisas till hållbarhetsrapporten som inkluderas i NP3s årsredovisning 2024, sid 44-70.

*Med basår 2022. Målen är validerade av SBTi.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens slut ägde bolaget 557 (554) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 213 000 kvadratmeter (2 201 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 19 procent (19) av både hyresvärdet och marknadsvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 23 708 mkr (23 384). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt.

Vid kvartalets utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 52 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 21 procent (21) 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 (11) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna industri, kontor och övrigt.

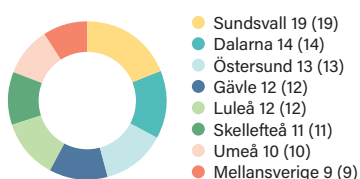
En skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1 procent (1) av det totala hyresvärdet och till 4 procent (4) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin industri och logistik. Exponeringen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

Hyresavtalsstruktur

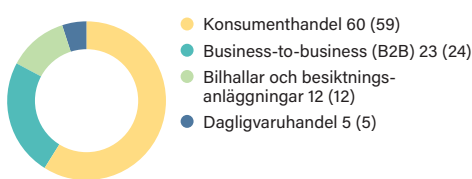
På balansdagen hade NP3 2 730 (2 700) hyresavtal. Hyresdurationen för samtliga hyresavtal uppgick till 4,0 år (4,0). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 122 hyresavtal med en hyresduration om 4,3 år (4,1) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal 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 2 357 mkr (2 326) och den kontrakterade årshyran till 2 182 mkr (2 154) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

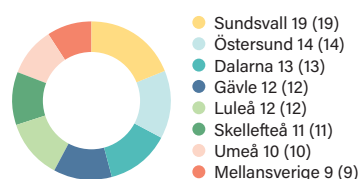
Hyresvärde per affärsområde, %



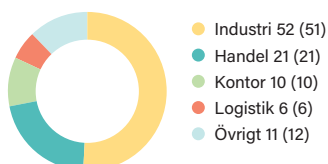
Fördelning inom handelskategorin, %



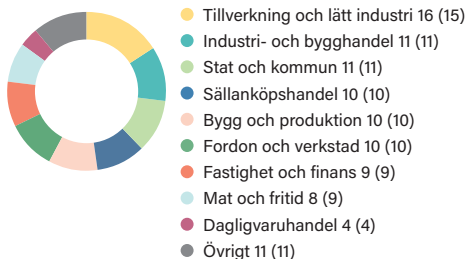
Fastighetsvärde per affärsområde, %



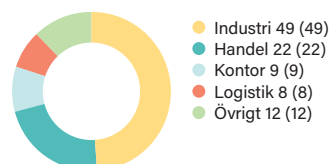
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %

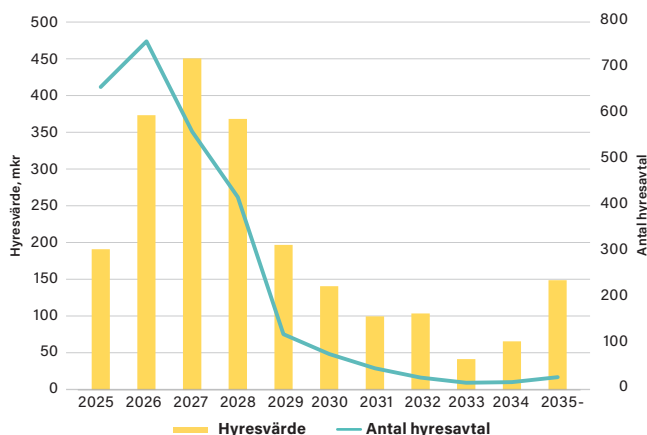


Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 mar 2025	Antal hyresavtal
Fortifikationsverket	38
Postnord Sverige AB	9
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Polismyndigheten	19
Ahlberg-DollarStore AB	7
Assemblin EI AB	12
Granngården AB	13
Swedol AB	9
Plantagen Sverige AB	4
LEAX Falun AB	5
Totalt	122
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	269 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,3 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,0 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 59 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick till -56 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen för perioden uppgick till 3 mkr (1) varav 4 mkr avsåg omförhandlingar.

Nettouthyrning, mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Tecknade hyresavtal	59	44	195
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-56	-43	-164
Netto	3	1	30

Vakans

Vid periodens slut ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 7 mkr och av vakans i avyttrade fastigheter med -4 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per 31 mars fanns hyresavtal, ännu ej tillträdade, med ett hyresvärde som uppgick till 68 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdade hyresavtal uppgick till 79 mkr, varav 54 mkr sker under 2025.

Vakansvärdets förändring, mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	172	137	137
Nettoförändring av från-/tillträden	7	-2	26
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	0	-	9
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-4	-	0
Utgående vakansvärde	176	135	172
Uthyrningsgrad, %	93	93	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 helår
Uppsagda avtal ej frånträdade	79	85	55
-varav förvärvade	-	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdade	-68	-48	-51

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2025	107	54
2026	30	17
2027-	23	7
Totalt	160	79

Vakansvärde per affärsområde per 31 mar 2025

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	442	49	11
Dalarna	323	25	8
Östersund	310	13	4
Luleå	291	10	3
Gävle	280	28	10
Skellefteå	254	22	9
Umeå	248	16	6
Mellansverige	210	15	7
Totalt	2 357	176	7

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt. Under första kvartalet 2025 har 19 procent av fastighetsbeståndet externvärderats och 78 procent av fastighetsbeståndets värderingar har uppdaterats med – av externvärderare – justerade inflationsantaganden och värdetidpunkt. Resterande 3 procent av fastighetsbeståndet har internvärderats. Det vägda direktavkastningskravet har under perioden justerats till 7,09 procent (7,10).

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 och investeringsbehov utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Kassaflödet 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 %	+/-1 185
Direktavkastningskrav	0,25 %	-834/+897
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-177
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+44
Vakansgrad	1 %	-/+23

Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 23 708 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 101 mkr, varav 0 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 101 mkr avsåg 102 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna med -2 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,50 till 9,00 procent och inflationsantagandet uppgick till 1,5 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,09 procent (7,10) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,18 procent (9,13).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt sex fastigheter för 150 mkr. Utöver det har 150 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 109 mkr investeringar i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgäst Anpassningar och tillbyggnationsprojekt och 40 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under perioden har tre fastigheter avyttrats och frånträtts för 76 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 10 624 kr till 10 713 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 helår
Ingående värde	23 384	20 276	20 276
Förvärv av fastigheter	150	4	2 087
Investeringar i befintliga fastigheter	109	125	569
Investeringar i nybyggnation	40	7	162
Försäljningar	-76	-33	-33
Realiserade värdeförändringar	0	1	1
Orealiserade värdeförändringar	101	2	322
Utgående värde	23 708	20 382	23 384
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	129	70	91
Avyttrade ej frånträdde fastigheter	-	-	-76

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 mar 2025

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	127	424	442	4 415
Dalarna	71	363	323	3 018
Östersund	64	260	310	3 442
Luleå	55	235	291	2 792
Gävle	72	273	280	2 902
Skellefteå	54	243	254	2 641
Umeå	49	223	248	2 371
Mellansverige	65	192	210	2 128
Totalt	557	2 213	2 357	23 708

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. Risker avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts.

Projektverksamheten har under senaste året gradvis ökat mot bakgrund av sjunkande byggkostnader och ökad efterfrågan på nybyggnationer, större hyresgäst Anpassningar och tillbyggnationsprojekt. Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 680 mkr (746). Återstående investering uppgick till 358 mkr (353).

- Öjebyn 3:497, konvertering av padelhall till bilanläggning.
- Skogvaktaren 3, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Fiskja 15:2, ombyggnation av industrilokaler.
- Huggsta 1:160, ombyggnation av industrilokaler.
- Sköns Prästbord 1:100, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Mercurius 5, ombyggnation av kontorslokaler.
- Tönnebro 1:5, energieffektivisering av befintliga lokaler.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Öjebyn 3:497	Piteå	Industri	Q2-25	35	2 990
Skogvaktaren 3	Östersund	Industri	Q4-25	155	4 780
Fiskja 15:2	Kramfors	Industri	Q4-25	17	8 120
Huggsta 1:160	Sundsvall	Industri	Q1-26	15	1 710
Sköns Prästbord 1:100	Sundsvall	Industri	Q2-26	52	2 200
Mercurius 5	Skellefteå	Övrigt	Q4-26	100	4 100
Tönnebro 1:5	Söderhamn	Övrigt	Q4-26	16	2 670
Totalt				390	26 570

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 31 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Under första kvartalet har bolaget genom fem transaktioner tillträtt sex fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 150 mkr. Fastigheterna är belägna i Piteå, Umeå, Sundsvall, Eskilstuna och Karlstad och har en uthyrbar area om 19 400 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 15 mkr.

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

Därutöver har bolaget under första kvartalet ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 129 mkr med tillträde under andra kvartalet. Fastigheterna är belägna i Umeå och har en uthyrbar area om 10 600 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 11 mkr.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdde Q1 2025					
Lyftkranen 3	Eskilstuna	Industri	12 049	7,9	100
Singeln 25 och 26	Umeå	Industri	3 879	5,0	100
Öjebyn 110:3	Piteå	Industri	1 880	1,2	88
Regnvinden 10	Karlstad	Industri	1 143	1,0	100
Linjeförmannen 8	Sundsvall	Övrigt	453	0,2	0
Totalt			19 404	15,2	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q2 2025					
Frakten 3	Umeå	Industri	4 090	4,5	79
Lasten 6	Umeå	Industri	2 752	3,5	100
Matrisen 1	Umeå	Handel	2 200	1,4	0
Frakten 1	Umeå	Industri	1 513	2,1	100
Totalt			10 555	11,5	
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 perioden januari till mars bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 10 mkr (8) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till 8 mkr (8).

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

NP3 äger 50 procent av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande 50 procent ägs av AB Sagax. Ess-Sierras verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter som utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Den uthyrbara arean uppgår till 184 000 kvadratmeter. Drygt 40 procent av fastigheternas marknadsvärde finns på orter där NP3 redan är etablerad idag. Syftet med joint venture-samarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästerna lokal service.

Hyresintäkterna för första kvartalet uppgick till 24 mkr (24) och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 31 mars till 1 501 mkr (1 481). För perioden januari till mars bidrog Ess-Sierra med 6 mkr (6) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 4 mkr (7).

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB äger gemensamt Jämtkrafts huvudkontor och driftcentral samt en kontorsfastighet som är belägna i Östersund. Det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren ägs till 50 procent vardera av

parterna.

Det totala hyresvärdet för fastigheterna uppgår till 26 mkr och den uthyrbara arean uppgår till 7 000 kvadratmeter. Per 31 mars uppgick NP3s kapitalandel till 97 mkr (73). För perioden januari till mars bidrog Jämtjägaren med 2 mkr till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick också till 2 mkr.

With You Sweden AB

NP3 äger 49 procent av aktierna i With You Sweden AB. With You Sweden äger 13 fastigheter primärt för industri- och handelsändamål. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå. Det totala hyresvärdet för beståndet uppgår till 43 mkr och den uthyrbara arean uppgår till 42 000 kvadratmeter. Per 31 mars uppgick NP3s kapitalandel till 95 mkr och för perioden januari till mars bidrog With You Sweden med 2 mkr till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 2 mkr.

NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	Totalt intresseföretag och joint ventures			Väsentliga innehav i joint ventures		
	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra					
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
NP3s ägarandel, %				50,0	50,0	50,0
NP3s röstandel, %				50,0	50,0	50,0
Kapitalandel	487	467	479	287	281	284
Förvaltningsresultat	10	8	37	6	6	24
Värdeförändring fastigheter	-1	3	-10	-1	3	5
Skatt	-2	-3	-14	-2	-2	-7
Summa resultatandel	8	8	13	4	7	22

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.

Räntebärande skulder

Nedan redovisas en sammanställning över bolagets räntebärande skulder per 31 december 2024 och 31 mars 2025.

Sammanställning - nettoskuld	2025 31 mar	2024 31 dec
Mkr		
Banklån	10 364	10 145
Säkerställda räntebärande skulder	10 364	10 145
Obligationslån	1 701	1 601
Certifikatslån	930	875
Övriga räntebärande skulder	9	9
Ikke-säkerställda räntebärande skulder	2 640	2 485
Periodiserade upplåningskostnader	-42	-44
Totala räntebärande skulder	12 963	12 587
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	-456	-246
Nettoskuld	12 506	12 341

Säkerställda lån utgjorde 80 procent (80) och ikke-säkerställda obligations-, certifikats- och reverslån 20 procent (20) av totala räntebärande skulder. Ökningen av bolagets räntebärande skulder mellan 1 januari och 31 mars 2025 uppgick till 374 mkr. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till finansiering av förvärv och investeringar.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 12 506 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 23 708 mkr och investeringar i intresseföretag om 487 mkr, totalt 24 195 mkr, uppgick till 51,7 procent (51,8) per 31 mars.

Bolagets stamaktieemission i slutet av tredje kvartalet 2024 om 1 mdkr minskade belåningsgraden med cirka 5 procentenheter. Emissionen syftade delvis till att minska riskprofilen och sårbarheten i verksamheten för att förbättra handlingsmöjligheterna vid oförutsedda förändringar i makroomgivningen. Bolagets ambition idag är att ha en belåningsgrad om 50–55 procent i relation det reviderade målet för belåningsgraden om maximalt 60 procent som kommunicerats i samband med publiceringen av denna kvartalsrapport. Tidigare målintervall för belåningsgraden uppgick till 55 till 65 procent.

Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 31 mars uppgick till 719 mkr. Skuldkvoten uppgick till 8,0 ggr (8,0) på balansdagen. Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 576 mkr (1 684) bestående av banklån om 270 mkr, certifikatslån om 300 mkr och övriga skulder om 6 mkr. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,8 år (2,3) med förfall fördelade enligt tabellen nedan. Under kvartalet har bolaget genomfört refinansieringar av banklån om cirka 4 mdkr på en genomsnittlig löptid om cirka 4 år vilket förklarar ökningen i kapitalbindningen.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,35 procent (4,38). Minskningen i räntenivån förklaras netto av en lägre Stibor-nivå och lånemarginaler huvudsakligen på banksidan jämfört med högre räntenivå för bolagets räntederivat relaterad till en ökad räntesäkring och förändringar i bolagets räntederivatsportfölj. Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatsportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,3 år (2,1) och 55 procent (49) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur upp till tio år enligt tabell nedan.

För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid periodens slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 9 425 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 antingen en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån eller kan förtidsstängas av motparten och är ett komplement till räntesäkringsportföljen för att reducera bolagets räntekostnader i en volatil marknad.

Kapital- och räntebindning (Bank-, certifikats- och obligationslån) per 31 mar 2025

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel %
-12 mån	570	4	6 271	6,88	48
1-2 år	4 298	33	1 000	1,31	8
2-3 år	3 348	26	1 150	1,80	9
3-4 år	3 064	24	825	1,69	6
4-5 år	1 678	12,9	1 300	2,16	10
5-10 år	37	0,3	2 450	2,36	19
Summa/genomsnitt	12 996	100	12 996	4,35	100

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj

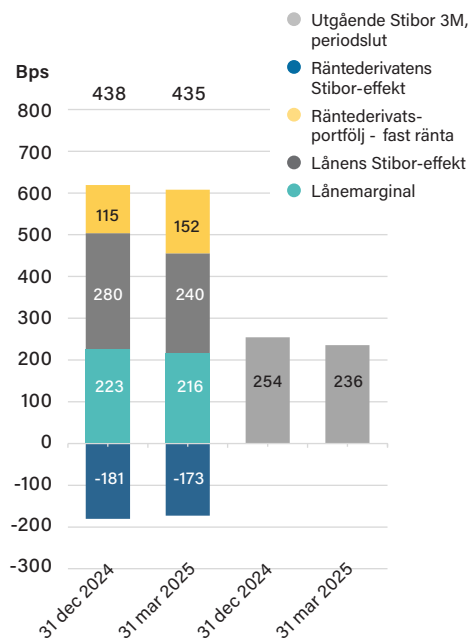
Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj	7 175	3,8	1,99	75
Stängningsbara räntederivat ¹⁾	1 500	8,7	2,17	-28
Performance-swappar ²⁾	750	3,5	2,99	-20
Totalt derivatportfölj	9 425	4,6	2,10	27

1) Stängningsbara swappar för motparten kvartalsvis fram till slutdagar under perioden 8 november 2033 till 5 mars 2034. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av swapparna.

2) Genomsnittlig barriärnivå (s.k knock-in level) uppgår till 3,5 %. I det fall barriärnivån möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen utan några flöden, d.v.s nettoeffekt är 0 kr.

NP3s räntederivatsportfölj uppgick till 9 425 mkr varav 7 175 mkr avsåg räntesäkringsportföljen. 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 upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 27 mkr (19) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till 8 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 31 mars -0,29 procent (-0,98) med en räntebindning för räntesäkringsportföljen om 3,8 år.

Genomsnittlig räntenivå



Kapitalstruktur, %



Finansiering	2025 31 mar	2024 31 dec
Banklån, mkr	10 364	10 145
Certifikatslån, mkr	930	875
Obligationsslån, mkr	1 701	1 601
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,6	2,4
Genomsnittlig ränta, %	4,35	4,38
Likvida medel, mkr	313	97
Belåningsgrad, %	51,7	51,8
Soliditet, %	39,0	38,9
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,3
Räntebindningstid, år	2,3	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	55,2	48,9
Skuldkvot, ggr	8,0	8,0

Börsnoterade obligationslån per 31 mar 2025

Löptid	Program ¹⁾	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2023/2026	MTN-program	451	7,98	Stibor 3M + 5,50	Nej	2026-04-12	Ja
2023/2026	MTN-program	400	7,59	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja
2024/2027	MTN-program	450	5,89	Stibor 3M + 3,75 ²⁾	Nej	2027-08-21	Ja
2024/2028	MTN-program	400	4,92	Stibor 3M + 2,45 ³⁾	Nej	2028-01-03	Ja

1) Rambelopp om 5 mdkr.

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

3) Varav 100 mkr är emitterade till en kurs om 100,808 %, motsvarande en rörlig ränta om Stibor (3 mån) med tillägg av 2,15 procentenheter till första möjliga inlösendag.

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	23 708	20 382	23 384
Nyttjanderättstillgångar	163	149	147
Andelar i intresseföretag och joint ventures	487	467	479
Derivat	27	131	19
Övriga anläggningstillgångar	106	54	84
Summa anläggningstillgångar	24 491	21 182	24 113
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	386	773	361
Likvida medel	313	198	97
Tillgångar som innehas för försäljning	33	-	32
Summa omsättningstillgångar	732	971	490
Totala tillgångar	25 224	22 153	24 604
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 842	8 089	9 568
Uppskjuten skatt	1 499	1 284	1 453
Långfristiga räntebärande skulder	12 150	10 585	10 676
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	163	149	147
Summa långfristiga skulder och avsättningar	13 812	12 018	12 275
Kortfristiga räntebärande skulder	812	1 403	1 911
Rörelseskulder	724	642	817
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	33	-	32
Summa kortfristiga skulder	1 570	2 045	2 761
Totalt eget kapital och skulder	25 224	22 153	24 604

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 2024-01-01	334	2 949	4 533	7 816	33	7 849
Periodens totalresultat jan-mar 2024	-	-	241	241	0	241
Utgående eget kapital 2024-03-31	334	2 949	4 774	8 056	33	8 089
Periodens totalresultat apr-dec 2024	-	-	673	673	0	673
Lämnade utdelningar	-	-	-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
Periodens totalresultat jan-mar 2025	-	-	272	272	2	274
Utgående eget kapital 2025-03-31	363	4 036	5 314	9 712	130	9 842

Per den 31 mars 2025 består NP3s aktiekapital av 61 562 403 stamaktier samt 42 300 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024 12 mån jan-dec
Rapport i sammandrag, mkr			
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	235	168	879
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-10	-8	-37
Erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures	-	10	23
Lämnad sakutdelning, ej kassaflödespåverkande	-	-	-229
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-4	1
Betald skatt	-57	-28	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	163	138	607
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-15	-19	128
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1	50	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147	169	864
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-149	-4	-2 027
Avyttrade fastigheter	76	25	30
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-110	-125	-570
Investeringar i nybyggnation	-40	-7	-162
Investeringar i finansiella tillgångar	-33	-1	-152
Avyttring av finansiella tillgångar	-	3	381
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-255	-109	-2 501
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	1 115
Upptagna lån	376	442	1 980
Amortering av lån	-	-397	-1 337
Utbetald utdelning	-52	-91	-208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	324	-46	1 551
Periodens kassaflöde	215	15	-86
Likvida medel vid periodens början	97	183	183
Likvida medel vid periodens slut	313	198	97

Finansiell ställning och kassaflöde

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

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 23 708 mkr (23 384) vilket är en ökning med 324 mkr sedan ingången av året som förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar, värdeförändringar och fastighetsförsäljningar. Utgående likvida medel var 313 mkr (97).

Den hotellverksamhet som ingick i förvärvet av Cibola Holding under fjärde kvartalet 2024 har klassificerats som tillgångar som innehas för försäljning. Eget kapital har påverkats av periodens resultat och uppgick till 9 842 mkr (9 568).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 42 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 12 150 mkr (10 676). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 812 mkr (1 911), 507 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 300 mkr certifikatslån och 6 mkr återbetalning av reversskuld.

På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 27 mkr (19). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 52 procent (52) och soliditeten till 39 procent (39). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 8,0 ggr (8,0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 147 mkr (169). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -149 mkr (-4) och försäljning av fastigheter bidrog med 76 mkr (25). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till -150 mkr (-132). Förändring i finansiella tillgångar bidrog netto med -33 mkr (2). Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 324 mkr (-46) och består av nettoupplåning samt kontant utbetald utdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 215 mkr (15).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning - rapport i sammandrag, mkr	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	-	71
Rörelsekostnader	-27	-25	-114
Rörelseresultat	-27	-25	-43
Finansnetto	27	48	348
Resultat efter finansiella poster	-	23	305
Bokslutsdispositioner	-	-	58
Resultat före skatt	-	23	364
Skatt på periodens resultat	-	-4	-
Periodens resultat	-	19	364

Balansräkning - rapport i sammandrag, mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Immateriella tillgångar	5	6	6
Andelar i koncernbolag	684	677	684
Långfristiga fordringar koncernbolag	6 385	5 573	5 948
Andra finansiella anläggningstillgångar	62	9	21
Summa anläggningstillgångar	7 136	6 265	6 659
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 636	2 454	3 964
Övriga kortfristiga fordringar	92	266	85
Likvida medel	189	135	41
Summa omsättningstillgångar	3 917	2 855	4 090
Totala tillgångar	11 053	9 121	10 749
Bundet eget kapital	363	334	363
Fritt eget kapital	2 824	1 668	2 824
Summa eget kapital	3 187	2 002	3 187
Obeskattade reserver	20	20	20
Långfristiga räntebärande skulder	6 954	6 684	6 303
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 974	6 704	6 323
Kortfristiga räntebärande skulder	822	354	1 122
Övriga skulder	70	61	117
Summa kortfristiga skulder	892	415	1 239
Totalt eget kapital och skulder	11 053	9 121	10 749

Kommentar till moderbolaget

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

Segmentrapportering

Överskottsgraden för bolaget var stabil men högre än föregående år främst tack vare lägre vinterrelaterade och taxebundna kostnader.

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

Vakansen har ökat i Gävle under jämförelseperioden, till stor del beroende på två större konkurser. Även om vakansen ökat i Gävle och Dalarna är det ett bra marknadsläge som fortsatt följer den utveckling som skett inom dessa geografier de senaste åren.

I Östersund tillträdde under fjärde kvartalet 2024 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.

I Umeå är hyresmarknaden stabil med god efterfrågan. Höga vinterkostnader har, likt föregående år, påverkat överskottsgraden.

Uthyrningsgraden i Skellefteå har tillfälligt minskat sedan föregående år givet pågående projekt. Nya hyresavtal med tillträde i slutet av 2026 har tecknats avseende 25 procent av den ekonomiska vakansen.

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

Affärsområde Mellansverige har tidigare omfattat fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Under fjärde kvartalet 2024 förvärvades även sex fastigheter i Eskilstuna. Hyresavtal har tecknats på den största vakansen i affärsområdet, uppgående till 17 procent av vakansvärdet, tillträde sker under kvartal två 2025.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
Jan-mar	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter och övriga intäkter	113	108	72	68	80	73	76	51	63	60	66	60	72	67	52	40	0	-1	594	526
Vakans	-13	-10	-6	-4	-6	-4	-3	-2	-4	-4	-5	-3	-2	-3	-4	-4	0	0	-43	-34
Rep. och underhåll	-3	-3	-1	-1	-2	-2	-1	-1	-3	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	-14	-11
Fastighets-skötsel o drift	-28	-28	-12	-14	-21	-20	-16	-13	-18	-19	-15	-20	-17	-17	-10	-9	1	1	-136	-139
Fastighets-skatt	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-2	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-1	0	0	-14	-12
Kund-förluster	-1	-1	0	0	-3	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	-1	0	0	-4	-2
Driftöver-skott	67	65	51	48	46	45	55	33	36	34	42	34	49	44	36	24	2	0	383	328
Överskotts-grad, %	66	66	77	74	62	65	75	69	62	60	70	60	71	69	74	68			70	67
Antal fastigheter	127	122	72	72	71	68	64	41	49	46	54	53	55	50	65	54			557	506
Uthyrbar area, tkvm	424	409	273	273	363	340	260	159	223	217	243	237	235	221	192	142			2 213	1 999
Hyresvärde	442	424	280	273	323	283	310	199	248	233	254	238	291	263	210	156			2 357	2 069
Uthyrnings-grad, ¹⁾ %	89	91	90	96	92	94	96	96	94	93	91	95	97	95	93	89			93	93
Förvaltnings-fastigheter	4 415	4 248	2 902	2 798	3 018	2 627	3 442	1 968	2 371	2 197	2 641	2 484	2 792	2 467	2 128	1 593			23 708	20 382

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

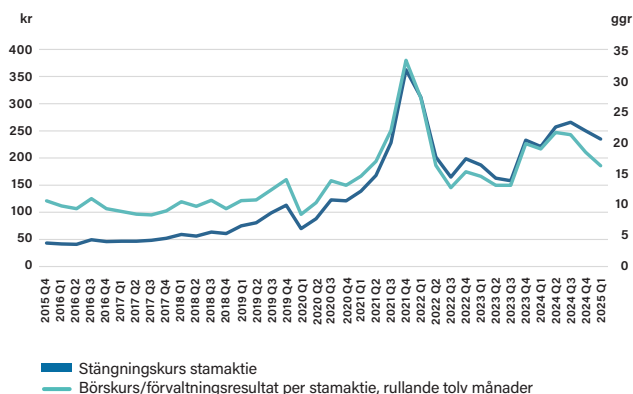
NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. Totalt antal utestående aktier per 31 mars uppgick till 103 862 403, fördelat på 61 562 403 stamaktier och 42 300 000 preferensaktier. Antalet aktieägare vid periodens slut uppgick till 10 929 (10 527).

På balansdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 235,00 kr (221,00) vilket motsvarade ett börsvärde om 14 467 mkr (12 707). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktiekurs på bokslutsdagen som uppgick till 29,80 kr (28,20) vilket motsvarade ett börsvärde om 1 261 mkr (1 072). Totalt börsvärde per 31 mars uppgick till 15 728 mkr (13 778). Högsta betalkurs under första kvartalet för stamaktien uppgick till

274,50 kr och noterades den 17 februari. Periodens lägsta betalkurs noterades den 13 januari och uppgick till 221,50 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under första kvartalet uppgick till 246,76 kr (200,72).

Långsiktigt substansvärde som anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 9 809 mkr (7 974) vilket motsvarar 159,33 kr per stamaktie (138,69). Aktiekursen vid periodens slut var 174 procent (186) av det egna kapitalet per stamaktie och 147 procent (159) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie

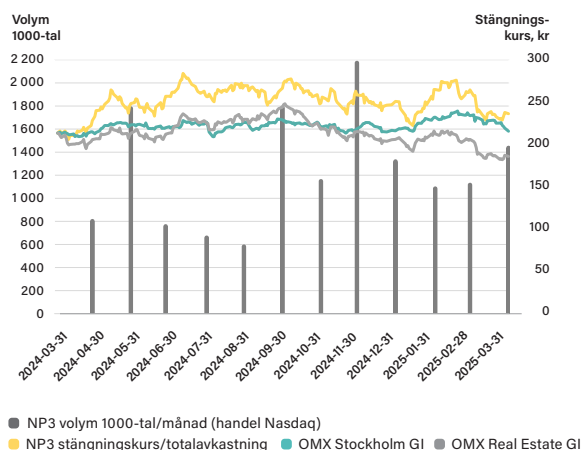


Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

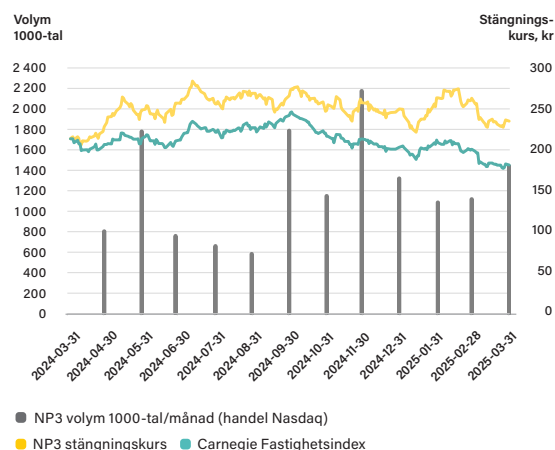
Jan-dec, mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsresultat	879	744	785	661	558
Aktuell skatt	-75	-68	-55	-44	-49
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	804	676	730	617	509
Utdelning	405 ¹⁾	399 ^{2,3)}	363	310	270
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	59 %	50 %	50 %	53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

- 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⁾



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex¹⁾



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

NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 mar 2025	31 mar 2024	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-mar 2025	jan-mar 2024
Stamaktie	235,00	221,00	316	350	22	16	5,0	7,3
Preferensaktie	29,80	28,20	142	70	52	16	2,6	0,7

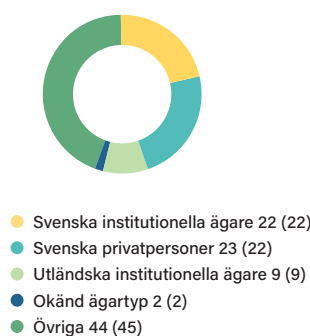
Aktieägare per 31 mar 2025 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	13 200 000	2 600 000	15,2 (15,2)	20,5 (20,5)
Bäckarvet Holding AB	7 429 863	570 437	7,7 (7,7)	11,4 (11,4)
Inga Albertina Holding AB	7 429 863	570 436	7,7 (7,7)	11,4 (11,4)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 433 646	-	4,3 (4,4)	6,7 (7,0)
PPB Holding AB/Patrik Brummer	-	4 166 666	4,0 (4,0)	0,6 (0,6)
Poularde AB	-	4 000 000	3,9 (3,9)	0,6 (0,6)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	341 335	3 346 561	3,6 (3,0)	1,0 (1,0)
Lannebo Kapitalförvaltning	3 154 499	-	3,0 (2,9)	4,8 (4,6)
Danske Invest	1 326 807	1 675 000	2,9 (3,1)	2,3 (2,3)
Fjärde AP-fonden	1 689 599	1 156 776	2,7 (3,7)	2,7 (2,9)
SEB Funds	1 936 268	-	1,9 (1,9)	2,9 (3,0)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	655 699	854 092	1,5 (1,4)	1,1 (1,1)
Handelsbanken Fonder	1 495 966	-	1,4 (1,4)	2,3 (2,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,4 (1,4)	1,6 (1,6)
Vanguard	1 453 461	-	1,4 (1,3)	2,2 (2,0)
Ulf Jönsson	-	1 000 000	1,0 (1,0)	0,2 (0,2)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	897 448	0,9 (0,9)	0,1 (0,1)
Swedbank Robur Fonder	865 000	-	0,8 (0,6)	1,3 (0,9)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	64 740	741 581	0,8 (0,8)	0,2 (0,2)
Humble Fonder	595 597	-	0,6 (0,6)	0,9 (0,9)
Summa 20 största ägare	47 113 943	21 995 637	66,5 (66,9)	74,9 (74,6)
Övriga aktieägare	14 448 460	20 304 363	33,5 (33,1)	25,1 (25,4)
Totalt antal aktier	61 562 403	42 300 000	100,0	100,0

Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2025.

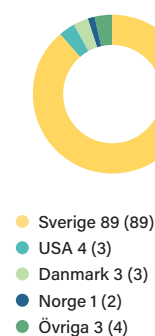
Aktieägarstruktur per 31 mar 2025¹⁾

Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 – 500	7 519	0,7
501 – 1 000	1 055	0,4
1 001 – 2 000	821	0,6
2 001 – 5 000	725	0,9
5 001 – 10 000	360	1,0
10 001 – 50 000	336	3,5
50 001 –	113	92,0
Okänd innehavsstorlek		0,9
Totalt	10 922	100

Ägarkategorier¹⁾, %



Landsfördelning¹⁾, %



1) Källa: Monitor av Modular Finance AB.

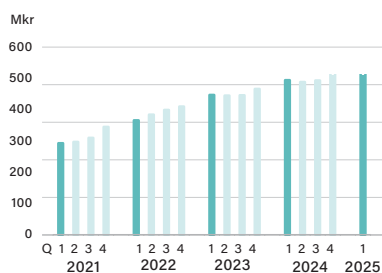
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2025 kvartal 1 jan-mar	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
Hysesintäkter	551	523	491	486	492	464	444	443	445
Fastighetskostnader	-154	-113	-74	-101	-152	-106	-68	-93	-130
Fastighetsskatt	-14	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-11
Driftöverskott	383	398	404	373	328	346	365	338	304
Central administration	-20	-25	-15	-20	-18	-25	-15	-17	-17
Resultat från intresseföretag och joint ventures	8	5	8	-8	8	-9	10	-11	-10
Finansnetto	-139	-136	-145	-153	-151	-162	-162	-149	-138
Resultat efter finansiella poster	232	242	252	193	168	150	198	161	139
-varav förvaltningsresultat	235	250	253	209	168	175	206	195	169
Värdeförändringar fastigheter	101	121	45	155	2	34	-165	-176	-66
Värdeförändringar finansiella instrument	7	139	-158	-100	132	-285	15	60	-69
Resultat före skatt	340	502	139	248	303	-101	48	46	4
Aktuell skatt	-19	-25	-20	-13	-17	-28	-24	-5	-11
Uppskjuten skatt	-46	-112	-9	-36	-45	-11	14	-4	10
Periodens resultat¹⁾	274	364	110	198	241	-140	39	36	3
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	272	365	109	198	241	-137	38	35	2
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	-1	1	0	0	-3	1	1	1

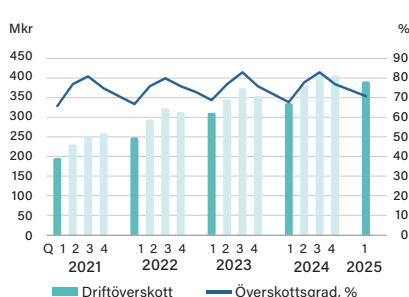
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar
Förvaltningsfastigheter	23 708	23 384	21 127	20 872	20 382	20 276	19 985	20 041	19 844
Nyttjanderättstillgångar	163	147	145	144	149	150	132	130	118
Andelar i intresseföretag och joint ventures	487	479	537	473	467	468	1 021	1 015	1 052
Derivat	27	19	-	71	131	43	390	362	310
Övriga anläggningstillgångar	106	84	53	54	54	54	79	36	131
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	419	393	329	286	773	711	102	127	153
Likvida medel	313	97	287	267	198	183	190	254	110
Totala tillgångar	25 224	24 604	22 477	22 165	22 153	21 885	21 899	21 966	21 719
Eget kapital	9 842	9 568	8 990	7 897	8 089	7 489	7 994	7 954	8 282
Uppskjuten skatt	1499	1 453	1 329	1 320	1 284	1 240	1 229	1 243	1 238
Räntebärande skulder	12 962	12 587	11 149	12 047	11 988	11 943	11 838	11 894	11 535
Skuld nyttjanderätter	163	147	145	144	149	150	132	130	118
Derivat	-	-	128	-	-	-	-	-	-
Ej räntebärande skulder	757	849	736	757	642	704	706	744	545
Totalt eget kapital och skulder	25 224	24 604	22 477	22 165	22 153	21 885	21 899	21 966	21 719

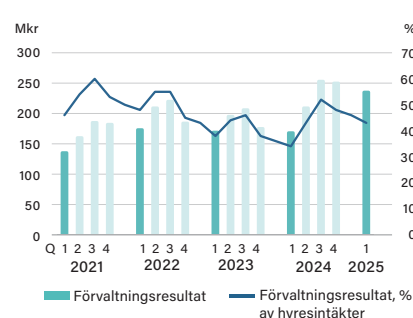
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2025 kvartal 1 jan-mar	2024 kvartal 1 jan-mar	2024 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal fastigheter vid periodens utgång	557	506	554
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 213	1 999	2 201
Förvaltningsfastigheter, mkr	23 708	20 382	23 384
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 713	10 196	10 624
Hyresvärde, mkr	2 357	2 069	2 326
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93
Överskottsgrad, %	70	67	75
Direktavkastning, %	7,1	6,8	7,1
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,5	1,5	11,7
Avkastning på eget kapital, %	10,7	2,2	10,8
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	13,8	3,7	14,0
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,7	9,3	10,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,3
Skuldkvot, ggr	8,0	8,5	8,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,1	2,4
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,6	2,1	2,4
Belåningsgrad, %	51,7	56,5	51,8
Soliditet, %	39,0	36,5	38,9
Genomsnittlig ränta, %	4,35	4,97	4,38
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,1	2,3
Räntebindningstid, år	2,3	2,2	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	55,2	45,2	48,9
Nyckeltal per stamaktie			
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 562	57 497	61 562
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	61 562	57 497	59 136
Eget kapital, kr	135,42	118,63	131,34
Långsiktigt substansvärde, kr	159,33	138,69	154,64
Förvaltningsresultat, kr	3,47	2,58	13,57
Resultat efter skatt, kr	4,08	3,86	14,17
Utdelning, kr	-	-	5,20 ¹⁾
Aktiekurs vid periodens slut, kr	235,00	221,00	250,00
Nyckeltal per preferensaktie			
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	42 300	38 000	42 300
Eget kapital, kr	32,50	32,50	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr	-	-	2,00 ¹⁾
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	29,80	28,20	29,90

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

1) Av styrelsen föreslagen utdelning.

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	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Räntebärande skulder	12 963	11 988	12 587
Kortfristiga placeringar	-143	-8	-148
Likvida medel	-313	-198	-97
Nettoskuld	12 506	11 783	12 341
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	272	241	914
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under perioden	-21	-19	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	251	222	838
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 562	57 497	59 136
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	4,07	3,86	14,17
Hysesintäkter	551	492	1 992
Driftöverskott	383	328	1 503
Överskottsgrad, %	70	67	75
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 559	1 377	1 503
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	21 895	20 106	21 208
Direktavkastning, %	7,1	6,8	7,1
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande tolv månader	946	177	914
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under perioden	-78	-76	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	7 538	6 780	7 190
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,5	1,5	11,7
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	947	177	914
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 877	8 034	8 479
Avkastning på eget kapital, %	10,7	2,2	10,8
Resultat före skatt, rullande tolv månader	1 228	296	1 191
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 877	8 034	8 479
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	13,8	3,7	14,0
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	946	743	879
Genomsnittligt totalt eget kapital	8 877	8 034	8 479
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,7	9,3	10,4
Nettoskuld	12 506	11 783	12 341
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 842	8 089	9 568
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,3

Mkr	2025 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoskuld	12 506	11 783	12 341
Driftöverskott, framåtriktat tolv månader enligt intjäningsförmåga	1 626	1 439	1 602
Centrala administrationskostnader, rullande tolv månader	-81	-68	-78
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures, rullande tolv mån	13	23	23
Justerat driftöverskott	1 558	1 393	1 547
Skuldkvot, ggr	8,0	8,5	8,0
Förvaltningsresultat	235	168	879
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint ventures	-10	-8	-37
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures	-	10	23
Finansiella kostnader	140	155	599
Justerat förvaltningsresultat	365	325	1 464
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,1	2,4
Nettoskuld	12 506	11 783	12 341
Marknadsvärde fastigheter	23 708	20 382	23 384
Andelar i intresseföretag och joint ventures	487	467	479
Beläningsgrad, %	51,7	56,5	51,8
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 842	8 089	9 568
Balansomslutning	25 224	22 153	24 604
Soliditet, %	39,0	36,5	38,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 842	8 089	9 568
Avdrag preferenskapital	-1 375	-1 235	-1 354
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-130	-33	-128
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 562	57 497	61 562
Eget kapital, kr/stamaktie	135,42	118,63	131,34
Eget kapital enligt finansiell ställning	9 842	8 089	9 568
Avdrag preferenskapital	-1 375	-1 235	-1 354
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-130	-33	-128
Återläggning derivat	-27	-131	-19
Återläggning uppskjuten skatt	1 499	1 284	1 453
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 562	57 497	61 562
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	159,33	138,69	154,64
Förvaltningsresultat	235	168	879
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under perioden	-21	-19	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 562	57 497	59 136
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	3,47	2,58	13,57

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 perioden), och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.

Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Nettoskuld i procent av fastigheternas redovisade värde och investeringar i intresseföretag och joint 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 innehas i 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 perioden, 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 vägd 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 perioden, 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 74–78 i bolagets årsredovisning för 2024.

Fastighetsrelaterade risker

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

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

Marknadsrisken är ytterligare en risk att beakta där hög inflation kan leda till stigande räntor vilket i sin tur ger högre avkastningskrav med risk för fallande fastighetsvärden. Risken motverkas genom att bolaget kontinuerligt arbetar 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 att bolaget har en stor geografiska spridning på fastighetsbeståndet.

Finansiella risker

Kostnader relaterade till finansiering utgör den enskilt största kostnadsposten för NP3 och ett osäkert marknadsläget och osäkerheten i vår omvärld har historiskt inneburit en ökad refinansieringsrisk och ökade finansieringskostnader. Under 2024 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 arbetar kontinuerligt med att bibehålla sina goda kontakter med banker, kapitalmarknaden och övriga intressenter för att på så sätt minska de finansiella riskerna. NP3 har även arbetat med och arbetar med att eliminera refinansieringsrisker.

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 2024. Övriga ändrade och nya IFRS redovisningsstandarder med ikraftträdande under året har inte haft 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 kommer att utgöra en ökad framtida risk för bolaget. Klimatförändringarna innebär risk för skador på egendom orsakade av förändrade väderförhållanden, framför allt gällande ökande nederbördsmängder 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 negativ 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 förvärvat 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. 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 periodens 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 belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.

Kalender

Delårsrapporter

Q2 januari-juni: 11 juli 2025

Q3 januari-september: 17 oktober 2025

Bokslutskommuniké 2025: 6 februari 2026

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

30 april 2025

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2025

31 oktober 2025

31 januari 2026

30 april 2026

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

14 maj 2025

31 juli 2025

31 oktober 2025

31 januari 2026

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

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

Sundsvall den 7 maj 2025

Nils Styf

Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin

Styrelseledamot

Anders Nilsson

Styrelseledamot

Åsa Bergström

Styrelseledamot

Anders Palmgren

Styrelseledamot

Andreas Wahlén

Vd

Hans-Olov Blom

Styrelseledamot

Pressmeddelanden under kvartal 1

7/2 Bokslutskommuniké 2024

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

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

