

Q1 2022

Delårsrapport januari-mars

+28%

Förvaltningsresultat
per stamaktie
2,83 kr

+25%

Intäkterna uppgick
till 364 mkr

237 mkr

Periodens
tillträdde förvärv

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 handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

Större händelser under första kvartalet

- Under första kvartalet 2022 tillträdde 13 fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om 237 mkr med en uthyrbar area om 28 104 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 21 mkr. En fastighet till ett värde om 5 mkr avyttrades under perioden.
- Tecknade större förvärv under första kvartalet med tillträde under andra och tredje kvartalet 2022 avsåg en fastighetsportfölj om elva fastigheter i Sundsvall och Gävle, en portfölj om fyra fastigheter i Skellefteå samt en portfölj om tre fastigheter i Borlänge till ett sammanlagt fastighetsvärde om 727 mkr och ett årligt hyresvärde om 50 mkr.
- Under mars 2022 har bolagets stamaktie inkluderats i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series ("EPRA index"). EPRA index är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av cirka 500 fastighetsbolag.

Händelser efter periodens utgång

- Tecknade förvärv avsåg två fastigheter i Skellefteå och en i vardera Östersund respektive Piteå till ett sammanlagt fastighetsvärde om 289 mkr. Hyresvärdet uppgår till 24 mkr och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 13,5 mkr.

Delårsrapport januari - mars 2022

Januari - mars

- Intäkterna ökade med 25 % till 364 mkr (291).
- Driftöverskottet ökade med 27 % till 242 mkr (190).
- Förvaltningsresultatet ökade med 29 % till 173 mkr (135). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 28 % motsvarande 2,83 kr/stamaktie (2,22).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 129 mkr (301).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 437 mkr (373) vilket motsvarar 7,66 kr/stamaktie (6,59).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 426 mkr (154) varav 237 mkr (71) avsåg förvärv av fastigheter och 28 mkr (17) avsåg förvärv av aktier i intresseföretag och joint venture.
- Periodens investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till 166 mkr (74).

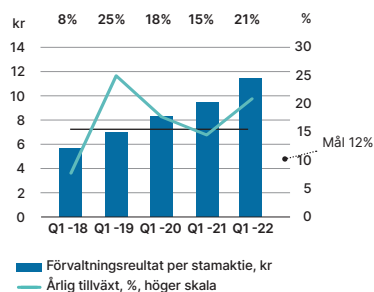
Nyckeltal	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Utfall, mkr			
Hysesintäkter	364	291	1 238
Driftöverskott	242	190	912
Överskottsgrad, %	66	65	74
Förvaltningsresultat	173	135	661
Värdeförändringar fastigheter	129	301	1 642
Resultat efter skatt	437	373	2 020
Marknadsvärde fastighetsportfölj	17 862	13 021	17 335
Tillträdde fastigheter	237	71	3 131
Utfall, kr/stamaktie			
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	7,66	6,59	35,82
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,83	2,22	10,90
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	124,33	88,10	118,64

Finansiella mål och utdelningsmål

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

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

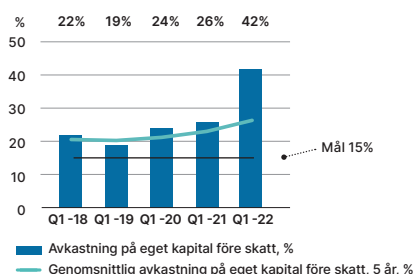
Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.



Avkastning på eget kapital

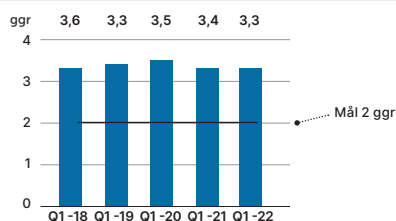
Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårs-period, ska uppgå till 15 procent.

Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, kvartal 1, 2017-2021 uppgick till 27 procent.



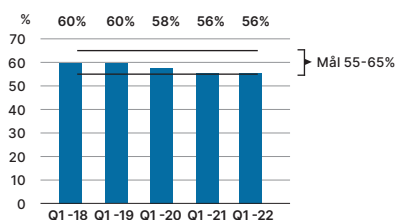
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



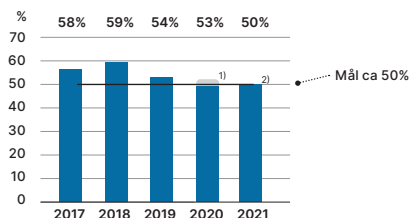
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



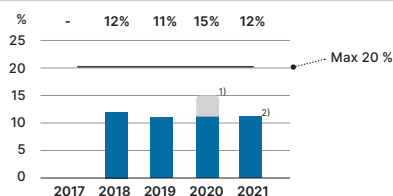
Utdelning

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



Preferensaktieutdelningens andel

Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.



1) Avser tillkommen utdelning på aktier som emitterats efter årsstämman i maj 2021.
2) Av styrelsen föreslagen utdelning.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 173 miljoner kronor, vilket är en ökning med 29 procent i jämförelse med föregående år. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 2,83 kronor, en ökning med 28 procent. Ökningen härleds primärt till ett större fastighetsbestånd samt en större resultatandel från intresseföretag och joint venture.

Resultatet påverkades negativt av högre elkostnader men, i jämförelsen med föregående år, positivt av mindre snö och mildare väder. Detta är inget anmärkningsvärt – som fastighetsbolag med fokus på norra Sverige är det naturligt med varierande vintrar. Vi fortsätter dock diversifieringen i utvalda orter i mellersta Sverige som medför att vi blir allt mindre känsliga för vinterkostnader.

Norra Sveriges attraktionskraft

Vi ser fortsatt stora investeringar i norra Sverige. Svenska kraftnäts planerade investering på 8,4 miljarder kronor utmed norrlandskusten är inte bara en investering i Norrland utan öppnar upp för ett flertal andra investeringar. Kapaciteten på eluttag ökar markant vilket underlättar för den fossilfria omställningen.

Jag tycker även att vi kan se ett ökat intresse, som startade redan i början av pandemin, för att flytta delar av komponenter och leveranskedjor närmre produktionen. De senaste åren har tydligt förändrat vårt synsätt från "just in time" till "just in case". Min tro är att detta ytterligare kommer stärka efterfrågan på vårt kärnområde lager- och industrilokaler. Då norra Sverige är industritätt torde det även gynna vår marknad.

Uthyrning

Under första kvartalet har uthyrningsverksamheten varit positiv och nettouthyrningen, som kan ses som en indikator på efterfrågan, uppgick till plus 16 miljoner kronor. Vi ser under början på andra kvartalet fortsatt god efterfrågan på såväl våra befintliga byggnader som på våra projekt.

Projektverksamheten består primärt av många små om- och tillbyggnationer i form av hyresgästanpassningar. Dessa är en viktig del i vårt uthyrningsarbete för att erbjuda effektiva lokaler till våra kunder. Gällande nyproduktioner har dessa kalkyler blivit svårare att räkna hem givet de prisökningar som sker på material. Vi har i flertalet av våra större projekt avtal som gör att vår hyresgäst är med och delar på den risken. Det innebär att NP3 antingen kompenseras i form av högre hyresnivåer eller att vi kan välja alternativa metoder som medför att NP3 ändå får den tilltänkta avkastningen på sin projektportfölj.

Transaktioner

Under årets första kvartal har vi förvärvat fastigheter för 1 027 miljoner kronor varav vi tillträtt fastigheter för 237 miljoner kronor. Efter kvartalet har därtill avtal slutits på förvärv om 289 miljoner kronor. Vi ser en fortsatt stor konkurrens i transaktionerna men har trots det ändå haft en bra investeringstakt under första kvartalet. Hur resterande del av året utvecklas beror på många faktorer. Jag tänker primärt på utbud av fastigheter som är till försäljning, priset på pengar i kapitalmarknaden, den reala ökningen av räntan med mera.

När yielderna är historiskt låga, inflationen hög och omvärlden orolig gäller det att vi väger våra investeringsmöjligheter fortsatt noggrant. Våra lokala organisationer ger oss emellertid en trygghet då deras kännedom och kunskap kring investeringsobjekten är viktiga i våra beslut.

Värderingsyielden för vårt fastighetsbestånd gick under kvartalet ned med 0,01 procent kopplat till förvärvade fastigheter och tillsammans med det ökade inflationsantagandet för 2022 från 2,0 procent till 3,0 procent uppgår värdeförändringen till 129 miljoner kronor. Inflationen kommer troligen vara hög under närtid där dock de långa räntekurvorna indikerar att denna höga inflation inte behöver bli långvarig. NP3s hyresavtal är nästan till utslutande del indexerade till KPI eller motsvarande. Risken är dock att det kan vara svårt att föra den ökade hyreskostnaden vidare till nästa led. Pricing power är nog bland de mest använda orden under början av 2022. Med våra 2 200 hyresgäster där ingen står för mer än 1,8 procent av hyresvärdet känner jag fortsatt mig trygg i NP3s hyresflöde. Vi har även generellt lägre hyresnivåer i våra marknader vilket också ger en stabilitet i de snabba svängningarna. NP3 kommer även fortsättningsvis prioritera starka kunder och längre hyresavtal snarare än att åtnjuta den sista kronan på hyran.

Vår omvärld

Oroligheterna i omvärlden ger stora avtryck. Som jag har utvecklat tidigare står NP3 väl rustat för att möta de effekter som uppstår även här i vårt land. Vi ser skenande priser primärt på energi, byggvaror och mat. Men framförallt ser vi Ukraina och den humanitära situationen. Låt oss alla, på de olika sätt som står till buds, bidra till att minska det mänskliga lidandet – och låt oss hoppas på att förnuft kommer råda och segra.



Andreas Wahlén

Nyckeltal

	2022 kvartal 1 jan-mar	2021 kvartal 1 jan-mar	2021 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	458	391	446
Fastigheternas uthyrbara area, tusen kvm	1 816	1 442	1 784
Fastigheternas redovisade värde, mkr	17 862	13 021	17 335
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 836	9 030	9 717
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93
Överskottsgrad, %	66	65	74
Direktavkastning, %	6,3	6,7	6,4
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	41,3	24,4	44,0
Avkastning på eget kapital, %	34,7	20,9	36,7
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	42,2	26,3	44,8
Avkastning på förvaltningsresultat, %	11,6	12,7	12,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5
Skuldkvot, ggr	10,4	9,5	10,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	3,3
Belåningsgrad, %	55,9	55,5	55,9
Soliditet, %	36,0	35,9	36,0
Genomsnittlig ränta, %	2,51	2,74	2,53
Aktierelaterade, stamaktie			
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 445	54 339	54 445
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 445	54 339	54 403
Eget kapital, kr/stamaktie	108,34	75,26	100,67
Långsiktigt substansvärde kr/stamaktie	124,33	88,10	118,64
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,83	2,22	10,90
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	7,66	6,59	35,82
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	4,30 ¹⁾
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	312,00	139,00	362,50
Aktierelaterade, preferensaktie			
Antal preferensaktier vid periodens utgång, tusental	38 000	27 950	38 000
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,50	32,50	32,00
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr/preferensaktie	-	-	2,00 ¹⁾
Aktiekurs vid periodens utgång, kr/preferensaktie	32,90	32,20	33,95

1) Av styrelsen föreslagen utdelning.

För avstämmning nyckeltal och definitioner se sidan 28-29.

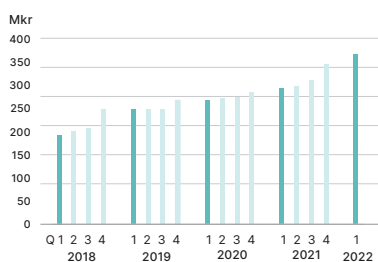
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2022 kvartal 1 jan-mar	2021 kvartal 4 okt-dec	2021 kvartal 3 jul-sep	2021 kvartal 2 apr-jun	2021 kvartal 1 jan-mar	2020 kvartal 4 okt-dec	2020 kvartal 3 jul-sep	2020 kvartal 2 apr-jun	2020 kvartal 1 jan-mar
Hysesintäkter	364	343	308	295	291	283	273	271	266
Fastighetskostnader	-113	-81	-52	-62	-92	-59	-43	-59	-76
Fastighetsskatt	-10	-10	-11	-9	-10	-10	-10	-10	-9
Driftöverskott	242	252	246	224	190	214	221	202	181
Central administration	-17	-18	-11	-15	-13	-15	-11	-13	-13
Resultat från intresseföretag och joint venture	59	54	50	38	16	48	4	4	4
Finansnetto	-73	-69	-67	-63	-55	-57	-60	-57	-53
Resultat efter finansiella poster	211	219	218	184	138	190	154	136	120
-varav Förvaltningsresultat	173	182	185	160	135	150	154	136	118
Värdeförändringar fastigheter	129	910	123	307	301	214	16	15	18
Värdeförändringar finansiella instrument	197	20	13	7	24	14	2	-16	-38
Resultat före skatt	537	1148	355	499	463	419	171	135	100
Aktuell skatt	-10	-2	-16	-16	-11	-26	-3	-11	-9
Uppskjuten skatt	-90	-214	-47	-60	-80	-75	-24	-14	-1
Periodens resultat¹⁾	437	933	292	423	373	318	144	110	89
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	436	932	291	422	372	317	144	110	89
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,7	1,1	1,3	1,0	0,3	0,8	0,2	0,3	0,2

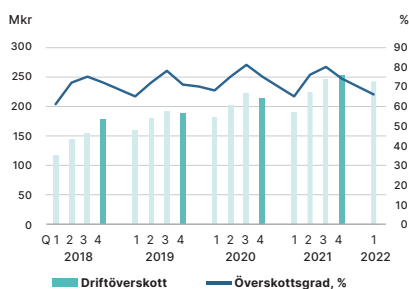
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar
Fastigheter	17 862	17 335	14 413	14 065	13 021	12 582	12 079	11 845	11 730
Nyttjanderättstillgångar	106	106	104	105	83	83	80	75	73
Andelar i intresseföretag och joint venture	810	724	674	583	489	456	161	159	154
Derivat	189	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	161	158	91	58	32	34	36	23	21
Övriga tillgångar	199	127	98	135	94	92	123	121	107
Likvida medel	594	269	523	189	304	104	560	135	65
Totala tillgångar	19 921	18 718	15 903	15 136	14 024	13 352	13 039	12 358	12 150
Eget kapital	7 181	6 743	5 714	5 409	5 030	4 637	4 413	4 269	4 205
Uppskjuten skatt	1 059	969	756	708	648	568	491	467	452
Räntebärande låneskulder	11 040	10 361	8 569	8 349	7 807	7 585	7 623	7 104	7 013
Skuld nyttjanderätter	106	106	104	105	83	83	79	74	73
Derivat	-	9	28	42	49	73	84	85	69
Ej räntebärande skulder	534	530	733	523	407	406	348	359	338
Totalt eget kapital och skulder	19 921	18 718	15 903	15 136	14 024	13 352	13 039	12 358	12 150

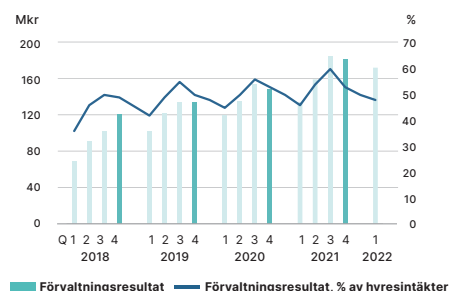
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal

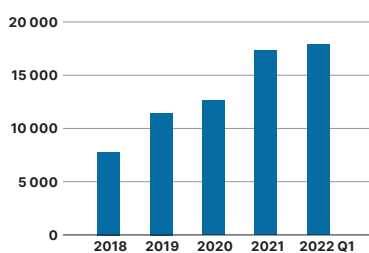


Rapport över totalresultat

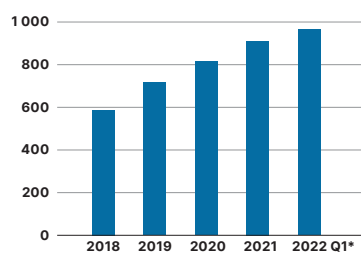
Rapport i sammandrag, mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Hysesintäkter	364	291	1 238
Fastighetskostnader	-113	-92	-286
Fastighetsskatt	-10	-10	-39
Driftöverskott	242	190	912
Central administration	-17	-13	-57
Resultat från intresseföretag och joint venture	59	16	158
- varav förvaltningsresultat	21	13	60
- varav värdeförändringar	51	8	138
- varav skatt	-13	-4	-40
Finansiella intäkter	1	5	10
Finansiella kostnader	-74	-60	-264
Resultat efter finansiella poster	211	138	759
- varav Förvaltningsresultat	173	135	661
Värdeförändringar fastigheter	129	301	1 642
Värdeförändringar finansiella instrument	197	24	64
Resultat före skatt	537	463	2 465
Aktuell skatt	-10	-11	-44
Uppskjuten skatt	-90	-80	-400
Periodens resultat	437	373	2 020
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	437	373	2 020
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	436	372	2 017
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,7	0,3	3,6
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ¹⁾	7,66	6,59	35,82
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339	54 445
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 445	54 339	54 403

1) Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

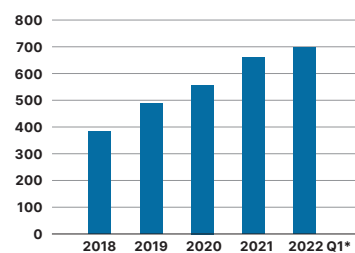
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader till periodslut

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-mar 2022

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

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 29 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 173 mkr (135). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde framförallt på ett större fastighetsbestånd men även till viss del på ett större bidrag från bolagets intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 2,83 kr per stamaktie (2,22) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 48 procent (46). Driftöverskottet för perioden uppgick till 242 mkr (190) vilket motsvarade en överskottsgrad om 66 procent (65).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 129 mkr (301), varav 128 mkr avsåg orealiserade värdeförändringar och 1 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 197 mkr (24) och avsåg orealiserade värdeförändringar i derivat och noterade värdepapper.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 436 mkr (372) vilket motsvarade 7,66 kr per stamaktie (6,59). Resultat per stamaktie är minskat med 19 mkr (14) som avser preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 25 procent till 364 mkr (291). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och till viss del genom nyuthyrningar och investeringar som har resulterat i högre hyresnivåer. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med knappt 4 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter 333 mkr (266) och serviceintäkter 31 mkr (25). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hyresvärdet för kontrakterad årshyra uppgick på balansdagen till 1 472 mkr att jämföras med 1 436 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -113 mkr (-92). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -101 mkr (-79), reparationer och underhåll -9 mkr (-10) samt befarade och konstaterade kundförluster om -2 mkr (-3). Fastighetsskatt uppgick till -10 mkr (-10).

Centrala administrationskostnader uppgick till -17 mkr (-13) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Andelen kostnader för central administration i förhållande till intäkter uppgick till 4,7 procent (4,6).

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 21 mkr (13), den totala resultatandelen för perioden uppgick till 59 mkr (16).

Finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (5), föregående års belopp avsåg till största del realiserad vinst vid försäljning av noterade aktier.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -74 mkr (-60), vilket framförallt är en följd av ökade räntebärande låneskulder på grund av större fastighetsbestånd. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -7 mkr (-5) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,51 procent (2,53). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (3,0). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 20 och 21.

Säsongsvariationer

Överskottsgraden varierar över året och beror på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen på bolagets marknader. 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 -10 mkr (-11) och beräknades på periodens skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -90 mkr (-80) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång ägde NP3 458 (446) fastigheter med en total uthyrbar area om 1 816 000 kvadratmeter (1 784 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. I samband med bolagets fastighetsförvärv i Skellefteå under fjärde kvartalet, skapades ett nytt affärsområde, Skellefteå. Skellefteå tillhörde tidigare affärsområde Umeå. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 19 procent (20) av marknadsvärdet och 20 procent (20) av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 17 862 mkr (17 335). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Vid periodens utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 50 procent (49) av hyresvärdet.

Handel var den näst största fastighetskategorin med 24 procent (24) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 61 procent (61), business-to-business-handel för 26 procent (26), bilhallar och besiktningssanläggningar för 7 procent (7), och dagligvaruhandel för 6 procent (6). Konsumenthandeln inkluderar till exempel lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgick till 3 procent av hyresvärdet av handelskategorin. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en lägre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin var 4,4 år vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet.

Riskdiversifiering av hyresvärdet

NP3 arbetar kontinuerligt med riskdiversifiering av fastighetsbeståndet. Primärt sker detta via två dimensioner, hyresvärde per fastighetskategori och hyresvärdets exponering mot bransch. Det samlade beståndet visar en väl diversifierad portfölj avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

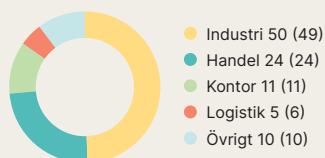
Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaftenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch våra hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 10 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,3 procent (1,5) av det totala hyresvärdet och till 5 procent (6) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan många branscher där industri- och bygghandel var den största.

Kontraktstruktur

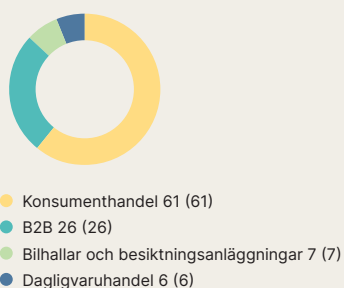
På balansdagen hade NP3 drygt 2 250 (2 200) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,0 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 78 avtal med en återstående löptid om 5,3 år (5,2) och de stod för 11 procent (11) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationen på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 575 mkr (1 538) och den kontrakterade årshyran till 1 472 mkr (1 436) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

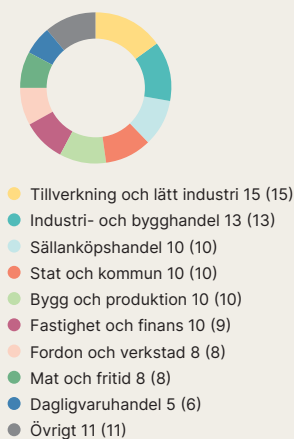
Hyresvärde per fastighetskategori (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)

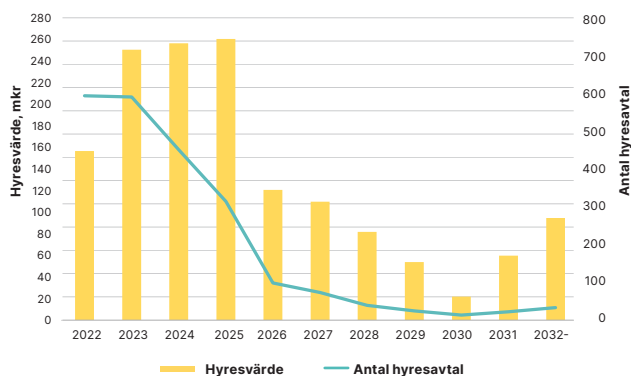


Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 mar 2022	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood) AB	6
PostNord Sverige AB	10
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin EI AB	10
Grangården AB	14
Ahlberg-Dollarstore AB	5
LEAX Falun AB	5
Fortifikationsverket	11
Latitude 64 AB	4
Mekonomen AB	8
Totalt	78
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	165 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	5,3 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,0 år

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 41 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -25 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 uppgick för perioden uppgick till 16 mkr (15).

Nettouthyrning, mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Tecknade hyresavtal	41	35	161
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-25	-20	-118
Netto	16	15	43

Vakans

Vid första kvartalets utgång ökade vakansvärdet något jämfört med årets ingång till följd av förvärvad vakans om 1 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Per den 31 mars fanns tecknade avtal, ännu ej tillträdna, som uppgick till 69 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna avtal uppgick till 78 mkr, varav 61 mkr sker under 2022.

Vakansvärdets förändring, mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	102	92	92
Nettoförändring av från-/tillträden	-0	-8	-10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1	-	22
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0	-	-2
Utgående vakansvärde	103	84	102
Uthyrningsgrad, %	93	93	93
Uppsagda avtal ej frånträdna	78	40	72
-varav förvärvade	0	-	-
Nyuthyrning, ej tillträdna	-69	-35	-62

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2022	89	61
2023	23	8
2024	5	9
2025	2	0
Totalt	119	78

Vakansvärde per affärsområde Per 31 mar 2022

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	311	30	10
Dalarna	229	16	7
Luleå	224	11	5
Gävle	208	8	4
Umeå	189	8	4
Skellefteå	161	11	7
Östersund	153	9	6
Mellansverige	99	11	11
Totalt	1575	103	7

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyen innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framförallt internvärderingar.

Under det senaste året har bolaget noterat en tydlig nedåtgående trend för värderingsyielderna i NP3s geografier vilket stöds av ökade värdenivåer på genomförda transaktioner och en ökad likviditet i NP3s marknader. Mot bakgrund av den senaste tidens geopolitiska osäkerhet och volatilitet på kapitalmarknaden har dock bolaget i samråd med sina externvärderare lämnat värderingsyielderna oförändrade under kvartalet. För att reflektera den nuvarande högre inflationstakten har bolaget i samråd med sina externvärderare justerat upp inflationsantagandet för prognosåret 2022 till 3,0 procentenheter (2,0) per den 31 mars 2022.

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av orsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. År 1 baseras på faktiska hyror och normaliserade drift- och underhållskostnader. Från år 2 sker marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktstids utgång. För driftkostnader görs en marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling.

Känslighetsanalys

Per 31 mar 2022	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-893
Direktavkastningskrav	0,25 %	-721/+784
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-145
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+36
Vakansgrad	1 %	-/+16

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 17 862 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 129 mkr, varav 1 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av realiserade värdeförändringar om totalt 128 mkr avsåg samtliga kassaflödesrelaterade förändringar där ett justerat inflationsantagande för prognosåret 2022 stod för den huvudsakliga värdeförändringen.

Avkastningsnivåerna som användes vid värderingen under perioden varierade från 5,00 till 9,25 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per den 31 mars 2022 uppgick till 6,34 procent (6,35).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 13 fastigheter till ett värde av 237 mkr. Dessutom har 166 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 59 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 107 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar. Under perioden har en fastighet avyttrats och frånträtts till ett värde om 5 mkr.

Omfattningen i NP3s projektverksamhet har gradvis ökat under de senaste kvartalen dels i syfte att minska vakanser och öka löptiden på bolagets hyreskontrakt och dels för att tillvarata värdet av byggrätter genom nybyggnationer. Bolaget noterar en god efterfrågan på lokaler och ett stort intresse för förvärv av fastigheter i NP3s geografier vilket även ökat likviditeten i marknaden. Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 9 717 kr till 9 836 vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 helår
Ingående värde	17 335	12 582	12 582
Förvärv av fastigheter	237	71	3 131
Investeringar i befintliga fastigheter	107	60	332
Investeringar i nybyggnation	59	14	190
Försäljningar	-5	-8	-542
Realiserade värdeförändringar	1	0	63
Orealiserade värdeförändringar	128	301	1 579
Utgående värde	17 862	13 021	17 335
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	790	500	197
Avyttrade ej frånträdna fastigheter	-	-110	-

*Se även sidan 2 för tecknade förvärv efter periodens utgång.

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 mar 2022

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	108	362	311	3 452
Dalarna	63	321	229	2 501
Luleå	50	219	224	2 448
Gävle	67	254	208	2 488
Umeå	44	209	189	2 030
Skellefteå	46	203	161	1 914
Östersund	41	133	153	1 846
Mellansverige	39	114	99	1 183
Totalt	458	1 816	1 575	17 862

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästernas verksamheter. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa tillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Risker avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal är undertecknat. NP3 hade vid utgången av perioden 143 (123) aktiva projekt med en total projektbudget om 713 mkr (636). Återstående belopp att investera uppgår till 254 mkr (286). I tabellen nedan redovisas projekt om minst 10 mkr i projektbudget.

- Närings 5:15, rivning av del av befintlig industribyggnad och nybyggnation av padelhall med 13 banor.
- Stadsön 8:9, avser nybyggnation av en handelslokal.
- Sörby Urfjäll 8:12, renovering av kontorsbyggnad till moderna och flexibla kontorslokaler.
- Grepén 1, avser nybyggnation av logistikfastighet.
- Buskåker 4:13, utbyggnation av lagerlokaler och personalytor.
- Sörby Urfjäll 27:2, nybyggnation av industrilokaler.
- Gällivare 12:573, avser nybyggnation av butikslokal samt gym på befintlig fastighet.
- Närings 12:2, avser nybyggnation av industrilokaler.
- Hågesta 3:115, nybyggnation av padelhall som innefattar tio banor varav två utomhus.
- Ledningen 1, avser ombyggnation och utbyggnad av bussdepå.
- Målås 4:6, avser energiprojekt där befintlig kylanläggning ersätts och bergvärme installeras.
- Sköns Prästbord 1:65, nybyggnation av modern lastbilsverkstad och industrilokal.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta, kvm
Närings 5:15	Gävle	Övrigt	Q2 -22	28	5 000
Stadsön 8:9	Piteå	Handel	Q2 -22	20	1 534
Sörby Urfjäll 8:12	Gävle	Kontor	Q2 -22	17	2 294
Grepén 1	Borlänge	Logistik	Q3 -22	83	4 000
Buskåker 4:13	Borlänge	Industri	Q3 -22	35	11 900
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Industri	Q3 -22	22	1 800
Gällivare 12:573	Gällivare	Handel/Övrigt	Q1 -23	43	3 400
Närings 12:2	Gävle	Industri	Q1 -23	29	1 800
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Q1 -23	25	2 200
Ledningen 1	Umeå	Industri	Q1 -23	20	9 900
Målås 4:6	Sundsvall	Logistik	Q1 -23	12	3 800
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Q2 -23	77	4 300
Totalt				411	51 928

Totalt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 36 mkr.

Pågående projekt, NP3s ägarandel 50 procent

Fältjägaren 13 & 14*	Östersund	Kontor	Q2 -24	290	7 393
----------------------	-----------	--------	--------	-----	-------

* Nybyggnation av kontor, där NP3s ägarandel uppgår till 50 procent per den 31 mars. Återstående belopp att investera uppgår till 267 mkr (282).

Fastigheter

Transaktioner

Under första kvartalet 2022 har NP3 tillträtt 13 fastigheter till ett fastighetsvärde om 237 mkr. Fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till 21,3 mkr och har en uthyrbar area om 28 104 kvadratmeter. Därutöver har bolaget, som en del av att renodla sin fastighetsportfölj, avyttrat och frånträtt en mindre fastighet i Enköping.

Under kvartalet har NP3 tecknat förvärv om 18 fastigheter i Sundsvall, Gävle, Skellefteå och Borlänge till ett fastighetsvärde om 727 mkr med en uthyrbar area om 50 942 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 50,5 mkr. Fastigheterna tillträds under andra och tredje kvartalet.

Sammanfattningsvis uppgick kommande tillträden vid periodens utgång till ett värde om 790 mkr varav 63 mkr avsåg förvärv tecknade under kvartal fyra 2021 och 727 mkr förvärv tecknade under första kvartalet.

Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hysesvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %	Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hysesvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter tillträdde Q1											
Virveln 8	Västerås	Industri	4 414	1,5	100	Kolbotten 2	Borlänge	Industri	1 590	0,7	100
Ingarvsbacken 6	Falun	Industri	3 664	2,3	100	Nybruket 4	Skellefteå	Industri	1 557	1,3	100
Ingarvsbacken 2	Falun	Industri	3 202	1,8	100	Berge 2:6	Sundsvall	Industri	1 195	1,4	100
Lagret 2	Skellefteå	Industri	3 172	2,8	100	Merkurius 2	Skellefteå	Övrigt	1 184	1,0	100
Gräsmattan 7	Karlstad	Industri	2 008	1,7	100	Sköns Prästbord 1:88	Sundsvall	Logistik	1 135	1,3	100
Höken 3	Boden	Handel	1 730	1,1	93	Filtret 2	Skellefteå	Industri	1 131	0,4	100
Neutronen 4	Örebro	Industri	1 697	2,1	100	Sköns Prästbord 1:68	Sundsvall	Industri	750	0,9	100
Hammaren 1	Karlstad	Industri	1 644	1,1	100	Sköns Prästbord 1:100	Sundsvall	Övrigt	0	0,7	100
Mätaren 1	Umeå	Industri	1 530	1,4	100	Totalt			56 572	53,8	
Storheden 1:43	Luleå	Industri	1 500	1,6	100						
Hallstahammar-Nibble 1:140	Hallstahammar	Industri	1 428	2,6	100						
Hyttberget 2	Falun	Industri	1 215	0,9	100						
Norrlungånger 2:45	Örnsköldsvik	Övrigt	900	0,6	0						
Totala förvärv Q1			28 104	21,3							

*vid transaktionsdag
** Avtal tecknades under kvartal 4 2021

Avytttrade och frånträdde fastigheter Q1

Kryddgården 4:11	Enköping	Industri	600	0,5	51
Totalt avyttrat Q1			600	0,5	

Förvärvade fastigheter med tillträde Q2 och Q3 2022

Merkurius 5	Skellefteå	Övrigt	11 828	11,4	100
Hallen 7**	Skellefteå	Industri	5 630	3,3	100
Sköns Prästbord 1:54	Sundsvall	Logistik	5 598	6,5	100
Bänken 1	Borlänge	Industri	5 012	3,1	99
Andersberg 14:36	Gävle	Logistik	3 829	5,4	100
Sköns Prästbord 1:71	Sundsvall	Logistik	3 565	3,7	100
Buskåker 3:13 & 3:17	Borlänge	Industri	3 152	1,3	100
Sköns Prästbord 1:96	Sundsvall	Industri	2 990	6,5	100
Berge 2:4	Sundsvall	Industri	2 785	3,6	100
Ljusta 1:11	Sundsvall	Handel	1 955	2,7	100
Sköns Prästbord 1:94	Sundsvall	Handel	1 686	1,6	100

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månaders period utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 mars 2022. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

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

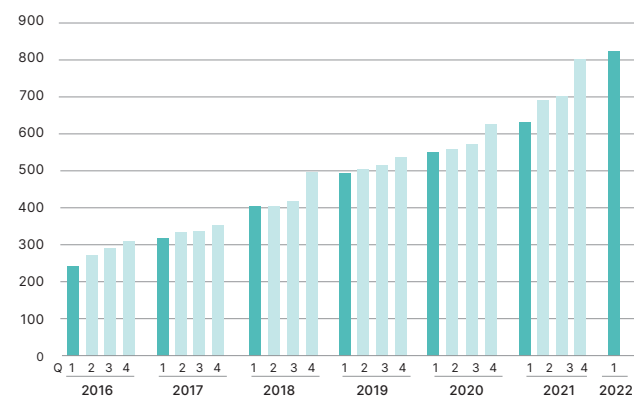
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj men har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 28 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 apr 2022	1 jan 2022	Förändring 3 mån
Justerat hyresvärde	1 558	1 525	
Vakans	-103	-102	
Hyresintäkter	1 456	1 423	
Fastighetskostnader	-350	-346	
Fastighetsskatt	-43	-43	
Driftöverskott	1 062	1 034	3 %
Central administration	-55	-55	
Finansnetto	-271	-260	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	75	72	
Förvaltningsresultat	811	791	3 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	735	715	3 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	13,51	13,13	3 %

* Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare.

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt för perioden 2016-2021 uppgick till 21 procent.

Kommentar till intjäningsförmåga

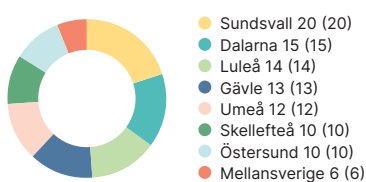
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 575 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 558 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -19 mkr som möts något av kommande in- och utflyttningar om 3 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 3 procent till 1 062 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 5,9 procent (6,0) på fastighetsvärdet 17 862 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 3 procent jämfört med ingången av året.

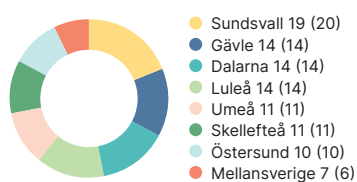
Förvärv och försäljningar

Tecknade, ej tillträdade förvärv per den 31 mars 2022 avser 19 fastigheter, tio i Sundsvall, fem i Skellefteå, tre i Borlänge och en fastighet i Gävle. Hyresvärdet uppgår till 56 mkr som kommer att öka förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 35 mkr. Se även sidan två för förvärv tecknade efter periodens utgång om 289 mkr som inte är inkluderade i ovan. Inga tecknade ej frånträdade försäljningar fanns per den 31 mars 2022.

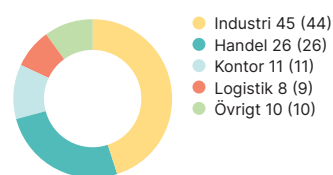
Hyresvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Fastigheter

Segmentsrapportering

I slutet av 2021 etablerades ett affärsområde, Skellefteå, som tidigare var en del av affärsområde Umeå. Detta med anledning av det större portföljförvärvet i Skellefteå som tillträdades under fjärde kvartalet 2021. Jämförelseperioden i tabellen nedan har med beaktande av det nya affärsområdet omräknats.

I affärsområde Sundsvall ökade den ekonomiska vakansgraden sedan föregående år, bland annat som en följd av en konkurs. Efterfrågan på lokaler är annars god i affärsområdet.

Uthyrningstrenden har varit positiv i både affärsområde Gävle och Dalarna. Överskottsgraden i Dalarna har påverkats negativt av förvärv under föregående år samt högre vinterrelaterade kostnader och elkostnader.

Östersund har en stark hyresmarknad. Efterfrågan märks tydligast inom kategorin kontor och handel. Hyresavtal har tecknats på den största vakansen i Östersund på 3 mkr avseende handelslokaler.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan där vakansen gått ned under senaste året. Skellefteå har en stark hyresmarknad gällande primärt industrilokaler. Ökningen av överskottsgrad i båda dessa affärsområden jämfört med föregående år förklaras främst av lägre vinterrelaterade kostnader.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler. Den något lägre vakansgraden beror på högre vinterrelaterade kostnader och elkostnader.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i Karlstad, Örebro och Västerås står för 76 procent av hyresvärdet och 75 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet.

Segmentsrapportering i sammandrag

Jan-mar 3 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter och övr. intäkter	78	71	50	42	56	42	39	36	48	34	39	14	55	53	24	20	1	1	390	312
Vakans	-7	-6	-2	-3	-4	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-3	-3	-3	-1	0	0	-26	-21
Rep. och underhåll	-2	-3	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	-1	-1	-1	-1	0	0	0	-9	-10
Fastighetskostnader	-22	-19	-12	-9	-16	-8	-9	-10	-13	-11	-11	-4	-16	-14	-4	-3	1	0	-101	-79
Fastighets-skatt	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	0	-2	-2	-1	-1	0	0	-10	-10
Kund-förluster	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	-2	0	0	-2	-3
Driftöver-skott	45	40	34	27	33	28	25	22	30	17	24	7	33	34	15	13	2	0	242	190
Överskottsgrad, %	64	63	70	69	63	73	69	64	66	55	66	56	64	66	74	71			66	65
Antal fastigheter	108	102	67	60	63	53	41	40	44	36	46	30	50	43	39	27			458	391
Uthyrbar yta, tusen kvm	362	348	254	227	321	219	133	130	209	147	203	66	219	202	114	103			1 816	1 442
Hyresvärde	311	288	208	172	229	166	153	145	189	132	161	57	224	201	99	85			1 575	1 245
Ekonomisk vakans, ¹⁾ %	10	8	4	6	7	7	6	7	4	7	7	4	5	5	11	8			7	7
Fastighetsvärde	3 452	3 030	2 488	1 816	2 501	1 733	1 846	1 628	2 030	1 407	1 914	578	2 448	1 997	1 183	831			17 862	13 021

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Intresseföretag och joint venture

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 59 mkr (16) per den 31 mars 2022 varav 21 mkr (13) utgör förvaltningsresultat.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

I juni 2019 investerade NP3 i Emilshus som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Under 2021 förvärvade NP3 i samband med en nyemission fler stamaktier i bolaget. Därutöver har NP3 under 2021 och första kvartalet 2022 förvärvat preferensaktier i bolaget. Emilshus preferensaktie är sedan den 1 oktober 2021 noterad på Nasdaq First North Growth Market. NP3s ägarandel i bolaget uppgick per den 31 mars till 19 procent och röstvärdet uppgick till 20,1 procent.

Vid periodens slut hade Emilshus 102 fastigheter med en uthyrbar area om 594 000 kvadratmeter. Per den 31 mars bidrog Emilshus med 9 mkr (5) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 33 mkr (6). För mer information, se bolagets hemsida emilshus.com.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

I december 2020 förvärvade NP3 50 procent av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra vars verksamhet består i att äga och förvalta 33 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 181 000 kvadratmeter varav merparten utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Det årliga hyresvärdet uppgick till 89 mkr och fastighetsvärdet per den 31 mars uppgick till 1 553 mkr. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet hör till orter där NP3 redan är etablerade idag och syftet med joint venturestrukturen är bland annat att kunna erbjuda hyresgästen lokal service.

Per den 31 mars bidrog Ess-Sierra med 8 mkr (7) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 23 mkr (10).

Cibola Holding AB

Under juni 2021 avyttrade NP3 en hotellfastighet i Tällberg. Som en del i affären har NP3 investerat i en minoritetsandel i hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB. I och med förvärvet, uppgick NP3s ägarandel per den 31 mars till 31,6 procent och kapitalandelen uppgick till 74 mkr. Utöver hotellfastigheten i Tällberg har bolaget i juni 2021 förvärvat en hotellfastighet på Frösön. Därutöver har bolaget i september 2021 förvärvat ytterligare en hotellfastighet i Storchogna.

Malabo Holding AB

I april 2021 ingick NP3 ett joint venture i Västerås där NP3 äger 50 procent av Malabo Holding AB tillsammans med två delägare som äger 25 procent vardera av bolaget. Syftet med samarbetet är att bygga upp en fastighetsportfölj genom att förvärva, hyra ut och utveckla fastigheter i Västerås. Per den 31 mars uppgick kapitalandelen till 14 mkr.

Per den 31 mars bidrog Malabo med 1 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick också till 1 mkr.

Intresseföretag och joint venture

NP3s andel av resultat från intresseföretag och joint venture, mkr	Totalt intresseföretag och Joint venture		Större innehav i intresseföretag och joint venture			
	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
			2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar
NP3s ägarandel, %			19,0	20,2	50	50
NP3s röstvärde, %			20,1	20,2	50	50
Kapitalandel	810	489	406	208	316	281
Förvaltningsresultat	21	13	9	5	8	7
Värdeförändringar	51	8	31	3	21	5
Skatt	-13	-4	-7	-2	-6	-2
Summa resultatandel	59	16	33	6	23	10

Intresseföretag och JV, mkr	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Hysesintäkter	100	60	23	23
Förvaltningsresultat	48	27	16	15
Periodens resultat	167	32	46	19
Intresseföretag och JV	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31
Antal fastigheter	102	70	33	37
Uthyrbar area, tusen kvm	594	373	181	203
Fastigheternas redovisade värde, mkr	5 103	2 798	1 553	1 449

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

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

I början av oktober 2021 lanserade bolaget ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr som ett komplement till befintliga finansieringskällor. Per den 31 mars 2022 hade 900 mkr givits ut under detta program.

Finansieringsstruktur

Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,8 år (2,9) med förfall fördelade enligt tabellen nedan.

NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med stabila utsikter som erhållits från Nordic Credit Rating. Ratingen är en viktig del i NP3s fortlöpande arbete att förstärka sina finansieringsförutsättningar på kapitalmarknaden till mer fördelaktiga villkor. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet och därigenom även lägre finansieringskostnader.

NP3 arbetar aktivt för att effektivisera sin skuldförvaltning. En del i detta arbete är att begränsa antalet låneavtal i förhållande till total kreditvolym i samband med låneförändringar. Vid periodens slut uppgick antalet låneavtal till 49 vilket trots en ökad kreditvolym ligger i nivå med antalet låneavtal vid årets början.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balans av bank-, certifikats- och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld (räntebärande låneskulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar) 10 443 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 17 862 mkr och investeringar i intresseföretag om 810 mkr totalt 18 672 mkr, uppgick till 55,9 procent (55,9) per den 31 mars 2022. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 10,4 ggr (10,3) på balansdagen.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på balansdagen till 11 147 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 106 mkr. De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 106 mkr uppgick till 11 041 mkr (10 361) varav bankfinansiering 7 598 mkr (7 172), certifikatslån 900 mkr (900), obligationslån 2 300 mkr (1 475), bryggfinansieringslån om 250 mkr (0), övriga räntebärande skulder 41 mkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 48 mkr (53). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 79 procent (78) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 21 procent (22) av totala räntebärande låneskulder. Säkerställda räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 218 mkr (1 196). Den övervägande delen av dessa lån med förfall inom tolv månader utgörs av certifikatslån.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 mar 2022	Säkerställda certifikat- och banklån ¹⁾		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 218	1,37	600	4,02	1 818	17
1-2 år	1 350	1,98	700	3,82	2 050	19
2-3 år	1 649	1,99	1 000	3,20	2 649	25
3-4 år	3 049	1,93	-	-	3 049	28
4-5 år	1 180	1,92	-	-	1 180	11
5-10 år	53	2,14	-	-	53	0
Summa/genomsnitt	8 498	1,87	2 300	3,60	10 798	100

1) Certifikat om 900 mkr ingår i säkerställda lån med förfall inom 12 månader.

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 mar 2022	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-3 725	7 053	3,44	65
1-2 år	200	220	0,47	2
2-3 år	500	500	0,69	5
3-4 år	725	725	1,43	7
4-5 år	500	500	0,58	5
5-10 år	1 800	1 800	0,59	17
Summa/genomsnitt		10 798	2,51	100

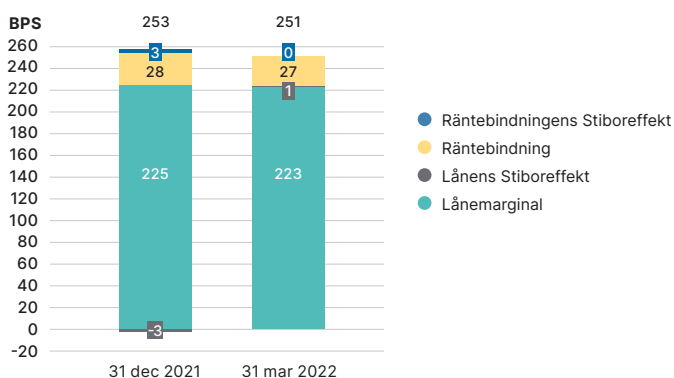
Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Bryggfinansieringslån om 250 mkr avser tillfälligt förvärvslån med senast återbetalning i december 2022 som kommer att ersättas med beviljad långsiktig bankfinansiering under andra kvartalet 2022.

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick vid periodens utgång till 2,51 procent (2,53). För bank- och certifikatslån uppgår den genomsnittliga räntan till 1,87 procent (1,85) och för obligationslån 3,60 procent (3,54). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,0 år (2,0) och 34 procent (36) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 20. För ytterligare information avseenden bolagets genomsnittliga ränta hänvisas till grafen nedan.

Genomsnittlig räntenivå



Den genomsnittliga räntan för bolagets räntesäkringsportfölj var 0,73 procent (0,79). Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolaget använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Swapavtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. NP3s räntederivatportfölj uppgick till netto 4 025 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 189 mkr (-9) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till 197 mkr.

Finansiering	2022 31 mar	2021 31 dec
Antal banklån	49	50
Banklån, mkr	7 598	7 172
Certifikatslån, mkr	900	900
Obligationsslån, mkr	2 300	2 300
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,3
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,51	2,53
Likvida medel, mkr	594	269
Belåningsgrad, %	55,9	55,9
Soliditet, %	36,0	36,0
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,9
Räntebindningstid, år	2,0	2,0
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	33,6	35,8
Skuldkvot, ggr	10,4	10,3

Kapitalstruktur, %



Börsnoterade obligationslån 31 mar 2022

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2019/2023	800	600	4,02	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13	Nej
2020/2024	800	700	3,82 ¹⁾	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05	Ja
2021/2024	1 000	1 000	3,20 ²⁾	Stibor 3M + 3,50	Nej	2024-10-03	Ja

1) Avser ränta om 3,87 % på 500 msek för initialt upptagande av lån under av grönt ramverk i september 2020 samt ränta om 3,70 % på tap om 200 msek i februari 2021.

2) Avser ränta om 3,44 % på 600 msek för initialt upptagande av lån under av grönt ramverk i juni 2021 samt ränta om 2,84 % på tap om 400 msek i september 2021.

NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år. För stycket eget kapital och substansvärde visar jämförelser inom parentes ingången av året.

NP3 Fastigheter är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens slut 11 927 aktieägare (8 077). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 312,00 kr (139,00) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 16 987 mkr (7 553). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 1 250 mkr (900) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs för stamaktien var 384,50 kr och noterades den 3 januari. Periodens lägsta kurs noterades den 24 februari och var 237,50. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 302,20 kr (125,97).

Aktien har under de senaste tolv månaderna stigit med 124 procent (98) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg med 27 procent (24) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg med 32 procent (24). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 127 procent (103) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en avkastning på 29 procent (26). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 5 procent (60).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 7 181 mkr (6 743) varav preferenskapital 1 235 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 47 mkr (46). Totalt fanns 54 445 419 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 108,34 kr per stamaktie (100,67). Soliditeten i bolaget uppgick till 36 procent (36).

Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 6 769 mkr (6 459) vilket motsvarar 124,33 kr per stamaktie (118,64). Aktiekursen vid periodens slut var 288 procent (360) av det egna kapitalet per stamaktie och 251 procent (306) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

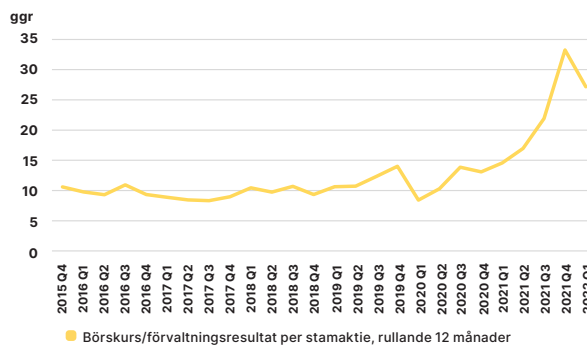
Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Förvaltningsresultat	661	558	487	382	315
Aktuell skatt	-44	-49	-38	-25	-16
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	617	509	449	357	299
Utdelning	310 ¹⁾	270 ²⁾	241	211	174
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	53 %	54 %	59 %	58 %

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

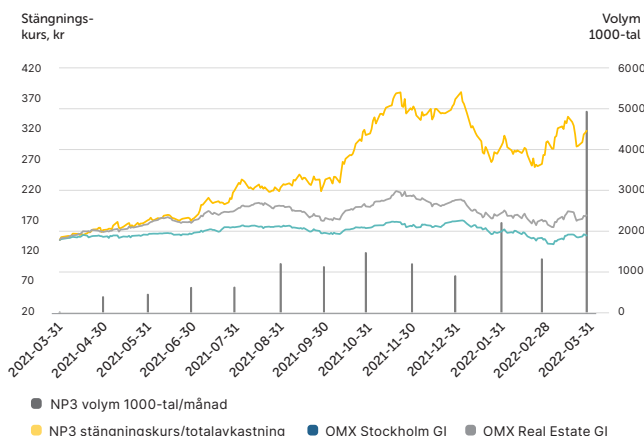
1) Utgör styrelsens förslag, utdelning om 4,30 kr per stamaktie (3,60), samt utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (2,00).

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

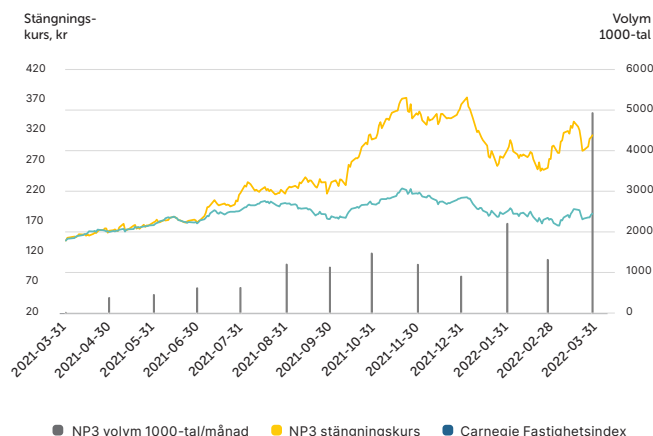
Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	31 mar 2022	31 mar 2021	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-mar 2022	jan-mar 2021
Stamaktie	312,00 kr	139,00 kr	1 142	203	63 %	17 %	40,5 mkr	4,9 mkr
Preferensaktie	32,90 kr	32,20 kr	128	92	41 %	33 %	2,0 mkr	1,2 mkr

Aktieägare per den 31 mar 2022	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	14 140 579	2 974 207	18,5 % (18,5)	24,8 % (24,8)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 566 806	1 543 672	15,3 % (15,3)	21,8 % (21,8)
Fjärde AP-fonden	3 444 906	2 584 712	6,5 % (7,5)	6,4 % (6,3)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 368 205	-	3,6 % (3,5)	5,8 % (5,5)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	352 768	2 666 054	3,3 % (3,3)	1,1 % (1,1)
Bonnier Treasury S.A.R.L.	-	3 000 000	3,2 % (3,2)	0,5 % (0,5)
SEB Investment Management	2 295 329	-	2,5 % (2,6)	3,9 % (4,2)
RBC Lux Ucits Ex-Mig	714 290	1 475 553	2,4 % (-)	1,5 % (-)
Lannebo Fonder	2 116 324	-	2,3 % (1,4)	3,6 % (2,3)
PPB Holding AB	-	1 666 666	1,8 % (1,8)	0,3 % (0,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,6 % (1,6)	1,9 % (1,9)
Handelsbanken Liv	669 669	731 210	1,5 % (1,5)	1,3 % (1,5)
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 175 850	-	1,3 % (1,3)	2,0 % (2,1)
Erik Selin Fastigheter AB	390 692	640 000	1,1 % (2,4)	0,8 % (2,8)
Ulf Greger Jönsson	-	1 000 000	1,1 % (1,1)	0,2 % (0,2)
BNY Mellon SA/NV (former BNY), W8IMY	172 630	700 000	0,9 % (-)	0,4 % (-)
State Street Bank and Trust Co, W9	755 093	108 942	0,9 % (-)	1,3 % (-)
SEB AB, Luxembourg Branch, W8IMY	146 360	685 014	0,9 % (0,8)	0,4 % (0,3)
JP Morgan Chase Bank NA	789 728	22 860	0,9 % (-)	1,4 % (-)
Peg Capital Partners AB	-	756 189	0,8 % (0,8)	0,1 % (0,1)
Summa 20 största ägare	44 140 883	20 971 729	70,4 % (66,5)	79,4 % (75,7)
Övriga aktieägare	10 304 536	17 028 271	29,6 % (33,3)	20,6 % (24,3)
Totalt antal aktier	54 445 419	38 000 000	100 %	100 %

Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2022.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 – 500	8 923	500 348	409 262	1,0 %	0,9 %
501 – 1 000	1 006	291 731	482 433	0,8 %	0,6 %
1 001 – 2 000	697	378 698	660 891	1,1 %	0,8 %
2 001 – 5 000	600	478 765	1 480 837	2,1 %	1,1 %
5 001 – 10 000	298	442 199	1 735 964	2,4 %	1,1 %
10 001 – 50 000	298	2 351 596	4 294 664	7,2 %	4,8 %
50 001 –	105	50 002 082	28 935 949	85,4 %	90,8 %
Antal aktieägare totalt	11 927	54 445 419	38 000 000	100 %	100 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	17 862	13 021	17 335
Nyttjanderättstillgångar	106	83	106
Andelar i intresseföretag och joint venture	810	489	724
Derivat	189	-	-
Övriga anläggningstillgångar	161	32	158
Summa anläggningstillgångar	19 128	13 626	18 322
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	199	94	127
Likvida medel	594	304	269
Summa omsättningstillgångar	793	398	395
Totala tillgångar	19 921	14 024	18 718
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 181	5 030	6 743
Uppskjuten skatt	1 059	648	969
Långfristiga räntebärande låneskulder	9 953	7 650	9 285
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	106	83	106
Derivat	-	49	9
Summa långfristiga skulder och avsättningar	11 119	8 431	10 369
Kortfristiga räntebärande låneskulder	1 087	157	1 076
Rörelseskulder	534	407	530
Summa kortfristiga skulder	1 621	564	1 606
Totalt eget kapital och skulder	19 921	14 024	18 718

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	288	2 045	2 294	4 627	11	4 637
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				-	20	20
Periodens totalresultat jan-mar 2021			372	372	0,3	373
Eget kapital 2021-03-31	288	2 045	2 666	4 998	32	5 030
Nyemission av preferensaktier	35	289		324	-	324
Emissionskostnader		-6		-6	-	-6
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	5		5	-	5
Incitamentsprogram		2		2	-	2
Förändring innehav utan bestämmande inflytande				-	13	13
Utdelning			-270	-270	-2	-271
Periodens totalresultat apr-dec 2021			1 645	1 645	3	1 648
Eget kapital 2021-12-31	324	2 333	4 041	6 697	46	6 743
Periodens totalresultat jan-mar 2022			436	436	0,7	436
Eget kapital 2022-03-31	324	2 333	4 477	7 134	47	7 181

NP3s aktiekapital består av 54 445 419 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 helår
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	173	135	661
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-21	-13	-60
Utdelning från intresseföretag och joint venture	2	-	34
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1	-1	-8
Betald skatt	-44	-7	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	109	115	595
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-69	6	-57
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	53	-9	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93	112	571
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-234	-69	-2 946
Avyttrade fastigheter	5	28	411
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-107	-61	-333
Investeringar i nybyggnation	-59	-14	-190
Investeringar i finansiella tillgångar	-40	-17	-201
Avyttring av finansiella tillgångar	6	13	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-429	-120	-3 242
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	323
Upptagna lån	1 795	2 529	7 410
Amortering av låneskulder	-1 115	-2 307	-4 638
Utbetald utdelning	-19	-14	-260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	660	208	2 835
Periodens kassaflöde	325	200	165
Likvida medel vid periodens början	269	104	104
Likvida medel vid periodens slut	594	304	269

Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

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

Fastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 17 862 mkr (17 335) vilket motsvarar en ökning med 3 procent sedan ingången av året som förklaras av förvärv, projekt och värdeförändringar.

Utgående likvida medel var 594 mkr (269). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemissioner samt utdelningar och uppgick till 7 181 mkr (6 743).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 48 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 9 953 mkr (9 285). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 1 087 mkr (1 076) varav 900 mkr avsåg certifikatslån, 178 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 9 mkr återbetalning av reversskuld. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 189 mkr (-9).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 20 och 21. Belåningsgraden uppgick till 56 procent (56) och soliditeten till 36 procent (36). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 10,4 ggr (10,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 93 mkr (112). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -234 mkr (-69), försäljningar av fastigheter bidrog med 5 mkr (28). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -107 mkr (-61) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -59 mkr (-14). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -40 mkr (-17) och avyttring av finansiella tillgångar uppgick till 6 mkr (-13).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 660 mkr (208) och förklaras till största delen av nettoupplåning som uppgick till 680 mkr (222). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 325 mkr (200).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning – rapport i sammandrag, mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	53
Rörelsekostnader	-22	-19	-83
Rörelseresultat	-22	-19	-30
Finansnetto	5	9	-48
Resultat efter finansiella poster	-17	-10	-78
Bokslutsdispositioner	-	-	92
Resultat före skatt	-17	-10	14
Skatt på periodens resultat	-2	-1	-8
Periodens resultat	-19	-11	6

Balansräkning – rapport i sammandrag, mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Immateriella tillgångar	5	3	5
Andelar i koncernbolag	656	658	656
Långfristiga fordringar koncernbolag	4 917	3 342	4 664
Andelar i intresseföretag och joint venture	231	152	202
Andra finansiella anläggningstillgångar	100	2	46
Summa anläggningstillgångar	5 909	4 157	5 573
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 994	2 437	3 211
Övriga kortfristiga fordringar	8	6	14
Likvida medel	492	260	164
Summa omsättningstillgångar	3 494	2 703	3 389
Totala tillgångar	9 403	6 860	8 962
Bundet eget kapital	324	288	324
Fritt eget kapital	1 504	1 482	1 523
Summa eget kapital	1 828	1 770	1 847
Obeskattade reserver	2	1	2
Långfristiga räntebärande låneskulder	6 279	4 981	6 020
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 281	4 982	6 022
Kortfristiga räntebärande låneskulder	1 244	78	994
Övriga skulder	50	29	99
Summa kortfristiga skulder	1 294	107	1 093
Totalt eget kapital och skulder	9 403	6 860	8 962

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning och koncernbidrag från dotterbolag. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital.

Övriga kommentarer om verksamheten

Effekter och risker beaktat covid-19

Vi kan konstatera att covid-19-pandemin och restriktioner med mera kopplade till denna har haft en begränsad effekt på bolagets verksamhet. För närvarande ser vi inga större risker kopplade till pandemin, då samhället nu återgått till det mer normala.

Effekter och risker till följd av kriget i Ukraina

NP3 har i nuläget inte noterat någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet till följd av kriget i Ukraina. Över tid finns det dock en risk att stigande priser och ett förändrat ränteläge skulle kunna påverka bolaget och hyresgäster negativt. NP3 följer hur situationen utvecklas och utvärderar löpande krigets påverkan på verksamheten.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Upplysningar enligt IAS34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2021. Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Medarbetare och organisation

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 56 personer. NP3 har egna medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden.

Avstämning 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 29.

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Räntebärande låneskulder	11 041	7 807	10 361
Kortfristiga placeringar	-5	-2	-3
Likvida medel	-594	-304	-269
Nettoskuld	10 443	7 501	10 089
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	436	372	2 017
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-19	-14	-68
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	417	358	1 949
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 445	54 339	54 403
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	7,66	6,59	35,82
Hysesintäkter	364	291	1 238
Driftöverskott	242	190	912
Överskottsgrad, %	66	65	74
Driftöverskott, rullande 12 mån	964	826	912
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	15 339	12 251	14 283
Direktavkastning, %	6,3	6,7	6,4
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	2 085	944	2 020
Genomsnittligt totalt eget kapital	6 015	4 510	5 507
Avkastning på eget kapital, %	34,7	20,9	36,7
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	2 081	942	2 017
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-73	-56	-68
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	4 865	3 625	4 432
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	41,3	24,4	44,0
Resultat före skatt, rullande 12 mån	2 539	1 188	2 465
Genomsnittligt totalt eget kapital	6 015	4 510	5 507
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	42,2	23,3	44,8
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	700	574	661
Genomsnittligt totalt eget kapital	6 015	4 510	5 507
Avkastning på förvaltningsresultat, %	11,6	12,7	12,0
Nettoskuld	10 443	7 501	10 089
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 181	5 030	6 743
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Nettoskuld	10 443	7 501	10 089
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 062	838	1 034
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-551	-49	-55
Justerat driftöverskott	1 007	789	979
Skuldkvot, ggr	10,4	9,5	10,3
Periodens resultat före skatt	537	463	2 465
Återläggning värdeförändringar	-326	-325	-1 706
Återläggning finansiella kostnader	74	60	264
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture exkl. utdelning	-59	-16	-158
Justerat resultat före skatt	225	182	865
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	3,3
Nettoskuld	10 443	7 501	10 089
Marknadsvärde fastighetsportfölj	17 862	13 021	17 335
Andelar i intresseföretag och joint venture	810	489	724
Belåningsgrad, %	55,9	55,5	55,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 181	5 030	6 743
Balansomslutning	19 921	14 024	18 718
Soliditet, %	36,0	35,9	36,0
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 181	5 030	6 743
Avdrag preferenskapital	-1 235	-908	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-47	-32	-46
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339	54 445
Eget kapital, kr/stamaktie	108,34	75,26	100,67
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 181	5 030	6 743
Avdrag preferenskapital	-1 235	-908	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-47	-32	-46
Återläggning derivat	-189	49	9
Återläggning uppskjuten skatt	1 059	648	969
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 445	54 339	54 445
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	124,33	88,10	118,64
Förvaltningsresultat	173	135	661
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-19	-14	-68
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 445	54 339	54 396
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,83	2,22	10,90

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, före skatt

Resultat före skatt, för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, stamaktie

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.

Avkastning på förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad

Nettoskuld i procent av fastigheternas redovisade värde och investeringar i intresseföretag och joint venture.

Direktavkastning (Yield)

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Eget kapital, kr/stamaktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

Eget kapital, kr/preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation jämte upplupen utdelning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar i såväl koncern- som intresseföretag och joint venture.

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Genomsnittlig ränta

Vägd ränta på räntebärande låneskulder (exklusive skuld nyttjanderätter) med beaktande av räntederivat på balansdagen.

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och 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, direkt och via bolag, samt investeringar i projekt och intresseföretag och joint venture med avdrag för försäljningspris på fastigheter som avyttrats, direkt och via bolag, samt med avdrag för avyttrade andelar i intresseföretag och joint venture.

Nettoskuld

Räntebärande låneskulder, exklusive skuld nyttjanderätter, med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar, finansiella kostnader och resultat från andelar i intresseföretag och joint venture (exkl. utdelning), dividerat med finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

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 men också mellan fastighetsbolag.

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 en tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie på 12 procent per år och att avkastning på eget kapital, före skatt, uppgår till 15 procent över en femårsperiod. Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger och den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55–65 procent.

Ledning

Andreas Wahlén, VD

Tfn +46 60 777 03 01
andreas@np3fastigheter.se

Håkan Wallin, CFO

Tfn +46 60 777 03 07
hakan.wallin@np3fastigheter.se

Marie Selin, COO

Tfn +46 60 777 03 18
marie.selin@np3fastigheter.se

Mattias Lyxell, Förvaltningschef

Tfn +46 60 777 03 17
mattias.lyxell@np3fastigheter.se

Styrelse

Ordförande

Nils Styf
Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter

Anders Nilsson
Lars Göran Bäckvall
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 4 maj 2022

Nils Styf	Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseordförande	Styrelseledamot

Anders Nilsson	Åsa Bergström
Styrelseledamot	Styrelseledamot

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Kalendarium

Delårsrapporter

Q2 januari-juni : 8 juli 2022
Q3 januari-september: 21 oktober 2022
Bokslutskommuniké: 10 februari 2023

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

6 maj 2022
31 oktober 2022

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

29 juli 2022
31 oktober 2022
31 januari 2023
28 april 2023

Pressmeddelanden under kvartal 1

11/2	Bokslutskommuniké 2021
21/2	NP3 Fastigheter förvärvar fastigheter för 546 mkr
4/3	NP3 Fastigheter förvärvar fastigheter för 210 mkr
8/3	NP3 Fastigheter inkluderas i EPRA index
31/3	Kallelse till årsstämma i NP3

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

Huvudkontor

NP3 Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556749-1963
info@np3fastigheter.se
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Strömsbrovägen 18, 803 09 Gävle

Karlstad

Gjuterigatan 38 A, 652 21 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Fläktgatan 10, 941 47 Piteå

Skellefteå

Lagergatan 1A, 931 36 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Drottninggatan 65, 111 36 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Klockartorpsgatan 16, 723 44 Västerås

Örnsköldsvik

Örnsköldsvik 41A, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 13A, 831 32 Östersund

www.np3fastigheter.se

