

Q3 2022

Delårsrapport januari-september

+28%

Intäkterna uppgick
till 1 143 mkr

+26%

Förvaltningsresultat
per stamaktie
9,99 kr

1 544 mkr

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 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 i Sundsvall.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Under tredje kvartalet tillträdde bolaget åtta fastigheter för 337 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 45 200 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 31 mkr. Två fastigheter avyttrades för 92 mkr med en total uthyrningsbar area om 7 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 7 mkr.
- Under september genomförde bolaget en refinansiering av sitt kommande obligationsförfall i mars 2023, genom att under befintligt MTN-program emittera nya seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr med en löptid om 3 år till en ränta om 3 månaders STIBOR + 650 baspunkter. Av det totala förfallet om 600 mkr återköpte bolaget obligationer motsvarande ett nominellt belopp om 381 mkr varmed 219 mkr återstår av förfallet.

Händelser efter periodens utgång

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

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

Delårsrapport januari - september 2022

Januari - september

- Intäkterna ökade med 28 % till 1 143 mkr (895).
- Driftöverskottet ökade med 28 % till 843 mkr (660).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 % till 602 mkr (479). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 26 % till 9,99 kr (7,91).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 426 mkr (732).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 191 mkr (1 087) vilket motsvarar 20,60 kr/stamaktie (19,05).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 2 060 mkr (1 242) varav 1 544 mkr (1 074) avsåg förvärv av fastigheter och 169 mkr (143) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture.
- Periodens investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till 515 mkr (328).

Juli - september

- Intäkterna ökade med 29 % till 397 mkr (308).
- Driftöverskottet ökade med 28 % till 315 mkr (246).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 220 mkr (185). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 20 % till 3,67 kr (3,07).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 mkr (123).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 228 mkr (292) vilket motsvarar 3,66 kr/stamaktie (5,02).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 443 mkr (274) varav 337 mkr (78) avsåg förvärv av fastigheter och 10 mkr (49) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture.
- Kvartalets investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till 187 mkr (152).

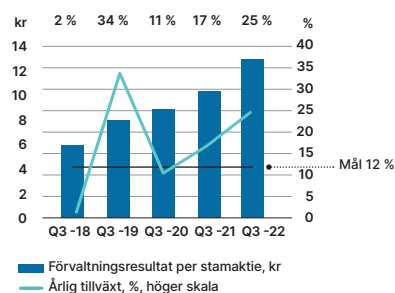
Nyckeltal	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Utfall, mkr					
Hysesintäkter	397	308	1 143	895	1 238
Driftöverskott	315	246	843	660	912
Överskottsgrad, %	79	80	74	74	74
Förvaltningsresultat	220	185	602	479	661
Värdeförändringar fastigheter	5	123	426	732	1 642
Resultat efter skatt	228	292	1 191	1 087	2 020
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 651	14 413	19 651	14 413	17 335
Tillträdade fastigheter	337	78	1 544	1 074	3 131
Utfall, kr/stamaktie					
Resultat efter skatt	3,66	5,02	20,60	19,05	35,82
Förvaltningsresultat	3,67	3,07	9,99	7,91	10,90
Långsiktigt substansvärde	132,10	98,26	132,10	98,26	118,64

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall för tredje kvartalet beräknat på rullande tolv månader, senaste fem åren. Undantaget utdelningsmålen som redovisas per helår.

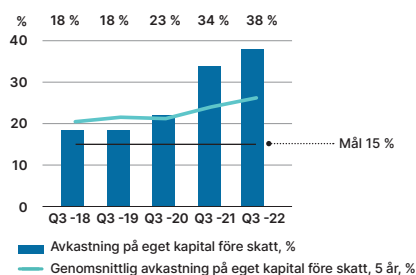
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

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



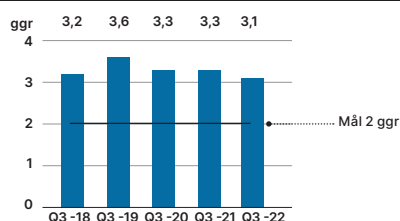
Avkastning på eget kapital

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



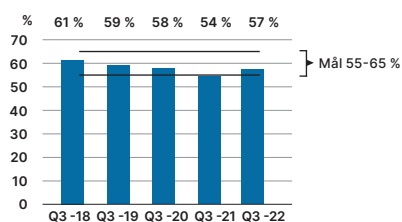
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



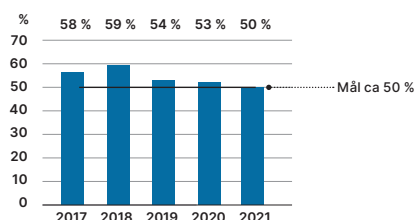
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



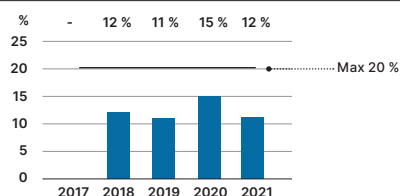
Utdelning

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



Preferensaktieutdelningens andel

Preferensaktieutdelningen ska understiga 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.



VD har ordet

Förvaltningsresultatet per stamaktie för niomånadersperioden uppgick till 9,99 kronor (7,91), en ökning med 26 procent, vilket motsvarar 602 miljoner kronor (479). Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 220 miljoner kronor, vilket är det högsta resultat som NP3 haft ett enskilt kvartal och en ökning med 19 procent.

När NP3 grundades 2010 var en av de vanligaste frågorna "varför vill ni investera i Norrland", givet hur man såg på regionens utveckling. Vi valde att göra det ändå. Vi gjorde det för att vi trodde på Norrland och för att vi trodde på vår förmåga att generera avkastning på eget kapital utan att ta högre risk än i andra regioner. Det var ju trots allt om denna region vi hade vår kunskap. Väldigt mycket har hänt sedan dess. Vid detta tillfälle lånade vi pengar till en ränta mellan 4–6 procent. Med facit i hand har de tio senaste åren haft en snittavkastning på eget kapital före skatt på 27 procent.

Idag är vi åter i ett läge där räntorna i snitt är 4–6 procent och år 2032 får vi svaret på vad vi lyckats avkasta under kommande tioårsperiod. Vi kommer fortsätta gå den väg som vi tror på och göra allt vi kan för att avkastningen framgent skall motsvara våra uppsatta mål.

I september valde vi att emittera gröna obligationer om 400 miljoner kronor med en ränta på 3 månaders STIBOR + 650 baspunkter. Vi fattade beslutet, trots den höga kostnaden, baserat på vår syn på risk och investeringsmöjligheter. Vi har hyresgästpassningar som genererar avkastning på i snitt 8–15 procent exkluderat vakanshyran som vid nyuthyrning också genererar kassaflöde. Hyresgästpassningar är dessutom investeringar som både ger tekniskt bättre underhåll av fastigheterna och bättre nytta och effektivitet för kunderna. Samtidigt stärks våra redan goda relationer till befintliga kunder. Vår syn på risk gör att refinansiering är den enskilt viktigaste risken att hantera. Emissionen uppgår till 3 procent av våra lån och att kunna öka den framtida flexibiliteten och minska refinansieringsrisken var för oss naturligt.

Transaktionsmarknad

Under tredje kvartalet har NP3s investeringstakt markant minskat. Vi upplever att det är väldigt litet utbud på transaktionsmarknaden givet att dagens marknadsklimat gör det svårt att finna ett pris mellan köpare och säljare. Likt NP3 är det därför många som avvaktar utvecklingen. Trots detta har vi i två transaktioner avyttrat två fastigheter som är belägna utanför vårt primära investeringsområde. Totalt överstiger försäljningspriserna värderingsinstitutens marknadsvärderingar med 25 procent, motsvarande en realisationsvinst om 22 miljoner kronor.

Värdeförändringarna på fastigheter för kvartalet uppgår till 5 miljoner kronor varav den orealiserade förändringen är negativ med 17 miljoner kronor. Värderingsyielden stiger med 17 baspunkter från förra kvartalet men kompenseras till viss del via ett högre kassaflöde, primärt drivet av konsumentprisindexeringen (KPI) som 95 procent av bolagets hyresavtal är kopplade till.

Intjäningsförmågan uppgår till 12,82 kronor per stamaktie vilket är en ökning med 12 procent jämfört med ett år sedan men en minskning från årets början med 2 procent. Det kommande kvartalet kommer KPI-justeringarna att slå igenom än mer. Om och i så fall på vilka nivåer räntorna kommer att stabiliseras är oklart men om 3 månaders STIBOR stiger till 3 procent och KPI i oktober slutar på 10 procent är NP3s intjäningsförmåga oförändrad.

Framtid

Omvärldsläget innebär givna utmaningar för alla. Inflation, räntor, energipriser – och kriget i Ukraina, hur dessa faktorer kommer utvecklas är svårt att sia om – för alla. Givet detta är ändå NP3s position när det gäller att möta framtiden fortsatt stabil, såväl av vissa generella skäl som mer specifika skäl.

Det vi vet idag är att hyresmarknaden fortsatt är väldigt stark. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 18 miljoner kronor, en indikator för marknaden. Samtidigt ser vi fortsatt stora investeringar i våra regioner. Nu senast skall 14 miljarder kronor adderas till de tidigare omfattande miljardinvesteringarna i Norrland. Denna gång är det Svenska kraftnät som skall förbättra överföringskapaciteten. Norra Sverige har därtill ett elpris som blivit en stor konkurrensfördel för många av våra kunder. Mer specifikt för NP3 ger vår typ av fastigheter, våra snitthyror, vår lokala organisation och vår särskilda norrländska förankring samt våra starka och goda relationer till banker och andra finansieringssamarbetare goda förutsättningar för att klara kommande utmaningar.

Långsiktig tillväxt

NP3 är och skall även långsiktigt vara ett tillväxtbolag. När marknaden snabbt förändras är det viktigt att vi med bibehållen stabilitet och fokus inte ta onödiga risker. Vi agerar således med den försiktighet som krävs med tanke på den begränsade visibilitet som finns på finansieringsmarknaden. Men jag vill framhålla att det i rådande läge också är viktigt för NP3 att kontinuerligt och noggrant utvärdera de möjligheter som uppstår till ytterligare investeringar – både utifrån vår finansiella styrka och inte minst den särskilda position som vi byggt upp avseende vår hemmamarknad, Norrland.

NP3s kassaflöde kommer primärt att återinvesteras i det befintliga fastighetsbeståndet och skall då generera en avkastning om 8–15 procent. Vi har sålt fastigheter på avkastningsnivåer som gör att vi över tid kan återinvestera på högre avkastningsnivå och på detta sätt kan vi trots dagens förutsättningar öka vår relativa intjäningsförmåga.

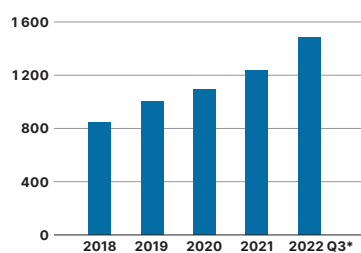
NP3 har haft förmånen att under tio goda år bygga bolaget med hjälp av våra aktieägare, medarbetare, hyresgäster, banker och andra finansierare. NP3 står efter dessa år på stabil grund och kommer inte, trots den turbulenta omvärlden, att ändra på sin affärsidé och strategi. Vi står inför nya förutsättningar och möjligheter – och vi skall ta oss an dem under de kommande tio åren med samma mål som tidigare. Tack för ert förtroende!

Andreas Wahlén

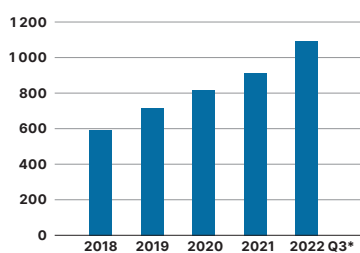
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	Sep 2022 R12M
Hysesintäkter	397	308	1 143	895	1 238	1 486
Fastighetskostnader	-73	-52	-271	-205	-286	-352
Fastighetsskatt	-10	-11	-29	-30	-39	-38
Driftöverskott	315	246	843	660	912	1 095
Central administration	-15	-11	-47	-39	-57	-65
Resultat från intresseföretag och joint venture	35	50	137	104	158	190
- varav förvaltningsresultat	20	16	62	43	60	79
- varav värdeförändringar	24	46	108	88	138	158
- varav skatt	-10	-12	-34	-27	-40	-47
Finansiella intäkter	4	3	6	8	10	8
Finansiella kostnader	-104	-70	-263	-193	-264	-334
Resultat efter finansiella poster	234	218	676	540	759	894
- varav Förvaltningsresultat	220	185	602	479	661	784
Värdeförändringar fastigheter	5	123	426	732	1 642	1 335
Värdeförändringar finansiella instrument	53	13	386	44	64	406
Resultat före skatt	293	355	1 487	1 317	2 465	2 636
Aktuell skatt	-26	-16	-47	-43	-44	-49
Uppskjuten skatt	-38	-47	-249	-187	-400	-463
Periodens resultat	228	292	1 191	1 087	2 020	2 124
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	228	292	1 191	1 087	2 020	2 124
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	219	291	1 180	1 085	2 017	2 112
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	9	1	11	3	4	12
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	3,66	5,02	20,60	19,05	35,82	37,34
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	54 608	54 445	54 608	54 445	54 445	54 608
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 608	54 445	54 510	54 381	54 403	54 510

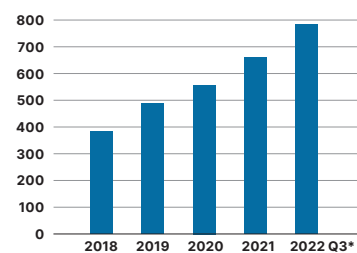
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader

Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari-september

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 602 mkr (479). Ökningen av förvaltningsresultatet berodde framförallt på ett större fastighetsbestånd men även på ett ökat resultat från fastigheter i jämförbart bestånd samt ett större bidrag från bolagets intresseföretag och joint venture. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 9,99 kr (7,91) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 53 procent (54). Driftöverskottet för perioden uppgick till 843 mkr (660) vilket motsvarade en överskottsgrad om 74 procent (74).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 426 mkr (732), varav 401 mkr avsåg orealiserade värdeförändringar och 25 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 386 mkr (44) och avsåg huvudsakligen orealiserade värdeförändringar på räntederivat.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 180 mkr (1 085) vilket motsvarade 20,60 kr per stamaktie (19,05). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 57 mkr (49).

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 28 procent till 1 143 mkr (895). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och till viss del genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som har resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 5 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 1 049 mkr (819) och serviceintäkter om 94 mkr (75). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -271 mkr (-205). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -231 mkr (-169), reparationer och underhåll -35 mkr (-32) samt befarade och konstaterade kundförluster om -4 mkr (-5). Fastighetsskatt uppgick till -29 mkr (-30).

Centrala administrationskostnader uppgick till -47 mkr (-39) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 62 mkr (43). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till 137 mkr (104).

Finansiella intäkter uppgick till 6 mkr (8). De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -263 mkr (-193), en följd av ökade räntebärande låneskulder på grund av ett större fastighetsbestånd samt en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -23 mkr (-17) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 3,53 procent (2,53). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (3,3). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 16 och 17.

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. 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 -47 mkr (-43) 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 -249 mkr (-187) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Juli-september

Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 220 mkr (185). Driftöverskottet uppgick till 315 mkr (246) vilket motsvarade en överskottsgrad om 79 procent (80).

Hysesintäkterna uppgick till 397 mkr (308). Fastighetskostnader uppgick till -73 mkr (-52), fastighetsskatt -10 mkr (-11), central administration -15 mkr (-11). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 20 mkr (16) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 35 mkr (50). De finansiella kostnaderna uppgick till -104 mkr (-70).

Resultat före skatt uppgick till 293 mkr (355) och påverkades av orealiserad värdeförändring av fastigheter om -17 mkr (124), realiserad värdeförändring av fastigheter om 22 mkr (-1) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 53 mkr (13). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -26 mkr (-16) och uppskjuten skatt med -38 mkr (-47).

Aktuell intjäningsförmåga

Definition av intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månaders period utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 september 2022. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna 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, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt.

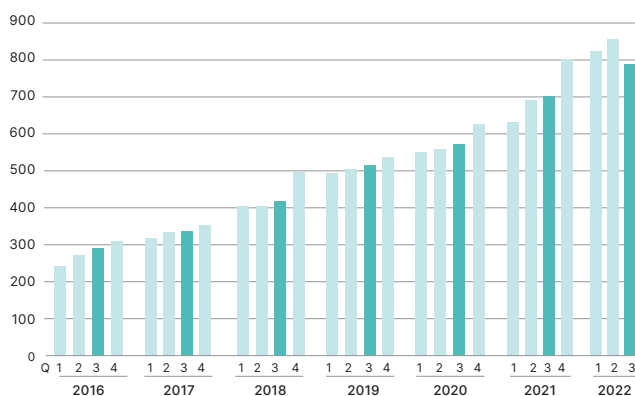
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

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

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 okt 2022	1 jan 2022	1 okt 2021	Förändring 9 mån 12 mån
Justerat hyresvärde	1 685	1 525	1 335	
Vakans	-110	-102	-90	
Hyresintäkter	1 575	1 423	1 245	
Fastighetskostnader	-373	-346	-295	
Fastighetsskatt	-45	-43	-42	
Driftöverskott	1 157	1 034	909	12 % 27 %
Central administration	-56	-55	-49	
Finansnetto	-409	-260	-236	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	85	72	69	
Förvaltningsresultat	776	791	693	-2 % 12 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	700	715	623	-2 % 12 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	12,82	13,13	11,44	-2 % 12 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



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

Kommentar till intjäningsförmåga

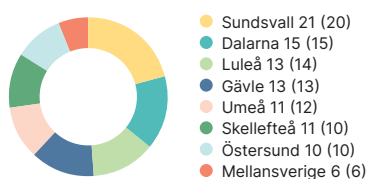
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 700 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 685 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -18 mkr som möts något av kommande in- och utflyttningar om 3 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 12 procent till 1 157 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 5,9 procent (6,0) på fastighetsvärdet 19 651 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan minskade med 2 procent jämfört med ingången av året vilket även förvaltningsresultatet per stamaktie har gjort.

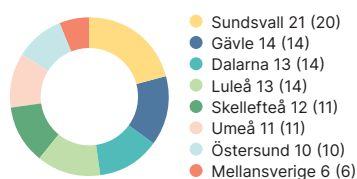
Förvärv och försäljningar

Avtalade, ej tillträdna förvärv per den 30 september avser två fastigheter, en i vardera Skellefteå och Västerås. Hyresvärdet uppgår till 8 mkr som kommer att öka förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 4 mkr. Inga avtalade ej frånträdna försäljningar fanns per den 30 september.

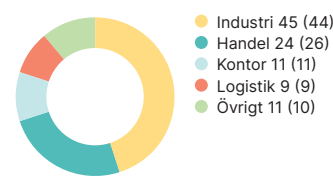
Hyresvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %





Sömmerskan 3, Skellefteå

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång ägde NP3 486 (446) fastigheter med en total uthyrbar area om 1 939 000 kvadratmeter (1 784 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 21 procent (20) av marknadsvärdet och 21 procent (20) av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 19 651 mkr (17 335). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat 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 23 procent (24) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 61 procent (61), B2B för 26 procent (26), bilhallar och besiktningssanläggningar för 7 procent (7), och dagligvaruhandel för 6 procent (6). Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis 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 4,1 år vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet.

Riskdiversifiering

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 beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch bolagets hyresintäkter är allokaterade 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.

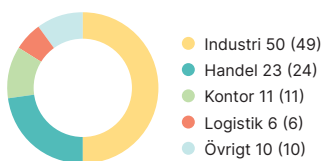
En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,2 procent (1,5) av det totala hyresvärdet och till 5 procent (6) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan många branscher där industri- och bygghandel var den största.

Hyresavtalsstruktur

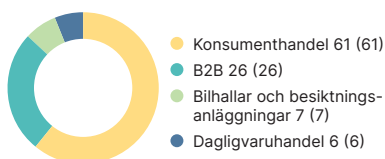
På balansdagen hade NP3 drygt 2 400 (2 200) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 76 avtal med en återstående löptid om 5,3 år (5,2) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Hyresvärdet uppgick till 1 700 mkr (1 538) och den kontrakterade årshyran till 1 590 mkr (1 436) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (93).

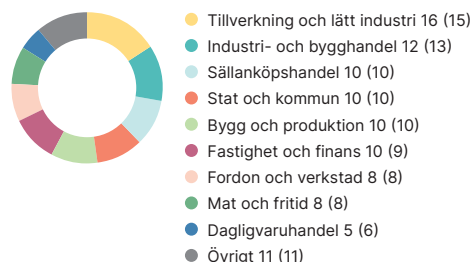
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Fördelning inom handelskategorin, %

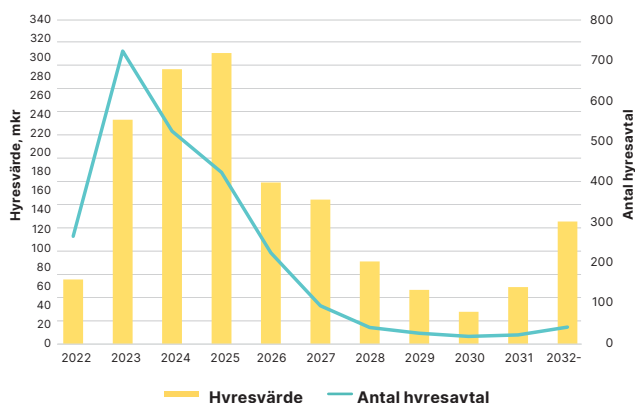


Branschexponering, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde	
Per 30 sep 2022	Antal hyresavtal
PostNord Sverige AB	13
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Ahlberg-Dollarstore AB	6
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin El AB	10
Granngården AB	14
LEAX Falun AB	5
Fortifikationsverket	12
Latitude 64 AB	4
Swedol AB	7
Totalt	82
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	188 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	5,3 år
Hyresduration för totala kontraktportföljen	3,9 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 121 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -82 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 39 mkr (25).

Nettouthyrning, mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Tecknade hyresavtal	121	82	161
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-82	-57	-118
Netto	39	25	43

Vakans

Vid tredje kvartalets utgång ökade vakansvärdet jämfört med årets ingång till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 6 mkr och förvärvat vakans om 3 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (93).

Per den 30 september fanns hyresavtal, ännu ej tillträdda, som uppgick till 74 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdda hyresavtal uppgick till 78 mkr, varav 39 mkr sker under 2022.

Vakansvärdets förändring, mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	102	92	92
Nettoförändring av från-/tillträden	6	-12	-10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	11	22
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-1	-2
Utgående vakansvärde	110	90	102
Uthyrningsgrad, %	94	93	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 helår
Uppsagda avtal ej frånträdda	78	53	72
-varav förvärvade	-	2	-
Nyuthyrning, ej tillträdda	-74	-41	-62

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2022	53	39
2023	61	29
2024	6	8
2025	6	1
Totalt	126	78

Vakansvärde per affärsområde per 30 sep 2022			
Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	359	32	9
Dalarna	245	15	6
Gävle	225	8	3
Luleå	223	14	6
Umeå	190	13	7
Skellefteå	188	12	6
Östersund	169	7	4
Mellansverige	101	10	10
Totalt	1700	110	6

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter marknadsvärderas 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 kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom huvudsakligen internvärderingar.

Mot bakgrund av den senaste tidens geopolitiska osäkerhet, tilltagande inflation och volatilitet på kapitalmarknaden har bolaget i samråd med externvärderare under perioden justerat upp det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,45 procent (6,35) samt justerat inflationsantagandet för 2022 till 7 procent (2) och 2023 3 procent (2). Under tredje kvartalet 2022 har 14 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats och 83 procent av fastighetsbeståndets värderingar har uppdaterats med – av externvärderare – justerade direktavkastningskrav, inflationsantagande och värdetidpunkt. Resterande 3 procent av fastighetsbeståndet har internvärderats.

Metod

Bedömning av marknadsvärde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod 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 30 sep 2022	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-983
Direktavkastningskrav	0,25 %	-800/+871
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-155
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+59
Vakansgrad	1 %	-/+17

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 19 651 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 426 mkr, varav 25 mkr avsåg realiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 401 mkr avsåg 809 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -408 mkr. Värdeförändringen relaterat till ett justerat inflationsantagande för 2022 och 2023 har hänförts till kassaflödesrelaterade förändringar.

Direktavkastningskravet som användes vid värdering under perioden varierade från 5,00 till 9,25 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,45 procent (6,35).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 48 fastigheter för 1 544 mkr. Dessutom har 515 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 219 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 296 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar. Under perioden har sex fastigheter avyttrats och frånträtts för 118 mkr. Därutöver har bolaget omklassificerat sitt innehav i Fastighets AB Jämtjägaren från ett dotterbolag till ett intresseföretag med två tillhörande fastigheter till ett värde av 51 mkr.

Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 9 717 kr till 10 135 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 helår
Ingående värde	17 335	12 582	12 582
Förvärv av fastigheter	1 544	1 074	3 131
Investeringar i befintliga fastigheter	296	245	332
Investeringar i nybyggnation	219	83	190
Försäljningar	-168	-303	-542
Realiserade värdeförändringar	25	55	63
Orealiserade värdeförändringar	401	677	1 579
Utgående värde	19 651	14 413	17 335
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	114	1 668	197

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 sep 2022				
Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	121	404	359	4 168
Dalarna	67	339	245	2 592
Gävle	71	264	225	2 741
Luleå	50	217	223	2 481
Umeå	45	211	190	2 127
Skellefteå	52	231	188	2 337
Östersund	41	158	169	1 993
Mellansverige	39	115	101	1 210
Totalt	486	1 939	1 700	19 651

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 miljöförbättrande åtgärder. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa tillväxt genom minskad vakans, högre hyresnivåer, effektivisering av fastighetskostnader och tillskapandet av uthyrbara ytor. Risken avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts. Omfattningen i bolagets projektverksamhet har gradvis ökat de senaste åren. Dock har bolaget valt att mot bakgrund av en tilltagande inflation och volatilitet på kapitalmarknaden tillfälligt reducera inflödestakten i projektverksamheten i avvaktan på en återhämtning avseende byggmaterialprisernas utveckling och en stabilisering av kapitalmarknaden.

NP3 hade vid utgången av perioden 134 (123) aktiva projekt med en total projektbudget om 659 mkr (636). Återstående investering uppgår till 127 mkr (286). I tabellen nedan redovisas projekt om minst 10 mkr i projektbudget.

- Gällivare 12:573, avser nybyggnation av butikslokal samt gym.
- Näringen 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.
- Sömmerskan 3, avser ombyggnation av kontorslokaler till gym.
- Sköns Prästbord 1:65, nybyggnation av modern lastbilsverkstad och industrilokal.
- Hedkärr 1:24, nybyggnation av handelslokaler.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Gällivare 12:573	Gällivare	Handel/Övrigt	Q1-23	43	3 400
Näringsen 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
Sömmerskan 3	Skellefteå	Övrigt	Q1-23	13	2 400
Målås 4:6	Sundsvall	Logistik	Q1-23	12	3 800
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Q2-23	77	4 300
Hedkärr 1:24	Uddevalla	Handel	Q3-23	31	1 900
Totalt				251	29 700

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 22 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Under tredje kvartalet har NP3 tillträtt åtta fastigheter. Investeringen uppgick till 337 mkr. Fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till 31 mkr och har en uthyrbar area om 45 200 kvadratmeter. Därutöver har bolaget avyttrat och frånträtt två fastigheter, en i Kiruna och en i Tranås.

Under kvartalet har NP3 inte avtalat om några förvärv av fastigheter. Sammanfattningsvis uppgår kommande tillträden efter periodens utgång till 114 mkr där samtliga förvärv avtalades under andra kvartalet.

Transaktioner											
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %	Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdde under Q3						Fastigheter med tillträde under Q4 2022					
Lokomotivet 2	Östersund	Industri	23 410	11,6	97	Del av Hedensbyn 25:11	Skellefteå	Industri	5 400	3,8	100
Rondellen 3	Skellefteå	Kontor	6 285	8,1	100	Hjulsmeden 4	Västerås	Handel	4 004	4,4	100
Bänken 1	Borlänge	Industri	5 012	3,1	99	Totalt			9 404	8,2	
Nacksta 5:28	Sundsvall	Industri	4 425	5,3	100						
Buskåker 3:13 & 3:17	Borlänge	Industri	3 152	1,3	100	Avyttrade och frånträdde fastigheter under Q3					
Kolbotten 2	Borlänge	Industri	1 590	0,7	100	Bredstorp 3:8	Tranås	Industri	3 711	3,6	100
Grässtrået 1	Karlstad	Kontor	1 319	1,3	95	Linbanan 2	Kiruna	Handel	3 323	3,6	100
Totalt tillträtt under Q3			45 193	31,4		Totalt frånträtt under Q3			7 034	7,2	
Totalt tillträtt under Q2			75 501	72,7		Totalt frånträtt under Q2			2 315	1,8	
Totalt tillträtt under Q1			28 104	21,3		Totalt frånträtt under Q1			600	0,5	
Totalt tillträtt under 2022			148 798	125,4		Totalt frånträtt under 2022			9 949	9,5	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint venture

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultatandelen från intresseföretag och joint venture avseende perioden januari till september uppgick till 137 mkr (104) varav 62 mkr (43) utgör förvaltningsresultat. För Fastighetsbolaget Emilshus AB beräknas NP3s resultatandel baserat på Emilshus rapporterade intjäningsförmåga enligt kvartalsrapporten för januari till juni 2022. För Cibola Holding AB redovisas NP3s resultatandel med ett kvartals fördröjning.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

I juni 2019 investerade NP3 i Emilshus som förvärfvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Under första och andra kvartalet 2022 har NP3 utökat sitt innehav av preferensaktier i bolaget. Under juni 2022 har Emilshus stamaktie av serie B samt bolagets preferensaktie noterats på Nasdaq Stockholm med första handelsdag den 13 juni. I samband med noteringen har NP3 förvärvat ytterligare B-aktier i bolaget. NP3s ägarandel i bolaget uppgick per den 30 september till 17,8 procent och röstvärdet uppgick till 19,3 procent.

Under perioden bidrog Emilshus med 27 mkr (20) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 62 mkr (63). För mer information om Emilshus och bolagets notering, 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 39 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 184 000 kvadratmeter varav 100 procent utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Hyresintäkterna för perioden januari till september uppgick till 70 mkr och fastighetsvärdet per den 30 september uppgick till 1 629 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.

Under perioden bidrog Ess-Sierra med 24 mkr (22) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick till 66 mkr (39).

Cibola Holding AB

Under juni 2021 avytttrade NP3 en hotellfastighet i Tällberg. Som en del i affären investerade NP3 i en minoritetsandel i hotell-

fastighetsbolaget Cibola Holding AB. Per den 30 september uppgick NP3s ägarandel i bolaget till 31,6 procent och kapitalandelen uppgick till 78 mkr. Utöver hotellfastigheten i Tällberg har bolaget under 2021 förvärvat en hotellfastighet på Frösön samt en hotellfastighet i Storhogna. Under 2022 har bolaget förvärvat ytterligare två hotellfastigheter där en är belägen i Skellefteå och en i Mora. Därutöver har Cibola under början av oktober 2022 förvärvat ytterligare en fastighet i Storhogna, aktivitetshuset Storhogna M där det bland annat bedrivs restaurangverksamhet, gym, relax, butiker med mera.

För perioden januari till september bidrog Cibola med 9 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen uppgick till 7 mkr.

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 30 september uppgick kapitalandelen till 15 mkr.

För perioden januari till september bidrog Malabo med 2 mkr till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för perioden uppgick också till 2 mkr.

Fastighets AB Jämtjägaren

I februari 2021 ingick NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB ett samarbete för uppförande av ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft. Projektet kommer att genomföras i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren. Parterna äger bolaget till 50 procent vardera och bolaget redovisas från och med juni 2022 som ett joint venture då bedömningen gjorts att NP3 inte har ett bestämmande inflytande i bolaget. Detta då väsentliga beslut skall tas enhälligt av bolagets styrelse och avsikten med samarbetet är att Jämtjägaren skall vara ett joint venture samarbete. Tidigare konsoliderades innehavet som ett dotterbolag.

Projektet att uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft pågår och beräknas vara färdigställt under första halvåret 2024. Per den 30 september uppgick kapitalandelen till 47 mkr.

Större innehav i intresseföretag och joint venture

	Totalt intresseföretag och Joint venture			Fastighetsbolaget Emilshus AB			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2022 jan-sep ¹⁾	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr									
NP3s ägarandel, %				17,8	21,3	19,1	50,0	50,0	50,0
NP3s röstvärde, %				19,3	21,1	20,2	50,0	50,0	50,0
Kapitalandel	1 020	674	724	544	314	346	335	282	293
Förvaltningsresultat	62	43	60	27	20	26	24	22	30
Värdeförändringar	108	88	138	50	60	93	58	27	38
Skatt	-34	-27	-40	-15	-17	-24	-17	-10	-14
Summa resultatandel	137	104	158	62	63	95	66	39	54

1) Resultatandelen för tredje kvartalet baseras på den intjäningsförmåga som presenterades i bolaget kvartalsrapport för jan - jun 2022. Beräknad skattekostnad för tredje kvartalet har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Värdeförändringar har för tredje kvartalet lämnats oförändrade i jämförelse med perioden jan - jun 2022.

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 säkerställda bank- och certifikatslån samt revolverande faciliteter. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och utgör ett komplement till ovanstående finansiering

Finansieringsstruktur

Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,6 år (2,9) med förfall fördelade enligt tabellen nedan. NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med stabila utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet.

I juni etablerade bolaget ett MTN-program med en ram om 5 mdkr under vilken NP3 har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i svenska kronor eller euro med en löptid om lägst ett år med möjlighet att även ge ut gröna obligationer och hållbarhetslänkade obligationer. I september emitterade bolaget seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mdkr under ovan MTN-program. De nya gröna obligationerna har en löptid om 3 år med slutligt förfall i september 2025 och löper med en ränta om 3 månaders STIBOR + 650 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget utestående seniora icke säkerställda obligationer med förfall i mars 2023 motsvarande ett nominellt belopp om 381 mdkr av totalt förfall om 600 mdkr till ett pris om 100,20 procent av nominellt belopp. Kvarvarande del av obligationsförfallet i mars 2023 uppgår till 219 mdkr efter ovan transaktion.

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 62 (50) vilken är en ökning jämfört med årets början. Den huvudsakliga förklaringen till ökningen är att ett antal lån av mindre volym togs upp under föregående kvartal där syftet är att framgent samla dessa i en större låneportfölj och avtal.

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) 11 848 mdkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 19 651 mdkr och investeringar i intresseföretag om 1 021 mdkr totalt 20 658 mdkr, uppgick till 58,1 procent (55,9) per den 30 september.

Tillgängliga likvida medel inklusive kreditfaciliteter per den 30 september uppgick till 478 mdkr. Dessa bestod av bankmedel 143 mdkr, kortfristiga placeringar 9 mdkr, checkräkningskrediter om 220 mdkr samt övriga kreditfaciliteter om 106 mdkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 10,8 ggr (10,3) på balansdagen.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på balansdagen till 12 106 mdkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 106 mdkr. De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 106 mdkr uppgick till 12 000 mdkr (10 361) varav bankfinansiering 9 276 mdkr (7 172), certifikatslån 155 mdkr (900), obligationslån 2 319 mdkr (1 475), bryggfinansieringslån om 250 mdkr (0), övriga räntebärande skulder 47 mdkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 46 mdkr (53). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 81 procent (78) och icke säkerställda obligations- och reverslån 19 procent

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2022	Säkerställda certifikat- och banklån ¹⁾		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	560	2,98	219	5,49	779	7
1-2 år	2 643	3,19	700	4,59	3 343	28
2-3 år	1 899	3,25	1 400	5,67	3 299	28
3-4 år	2 509	3,31	-	-	2 509	21
4-5 år	1 768	3,05	-	-	1 768	15
5-10 år	51	3,74	-	-	51	0
Summa/genomsnitt	9 431	3,20	2 319	5,33	11 749	100

1) Certifikat om 155 mdkr ingår i säkerställda lån med förfall inom 12 månader.

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2022	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-3 825	7 924	4,74	67
1-2 år	-	0	0,00	0
2-3 år	700	700	0,57	6
3-4 år	500	500	0,58	4
4-5 år	400	400	0,42	3
5-10 år	2 225	2 225	1,37	19
Summa/genomsnitt		11 749	3,53	100

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

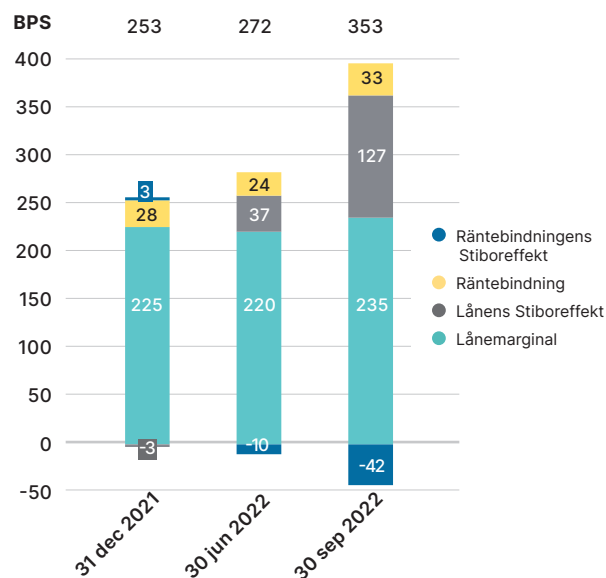
(22) av totala räntebärande låneskulder. Säkerställda räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 560 mkr (1 196). Dessa bestod av bankfinansiering om 405 mkr och certifikatslån om 155 mkr. Bryggfinansieringslån om 250 mkr avser tillfälligt förvärvslån som hade återbetalats efter periodens utgång och finansierats via upptagande av nya säkerställda lån.

Genomsnittsränta och räntesäkring

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder vid periodens utgång jämfört med 31 december 2021 uppgick till 3,53 procent (2,53). Den huvudsakliga förklaringen till ökningen av den genomsnittliga räntan är den allmänt ökade räntenivån på marknaden orsakat av en högre inflation och Riksbankens höjning av styrräntan. För bank- och certifikatslån uppgick den genomsnittliga räntan till 3,20 procent (1,85) och för obligationslån 5,33 procent (3,54). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,8 år (2,0) och 33 procent (36) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 16.

För ytterligare information avseenden bolagets genomsnittliga ränta hänvisas till grafen nedan. Denna visar även förändringen i bolagets genomsnittsränta mellan 30 juni och 30 september som var en ökning om 0,81 procent, från 2,72 till 3,53 procent, vilket i sin tur huvudsakligen förklaras av nettoeffekten av en högre STIBOR-nivå och bolagets räntesäkring.

Genomsnittlig räntenivå



Den genomsnittliga räntan, inklusive räntebindningens STIBOR-effekt, för bolagets räntesäkringsportfölj per 30 september var -0,28 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 3 825 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 383 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 kvartalets slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden 1 januari till 30 september uppgick till 392 mkr.

Finansiering	2022 30 sep	2021 31 dec
Antal banklån	62	50
Banklån, mkr	9 276	7 172
Certifikat, mkr	155	900
Obligationsslån, mkr	2 319	2 300
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,3
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	3,53	2,53
Likvida medel, mkr	143	269
Belåningsgrad, %	57,3	55,9
Soliditet, %	35,1	36,0
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,9
Räntebindningstid, år	1,8	2,0
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	32,6	35,8
Skuldkvot, ggr	10,8	10,3

Kapitalstruktur, %



Börsnoterade obligationslån 30 sep 2022

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2019/2023	800	219	5,49	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13	Nej
2020/2024	800	700	4,59 ¹⁾	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05	Ja
2021/2024	1 000	1 000	4,58 ²⁾	Stibor 3M + 3,50	Nej	2024-10-03	Ja
2022/2025	MTN-program ³⁾	400	8,38	Stibor 3M + 6,50	Nej	2025-09-23	Ja

1) Avser ränta om 3,95 % på 500 msek för initialt upptagande av lån enligt grönt ramverk från sep 2020 samt ränta om 3,78 % på emission om 200 msek i feb 2021.
2) Avser ränta om 3,93 % på 600 msek för initialt upptagande av lån enligt grönt ramverk från juni 2021 samt ränta om 3,33 % på emission om 400 msek i sep 2021.
3) Avser emission på bolagets MTN-program med en total ram om 5 mdkr.

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 11 354 aktieägare (10 225). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 165,00 kr (228,00) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 9 010 mkr (12 414). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 914 mkr (1 166) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs för stamaktien var 384,50 kr och noterades den 3 januari. Periodens lägsta kurs noterades den 28 september och var 141,80 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 269,63 kr (176,96).

Aktiekursen har under de senaste tolv månaderna sjunkit med -28 procent (86) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som under samma period sjunkit med -42 procent (24) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som sjunkit med -43 procent (28). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en negativ avkastning på -26 procent (89) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som hade en negativ avkastning på -41 procent (30). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en negativ avkastning på -21 procent (30).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 7 610 mkr (6 743) varav preferenskapital 1 197 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 37 mkr (46). Som en följd av ett beslut på bolagets årsstämma den 2 maj 2019 om införandet av ett treårigt incitamentsprogram har teckningsoptioner nyttjats. I juni 2022 emitterades 162 437 stamaktier vilket resulterade i att det fanns totalt 54 607 856 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 116,75 kr per stamaktie (100,67). Soliditeten i bolaget uppgick till 35 procent (36).

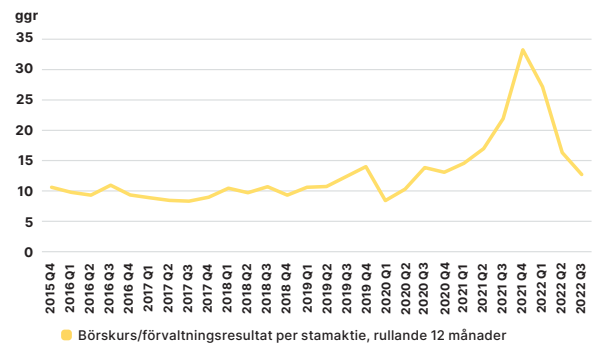
Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 7 213 mkr (6 459) vilket motsvarar 132,10 kr per stamaktie (118,64). Aktiekursen vid periodens slut var 141 procent (360) av det egna kapitalet per stamaktie och 125 procent (306) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

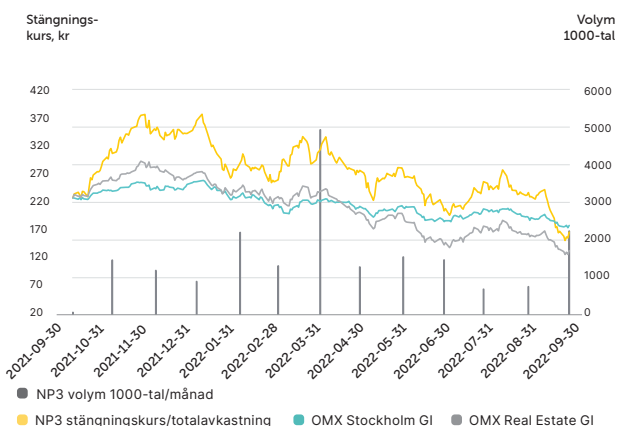
Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Förvaltningsresultat	661	558	487	382	315
Aktuell skatt	-44	-49	-38	-25	-16
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	617	509	449	357	299
Utdelning	310	270	241	211	174
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50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

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

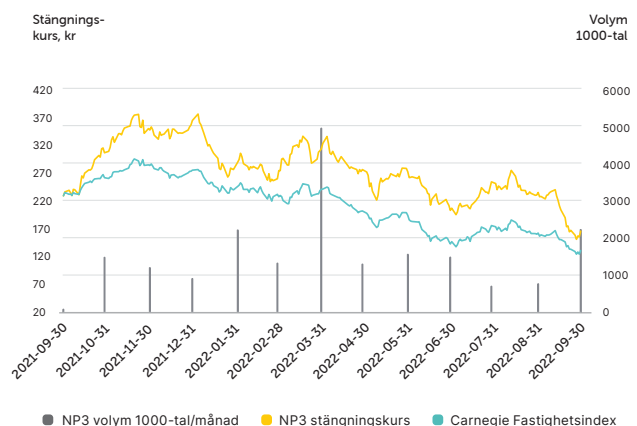
Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



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	
	30 sep 2022	30 sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-jun 2022	jan-jun 2021
Stamaktie	165,00 kr	228,00 kr	767	291	42 %	17 %	23,4 mkr	6,3 mkr
Preferensaktie	24,05 kr	33,30 kr	128	113	34 %	37 %	1,6 mkr	1,5 mkr

Aktieägare per den 30 sep 2022	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	14 179 726	1 140 873	16,5 % (18,5)	24,5 % (24,8)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 566 806	1 543 672	15,2 % (15,3)	21,8 % (21,8)
Fjärde AP-fonden	3 601 173	2 584 712	6,7 % (7,5)	6,6 % (6,3)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 790 677	-	4,1 % (3,5)	6,5 % (5,5)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	3 000 000	3,2 % (3,2)	0,5 % (0,5)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	254 382	2 699 552	3,2 % (3,3)	0,9 % (1,1)
Lannebo Fonder	2 477 416	-	2,7 % (1,4)	4,2 % (2,3)
RBCB LUX Ucits Ex-Mig	978 093	1 480 000	2,7 % (2,9)	1,9 % (2,4)
SEB Investment Management	2 182 292	-	2,4 % (2,6)	3,7 % (4,2)
PPB Holding AB	-	2 166 666	2,3 % (1,8)	0,4 % (0,3)
Planfast Sverige AB	-	1 773 879	1,9 % (-)	0,3 % (-)
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	664 769	857 835	1,6 % (1,5)	1,3 % (1,5)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,6 % (1,6)	1,9 % (1,9)
State Street Bank and Trust Co, W9	1 093 251	13 121	1,2 % (0,4)	1,9 % (0,4)
Jönsson, Ulf	-	1 000 000	1,1 % (1,1)	0,2 % (0,2)
Verdipapirfond Odin Ejendom	941 982	-	1,0 % (1,3)	1,6 % (2,1)
Swedbank Försäkring AB	21 616	897 792	1,0 % (0,7)	0,2 % (0,1)
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	200 203	702 397	1,0 % (0,1)	0,5 % (0,2)
JP Morgan Chase Bank NA, W9	837 854	-	0,9 % (-)	1,4 % (-)
PEG	-	663 189	0,7 % (0,8)	0,1 % (0,1)
Summa 20 största ägare	44 831 840	20 940 328	71,0 % (67,5)	80,3 % (75,7)
Övriga aktieägare	9 776 016	17 059 672	29,0 % (32,5)	19,7 % (24,3)
Totalt antal aktier	54 607 856	38 000 000	100,0 %	100,0 %

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

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 – 500	8 318	444 799	428 130	0,9 %	0,8 %
501 – 1 000	963	247 376	488 866	0,8 %	0,5 %
1 001 – 2 000	698	321 913	717 766	1,1 %	0,7 %
2 001 – 5 000	647	540 633	1 565 780	2,7 %	1,2 %
5 001 – 10 000	322	420 964	1 928 123	2,5 %	1,0 %
10 001 – 50 000	300	2 074 989	4 605 319	7,2 %	4,3 %
50 001 –	106	50 557 182	28 266 016	85,1 %	91,4 %
Antal aktieägare totalt 2022-09-30	11 354	54 607 856	38 000 000	100,0 %	100,0 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	19 651	14 413	17 335
Nyttjanderättstillgångar	106	104	106
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 020	674	724
Derivat	383	-	-
Övriga anläggningstillgångar	171	91	158
Summa anläggningstillgångar	21 332	15 283	18 322
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	198	98	127
Likvida medel	143	523	269
Summa omsättningstillgångar	341	621	395
Totala tillgångar	21 673	15 903	18 718
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 610	5 714	6 743
Uppskjuten skatt	1 221	756	969
Långfristiga räntebärande låneskulder	11 367	8 569	9 285
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	106	104	106
Derivat	-	28	9
Summa långfristiga skulder och avsättningar	12 694	9 457	10 369
Kortfristiga räntebärande låneskulder	633	154	1 076
Rörelseskulder	736	579	530
Summa kortfristiga skulder	1 368	733	1 606
Totalt eget kapital och skulder	21 673	15 903	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	-	-	-	-	33	33
Nyemission av preferensaktier	25	197	-	222	-	222
Emissionskostnader	-	-6	-	-6	-	-6
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	0	5	-	5	-	5
Incitamentsprogram	-	2	-	2	-	2
Utdelning	-	-	-266	-266	-	-266
Periodens totalresultat jan-sep 2021	-	-	1 085	1 085	3	1 087
Eget kapital 2021-09-30	313	2 243	3 113	5 670	45	5 714
Nyemission av preferensaktier	10	92	-	102	-	102
Utdelning	-	-	-4	-4	-	-6
Periodens totalresultat okt-dec 2021	-	-	932	932	1	933
Eget kapital 2021-12-31	324	2 334	4 041	6 698	46	6 743
Utdelning	-	-	-310	-310	-	-310
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	1	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-20	-20
Incitamentsprogram	-	3	-	3	-	3
Periodens totalresultat jan-sep 2022	-	-	1 180	1 180	11	1 191
Eget kapital 2022-09-30	324	2 340	4 910	7 574	37	7 610

NP3s aktiekapital består av 54 607 856 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån helår
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	220	185	602	479	661
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-20	-17	-62	-43	-60
Utdelning från intresseföretag och joint venture	2	8	29	29	34
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3	2	-8	-2	-8
Betald skatt	1	0	-42	-31	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	199	177	518	432	595
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	17	36	-29	-8	-57
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	39	59	43	2	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255	271	532	425	571
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-338	-80	-1 524	-1 047	-2 946
Avyttrade fastigheter	92	19	117	171	411
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-93	-123	-296	-245	-333
Investeringar i nybyggnation	-94	-30	-219	-83	-190
Investeringar i finansiella tillgångar	-21	-79	-231	-134	-201
Avyttring av finansiella tillgångar	28	-	34	13	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-425	-292	-2 119	-1 324	-3 242
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	3	221	323
Upptagna lån	1 642	978	6 062	5 258	7 410
Amortering av låneskulder	-1 465	-606	-4 430	-4 018	-4 638
Utbetald utdelning	-19	-17	-174	-143	-260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	158	355	1 461	1 319	2 835
Periodens kassaflöde	-12	333	-125	419	165
Likvida medel vid periodens början	155	189	269	104	104
Likvida medel vid periodens slut	143	523	143	523	269

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 19 651 mkr (17 335) vilket motsvarar en ökning med 13 procent sedan ingången av året som förklaras av förvärv, projekt och värdeförändringar.

Utgående likvida medel var 143 mkr (269). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemissioner samt utdelningar och uppgick till 7 610 mkr (6 743).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 46 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 11 367 mkr (9 285). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 633 mkr (1 076) varav 155 mkr avsåg certifikatslån, 460 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 19 mkr återbetalning av reversskuld. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 383 mkr (-9).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 57 procent (56) och soliditeten till 35 procent (36). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 10,8 ggr (10,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 532 mkr (425). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 524 mkr (-1 047), försäljningar av fastigheter bidrog med 117 mkr (171). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -296 mkr (-245) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -219 mkr (-83). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till -231 mkr (-134) och avyttring av finansiella tillgångar bidrog med 34 mkr (13).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 461 mkr (1 319) och förklaras till största delen av nettoupplåning som uppgick till 1 632 mkr (1 240). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -125 mkr (419).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning – rapport i sammandrag, mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	1	53
Rörelsekostnader	-22	-18	-67	-58	-83
Rörelseresultat	-22	-18	-67	-57	-30
Finansnetto	-11	-24	-22	-20	-48
Resultat efter finansiella poster	-33	-42	-89	-77	-78
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	92
Resultat före skatt	-33	-42	-89	-77	14
Skatt på periodens resultat	-2	-1	-6	-4	-8
Periodens resultat	-35	-43	-95	-81	6

Balansräkning – rapport i sammandrag, mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Immateriella tillgångar	6	4	5
Andelar i koncernbolag	656	658	656
Långfristiga fordringar koncernbolag	5 136	3 359	4 664
Andelar i intresseföretag och joint venture	344	202	202
Andra finansiella anläggningstillgångar	12	4	46
Summa anläggningstillgångar	6 154	4 228	5 573
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 949	2 883	3 211
Övriga kortfristiga fordringar	15	4	14
Likvida medel	32	406	164
Summa omsättningstillgångar	2 997	3 293	3 389
Totala tillgångar	9 151	7 521	8 962
Bundet eget kapital	324	313	324
Fritt eget kapital	1 133	1 351	1 523
Summa eget kapital	1 457	1 664	1 847
Obeskattade reserver	2	1	2
Långfristiga räntebärande låneskulder	7 216	5 617	6 020
Summa långfristiga skulder och avsättningar	7 218	5 618	6 022
Kortfristiga räntebärande låneskulder	263	79	994
Övriga skulder	213	161	99
Summa kortfristiga skulder	476	239	1 093
Totalt eget kapital och skulder	9 151	7 521	8 962

Kommentar till moderbolaget

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

Segmentrapportering

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

I affärsområde Sundsvall är efterfrågan på lokaler fortfarande god. Förvärv av 16 fastigheter har gjorts under de tre första kvartalen och ökat hyresvärdet med 42 mkr. Tre försäljningar har gjorts under samma period vilket minskat hyresvärdet med knappt 2 mkr. Överskottsgraden har minskat något i affärsområdet.

Uthyrningstrenden har varit positiv i både affärsområde Gävle och Dalarna. Dalarna och Gävle har under perioden tillträtt fastigheter som ökat hyresvärdet med 10 mkr respektive 9 mkr. Överskottsgraden i Dalarna har påverkats negativt av förvärv under föregående år med full årseffekt 2022 samt högre vinterrelaterade kostnader och elkostnader.

Östersund har en stark hyresmarknad. Efterfrågan märks tydligast inom kategorin kontor och handel. Två tillträdde fastigheter bidrar med ett hyresvärde på 14,5 mkr. Överskottsgraden har ökat jämfört med föregående år till viss del beroende på vinterrelaterade kostnader.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan. Tre fastigheter har tillträtts under perioden där hyresvärdet uppgår till drygt 3 mkr. Överskottsgraden har ökat något jämfört med föregående år.

Näringslivets investeringar i Skellefteå har resulterat i en stark hyresmarknad framförallt för industrilokaler. Den ökade vakansgraden beror främst på förvärvad vakans i samband med det portföljförvärv som gjordes under fjärde kvartalet 2021. Under 2022 har sju fastigheter till ett hyresvärde om 28 mkr tillträtts i Skellefteå. Ökningen av överskottsgraden jämfört med föregående år förklaras av lägre vinterrelaterade kostnader samt tidigare nämnda portföljförvärv.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler. Under perioden har förvärv och försäljningar gjort att hyresvärdet från dessa i stort sett varit oförändrade. Överskottsgrad i nivå med föregående år.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i dessa städer står för 76 procent av både hyresvärdet och av fastighetsvärdet i affärsområdet. Den ekonomiska vakansgraden har minskat i förhållande till jämförelseperioden och efterfrågan på lokaler i affärsområdet är fortfarande god. Under perioden har sex fastigheter med ett totalt hyresvärde om 10 mkr tillträtts samtidigt som två fastigheter med ett hyresvärde om 4 mkr har frånträtts. Överskottsgraden har minskat något jämfört med föregående år.

Segmentrapportering i sammandrag

Jan-sep 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 övriga intäkter	255	214	162	132	173	129	119	109	142	113	129	42	166	156	75	61	-2	1	1 221	958
Vakans	-22	-18	-7	-8	-12	-9	-5	-7	-7	-7	-8	-1	-9	-8	-8	-5	-	-	-78	-63
Rep. och underhåll	-13	-8	-4	-6	-4	-4	-3	-3	-4	-4	-2	-3	-5	-3	-2	-1	-	-	-35	-32
Fastighetskostnader	-50	-41	-28	-21	-37	-21	-21	-21	-31	-22	-24	-9	-32	-27	-10	-7	2	-1	-231	-169
Fastighets-skatt	-5	-5	-4	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-5	-3	-1	-5	-5	-2	-1	-	-3	-29	-30
Kundförluster	-1	-1	0	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	-2	-2	-2	-4	-5
Driftöver-skott	164	142	120	94	115	92	86	76	98	76	92	28	117	113	52	45	-2	-6	843	660

Överskottsgrad, %	70	72	77	76	71	77	76	74	72	71	76	68	74	76	78	80			74	74
Antal fastigheter	121	102	71	64	67	51	41	40	45	42	52	30	50	45	39	32			486	406
Uthyrbar area, tkvm	404	349	264	239	339	269	158	130	211	207	231	69	217	207	115	107			1 939	1 576
Hyresvärde	359	292	225	185	245	186	169	147	190	180	188	60	223	205	101	85			1 700	1 341
Ekonomisk uthyrningsgrad, ¹⁾ %	91	92	97	95	94	91	96	95	93	94	94	99	94	94	90	89			94	93
Fastighetsvärde	4 168	3 175	2 741	2 103	2 592	1 925	1 993	1 671	2 127	1 862	2 337	1 625	2 481	2 123	1 210	931			19 651	14 413

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

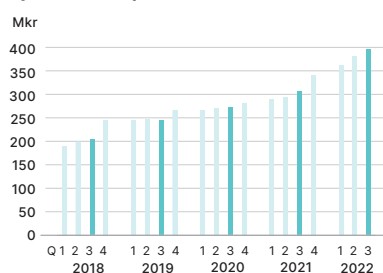
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2022 kvartal 3 jul-sep	2022 kvartal 2 apr-jun	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
Hysesintäkter	397	382	364	343	308	295	291	283	273
Fastighetskostnader	-73	-86	-113	-81	-52	-62	-92	-59	-43
Fastighetsskatt	-10	-9	-10	-10	-11	-9	-10	-10	-10
Driftöverskott	315	287	242	252	246	224	190	214	221
Central administration	-15	-15	-17	-18	-11	-15	-13	-15	-11
Resultat från intresseföretag och joint venture	35	42	59	54	50	38	16	48	4
Finansnetto	-101	-83	-73	-69	-67	-63	-55	-57	-60
Resultat efter finansiella poster	234	231	211	219	218	184	138	190	154
-varav Förvaltningsresultat	220	209	173	182	185	160	135	150	154
Värdeförändringar fastigheter	5	291	129	910	123	307	301	214	16
Värdeförändringar finansiella instrument	53	136	197	20	13	7	24	14	2
Resultat före skatt	293	658	537	1148	355	499	463	419	171
Aktuell skatt	-26	-11	-10	-2	-16	-16	-11	-26	-3
Uppskjuten skatt	-38	-121	-90	-214	-47	-60	-80	-75	-24
Periodens resultat¹⁾	229	526	437	933	292	423	373	318	144
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	219	524	436	932	291	422	372	317	144
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	9	1	1	1	1	1	0	1	0

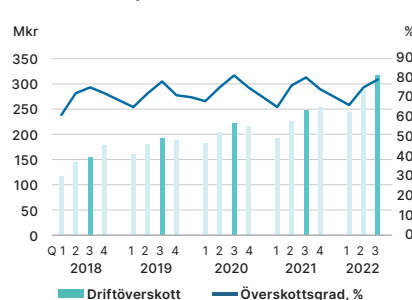
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep
Fastigheter	19 651	19 213	17 862	17 335	14 413	14 065	13 021	12 582	12 079
Nyttjanderättstillgångar	106	106	106	106	104	105	83	83	80
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 020	978	810	724	674	583	489	456	161
Derivat	383	322	189	-	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	171	192	161	158	91	58	32	34	36
Övriga tillgångar	198	196	199	127	98	135	94	92	123
Likvida medel	143	155	594	269	523	189	304	104	560
Totala tillgångar	21 673	21 162	19 921	18 718	15 903	15 136	14 024	13 352	13 039
Eget kapital	7 610	7 378	7 181	6 743	5 714	5 409	5 030	4 637	4 413
Uppskjuten skatt	1 221	1 180	1 059	969	756	708	648	568	491
Räntebärande låneskulder	12 000	11 816	11 040	10 361	8 569	8 349	7 807	7 585	7 623
Skuld nyttjanderätter	106	106	106	106	104	105	83	83	79
Derivat	-	-	-	9	28	42	49	73	84
Ej räntebärande skulder	736	682	534	530	733	523	407	406	348
Totalt eget kapital och skulder	21 673	21 162	19 921	18 718	15 903	15 136	14 024	13 352	13 039

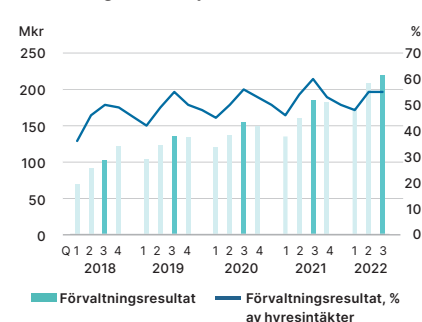
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	486	406	486	406	446
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 939	1 576	1 939	1 576	1 784
Fastighetsvärde, mkr	19 651	14 413	19 651	14 413	17 335
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 135	9 145	10 135	9 145	9 717
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94	93	93
Överskottsgrad, %	79	80	74	74	74
Direktavkastning, %	6,2	6,6	6,2	6,6	6,4
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	35,7	33,1	35,7	33,1	44,0
Avkastning på eget kapital, %	30,7	27,9	30,7	27,9	36,7
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	38,1	34,4	38,1	34,4	44,8
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,3	12,5	11,3	12,5	12,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4	1,6	1,4	1,5
Skuldkvot, ggr	10,8	9,5	10,8	9,5	10,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,4	3,1	3,3	3,3
Belåningsgrad, %	57,3	54,3	57,3	54,3	55,9
Soliditet, %	35,1	35,9	35,1	35,9	36,0
Genomsnittlig ränta, %	3,53	2,72	3,53	2,72	2,53
Nyckeltal per stamaktie					
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	54 608	54 445	54 608	54 445	54 445
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 608	54 445	54 510	54 381	54 403
Eget kapital, kr	116,75	83,87	116,75	83,87	100,67
Långsiktigt substansvärde, kr	132,10	98,26	132,10	98,26	118,64
Förvaltningsresultat, kr	3,67	3,07	9,99	7,91	10,90
Resultat efter skatt, kr	3,66	5,02	20,60	19,05	35,82
Utdelning, kr	-	-	-	-	4,30
Aktiekurs vid periodens slut, kr	165,00	228,00	165,00	228,00	362,50
Nyckeltal per preferensaktie					
Antal preferensaktier vid periodens utgång, tusental	38 000	35 000	35 000	35 000	38 000
Eget kapital, kr	31,50	31,50	31,50	31,50	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,50	1,50	2,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	24,05	33,30	24,05	33,30	33,95

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

Avstämning av nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. Bolaget redovisar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 27.

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Räntebärande låneskulder	12 000	8 723	10 361
Kortfristiga placeringar	-9	-2	-3
Likvida medel	-143	-523	-269
Nettoskuld	11 848	8 198	10 089
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	1 180	1 085	2 017
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-57	-49	-68
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	1 123	1 036	1 949
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 510	54 381	54 403
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	20,60	19,05	35,82
Hyresintäkter	1 143	895	1 238
Driftöverskott	843	660	912
Överskottsgrad, %	74	74	74
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 095	874	912
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	17 695	13 232	14 283
Direktavkastning, %	6,2	6,6	6,4
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	2 124	1 405	2 020
Genomsnittligt totalt eget kapital	6 925	5 040	5 507
Avkastning på eget kapital, %	30,7	27,9	36,7
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	2 112	1 402	2 017
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-63	-68
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	5 699	4 040	4 432
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	35,7	33,1	44,0
Resultat före skatt, rullande 12 mån	2 636	1 736	2 465
Genomsnittligt totalt eget kapital	6 925	5 040	5 507
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	38,1	34,4	44,8
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	784	629	661
Genomsnittligt totalt eget kapital	6 925	5 040	5 507
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,3	12,5	12,0
Nettoskuld	11 848	8 198	10 089
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 610	5 714	6 743
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4	1,5

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Nettoskuld	11 848	8 198	10 089
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 156	909	1 034
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-56	-49	-55
Justerat driftöverskott	1 100	860	979
Skuldkvot, ggr	10,8	9,5	10,3
Periodens resultat före skatt	1 487	1 317	2 465
Återläggning värdeförändringar	-811	-776	-1 706
Återläggning finansiella kostnader	263	193	264
Återläggning resultat från intresseföretag och joint venture exkl. utdelning	-137	-104	-158
Justerat resultat före skatt	803	630	865
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,3	3,3
Nettoskuld	11 848	8 198	10 089
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 651	14 413	17 335
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 020	674	724
Belåningsgrad, %	57,3	54,3	55,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 610	5 714	6 743
Balansomslutning	21 673	15 903	18 718
Soliditet, %	35,1	35,9	36,0
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 610	5 714	6 743
Avdrag preferenskapital	-1 197	-1 103	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-37	-45	-46
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 608	54 445	54 445
Eget kapital, kr/stamaktie	116,75	83,87	100,67
Eget kapital enligt finansiell ställning	7 610	5 714	6 743
Avdrag preferenskapital	-1 197	-1 103	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-37	-45	-46
Återläggning derivat	-383	28	9
Återläggning uppskjuten skatt	1 221	756	969
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 608	54 445	54 445
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	132,10	98,26	118,64
Förvaltningsresultat	602	479	661
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-57	-49	-68
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 510	54 381	54 403
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	9,99	7,91	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 eget kapital från förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Hysesintäkter 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

Hysesintäkter 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.

Tillträdde fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdde 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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

NP3 arbetar aktivt för att identifiera och minimera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Väsentliga risker för bolaget utgörs bland annat av fastighetsrelaterade risker, finansiella risker och risker som uppstår till följd av händelser och förändringar i vår omvärld. För en utförlig beskrivning av bolagets strukturerade riskarbete, se sidorna 64-68 i bolagets årsredovisning för 2021.

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. För att minska 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.

Finansiella risker

Kostnader relaterade till finansiering utgör den enskilt största kostnadsposten för NP3 och det osäkra marknadsläget gör att det finns en risk att tillgången på kapital minskar och vi ser också att de finansiella kostnaderna ökar. Arbetet med att säkerställa NP3s finansiella ställning har fortsatt hög prioritet och bolaget arbetar aktivt för att bibehålla sina goda kontakter med banker och kapitalmarknaden för att på så sätt minska de finansiella riskerna.

Det osäkra och volatila marknadsklimatet och kriget i Ukraina

Det osäkra och volatila marknadsklimatet i kombination med kriget i Ukraina påverkar världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag. Vi ser en risk i att den nuvarande inflationen med stigande kostnader för råvaror och energi kan komma att påverka bolaget och dess hyresgäster men där kostnadsökningarna för NP3 till stor del kompenseras av indexuppräknade hyror. NP3 följer utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.

Övriga information

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. Upplýsingar 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 60 personer. NP3 har egna medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden.

Vision

Genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

Affärsidé

Med hyresgäster i fokus, förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige.

Finansiella mål

NP3s mål är att tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod. Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent över en femårsperiod. Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger och den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55–65 procent.

Ledning

Andreas Wahlén, VD

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

Håkan Wallin, CFO

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

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

Hans-Olov Blom

Lars Göran Bäckvall

Mia Bäckvall Juhlin

Åsa Bergström

Granskningsrapport

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Org. nr 556749-1963

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för NP3 Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsord i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 oktober 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Kalendarium

Delårsrapporter 2023

Bokslutskommuniké: 10 februari
Q1 januari-mars: 4 maj
Q2 januari-juni: 7 juli
Q3 januari-september: 20 oktober

Årsredovisning

Årsredovisning 2022: 11 april 2023

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

31 oktober 2022

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 oktober 2022
31 januari 2023
28 april 2023

Årsstämma

4 maj 2023

Pressmeddelanden under kvartal 3

6/7	NP3 förvärvar fastigheter för 355 mkr
8/7	Delårsrapport januari - juni 2022
7/9	Valberedning inför NP3 Fastigheters årsstämma 2023
14/9	NP3 avser att emittera nya seniora icke säkerställda gröna obligationer och offentliggör ett frivilligt återköpserbjudande av utestående seniora icke säkerställda obligationer
16/9	NP3 emitterar gröna obligationer om 400 mkr
19/9	NP3 offentliggör resultatet av ett frivilligt återköpserbjudande av bolagets utestående obligationer 2019/2023

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 38A, 652 21 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Fläktgatan 10G, 941 47 Piteå

Skellefteå

Lagergatan 1A, 931 36 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ångammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Örnsköldsvik 41A, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 13A, 831 32 Östersund

www.np3fastigheter.se

