

Q1 2023

Delårsrapport januari-mars

+22 %

Hyresintäkterna
uppgick till 445 mkr

-5 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
2,68 kr

Inga fastigheter
har tillträtts under
perioden. 105 mkr har
investerats i befintliga
fastigheter.

Om NP3

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

Större händelser under första kvartalet

- I februari genomförde bolaget en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier till ett pris om 230 kr per aktie vilket tillförde bolaget 633 mkr före transaktionskostnader.
- I slutet av mars avled bolagets medgrundare och styrelseledamot Lars Göran Bäckvall efter en tids sjukdom.

Händelser efter periodens utgång

- Under april 2023 emitterade bolaget under befintligt MTN-program seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr med en löptid om 3 år till en ränta om 3 månaders Stibor + 550 baspunkter. I samband med emissionen återköpte bolaget inom ramen för ett frivilligt återköpserbjudande nominellt 698 mkr av obligationer med förfall januari 2024 och oktober 2024.
- Under april tillträdde bolaget övriga delägares aktier i bolagets joint venture Malabo Holding AB med tillhörande tolv fastigheter i Västerås till ett underliggande fastighetsvärde om 240 mkr.

Prognos för 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 750 mkr. Tidigare lämnad prognos uppgick till 730 mkr och tillkännagavs i bolagets bokslutskommuniké för 2022.

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

Delårsrapport januari - mars 2023

Januari - mars

- Hyresintäkterna ökade med 22 % till 445 mkr (364).
- Driftöverskottet ökade med 26 % till 304 mkr (242).
- Förvaltningsresultatet minskade med 3 % till 169 mkr (173). Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 5 % till 2,68 kr (2,83).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -66 mkr (129).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 mkr (437) vilket motsvarar -0,31 kr/stamaktie 7,66).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 105 mkr (426) varav 0 mkr (237) avsåg förvärv av fastigheter och 0 mkr (28) avsåg investeringar i intresseföretag och joint venture. Periodens investeringar avsåg i sin helhet befintliga fastigheter och nybyggnation (166).

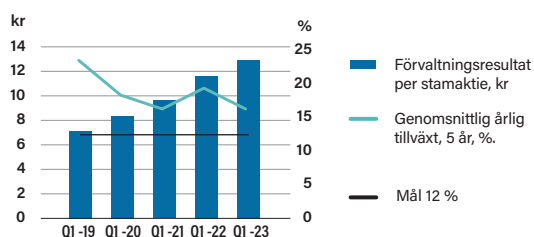
Nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Utfall, mkr			
Hyresintäkter	445	364	1 551
Driftöverskott	304	242	1 149
Överskottsgrad, %	68	66	74
Förvaltningsresultat	169	173	785
Värdeförändringar fastigheter	-66	129	341
Resultat efter skatt	3	437	1 244
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 844	17 862	19 805
Tillträdde fastigheter	-	237	1 662
Utfall, kr/stamaktie			
Resultat efter skatt	-0,31	7,66	21,04
Förvaltningsresultat	2,68	2,83	13,00
Långsiktigt substansvärde	138,25	124,33	133,17

Finansiella mål och utdelningsmål

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

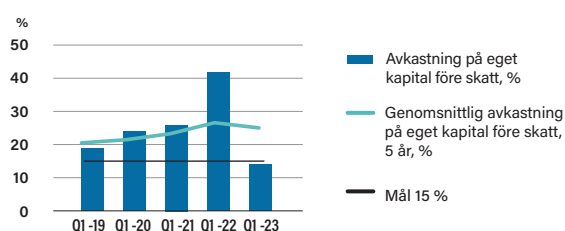
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

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



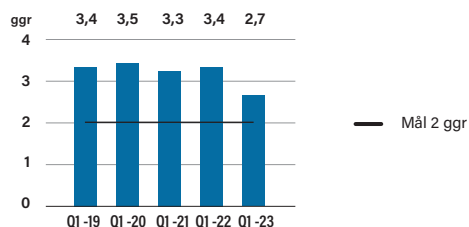
Avkastning på eget kapital före skatt

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



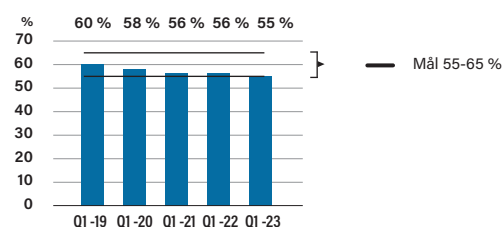
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



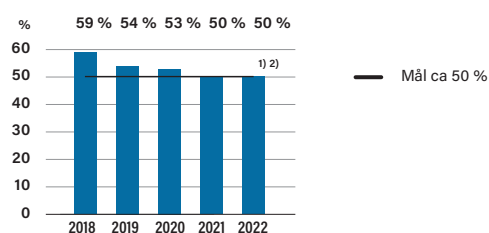
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



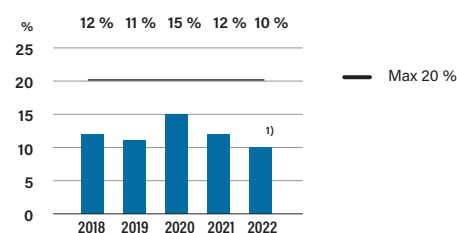
Utdelning

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 förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.



1) Av styrelsen föreslagen utdelning.

2) Av redovisat belopp avser 14 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stamaktier som emitterats i februari 2023.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 169 miljoner kronor (173), vilket är en minskning med 3 procent i jämförelse med föregående år. Minskningen härleds framför allt till högre räntekostnader men också högre vinterkostnader. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 2,68 kronor (2,83), en minskning med 5 procent, vilket ska ses i ljuset av att antalet stamaktier ökat efter den riktade emissionen i februari.

Under fjolåret uppnådde NP3 sitt hittills högsta förvaltningsresultat. Vår prognos visar att förvaltningsresultatet kommer att minska under 2023, till följd av ökade räntekostnader. Detta är också något vi kan se under innevarande års första kvartal. Jag kan konstatera att vår enkla affärsmodell, med fokus på långsiktighet, består även i dessa tider. Det gör även vår långsiktiga och främsta prioritet: Att stärka förvaltningsresultatet per aktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk.

De högre vinterkostnaderna, som framför allt uppstått i vår norra region, är inget anmärkningsvärt. Som fastighetsbolag med fokus på norra Sverige är det naturligt med varierande vintrar och detta kvartal påverkade vinterkostnaderna resultatet med nästan 10 miljoner kronor mer än budget. Trots dessa höga vinterkostnader ökade driftöverskottet med 26 procent i jämförelse med första kvartalet 2022.

Värdering

Värderingsyielden för vårt fastighetsbestånd gick under kvartalet upp med 7 bps till 6,78 procent, vilket delvis motverkades värdemässigt av att inflationsantagandet för 2023 justerades upp till 5 procent. Sammantaget har detta resulterat i att fastigheternas värdeförändring i kvartalet summeras till minus 66 miljoner kronor. Sedan första kvartalet i fjol har värderingsyielden justerats upp med 44 bps, vilket isolerat motsvarar en värdeförändring om -7,7 procent. Mot detta har förändringar i antagna framtida kassaflöden för våra fastigheter isolerat ökat fastighetsvärdet med 8,3 procent. Att bara läsa en rad om värdeförändringar kan således ge en felaktig bild om man uppfattar det som att NP3 enkom justerat fastighetsvärdet med 0,6 procent. Det är viktigt att se helheten av redovisade värdeförändringar.

Konjunkturen

Vi ser fortsatt stora investeringar i norra Sverige och det tillkommer kontinuerligt nya projekt. Ett datacenter för 18 miljarder kronor i Östersund är i skrivande stund den senast planerade större investeringen. Om alla investeringar blir av eller inte och i vilken grad det ger behov av mer lokaler låter jag vara osagt. Men nettouthyrningen, som kan ses som en indikator på efterfrågan, uppgick för NP3 till plus 10 miljoner kronor under kvartalet och under april till plus 3 miljoner kronor. Det är dock bara en indikation och vad en förändrad konjunktur leder till är omöjligt att svara på. Faktum kvarstår att efterfrågan idag alltså är väldigt god i alla våra marknader.

Ovanliga beslut

Under kvartalet genomförde NP3 en stamaktieemission om drygt 600 miljoner kronor. Givet emissionen justeras prognosen upp för årets förvaltningsresultat från 730 till 750 miljoner kronor, då skuld har amorterats vilket i sin tur medför minskade framtida räntekostnader. Prognosen pekar således mot att NP3 under 2023 kan komma att uppnå sitt näst högsta förvaltningsresultat sedan bolaget bildades.

Aktieemissionen har därtill gjort det möjligt att agera mer aktivt i fråga om uthyrning. Projektverksamheten i NP3 består primärt av många små och generellt sett mycket lönsamma om- och tillbyggnationer i form av hyresgästanpassningar. Dessa är en viktig del i vårt uthyrningsarbete för att erbjuda effektiva lokaler till våra kunder. Vi har sedan förra kvartalet ökat volymen investeringar i hyresgästanpassningar, vilket är en medveten väg framåt.

En emission av stamaktier är däremot ovanligt i NP3 och så skall det fortsätta att vara. Men för att minska refinansieringsrisken, möjliggöra emissioner av obligationer på bättre villkor och vara en ännu mer aktiv aktör i uthyrningar tog vi ett ovanligt beslut. Genom den nyligen genomförda obligationsfinansieringen kunde vi även minska kommande förfall under 2024 med 700 miljoner kronor, vilket minskar refinansieringsrisken och ökar vår position för investeringar i en osäker marknad.

Vi är ödmjuka inför den svårprognosticerade framtiden, vår ambition är att agera med balans mellan investeringar och återhållsamhet. Samtidigt ser vi på sikt fortsatta möjligheter att, via vårt geografiska fokus samt vår affärsmodell med högavkastande fastigheter som skapar ett yield-gap jämfört med vår genomsnittliga räntenivå, bibehålla och utveckla lönsamheten för NP3 som bolag.

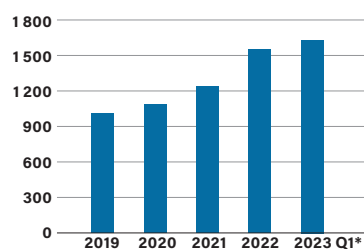
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

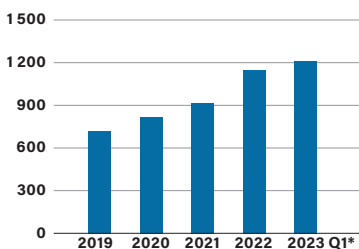
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	Mar 2023 R12M
Hysesintäkter	445	364	1 551	1 632
Fastighetskostnader	-130	-113	-362	-379
Fastighetsskatt	-11	-10	-41	-42
Driftöverskott	304	242	1 149	1 211
Central administration	-17	-17	-68	-68
Resultat från intresseföretag och joint venture	-10	59	151	81
- varav förvaltningsresultat	20	21	81	79
- varav värdeförändringar fastigheter	-33	39	84	12
- varav värdeförändringar finansiella instrument	-1	12	24	12
- varav skatt	3	-13	-38	-21
Finansiella intäkter	2	1	9	11
Finansiella kostnader	-140	-74	-385	-452
Resultat efter finansiella poster	139	211	855	783
- varav Förvaltningsresultat	169	173	785	781
Värdeförändringar fastigheter	-66	129	341	147
Värdeförändringar finansiella instrument	-69	197	378	112
Resultat före skatt	4	537	1 575	1 042
Aktuell skatt	-11	-10	-55	-56
Uppskjuten skatt	10	-90	-276	-177
Periodens resultat	3	437	1 244	810
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	3	437	1 244	810
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2	436	1 224	789
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	1	20	20
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-0,31	7,66	21,04	12,94
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	57 358	54 445	54 608	57 358
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	55 983	54 445	54 543	55 125

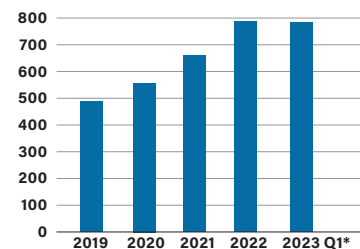
Hysesintäkter, mkr



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-mars

Resultat

Förvaltningsresultatet minskade med 3 procent jämfört med föregående år och uppgick till 169 mkr (173). Minskningen av förvaltningsresultatet berodde framför allt på ökade finansieringskostnader som möts av ett ökat driftöverskott till följd av förvärv under 2022 och ökade hyresintäkter via indexuppräkning samt uthyrningar. Förvaltningsresultat per stamaktie motsvarade 2,68 kr (2,83) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 38 procent (48). Driftöverskottet för perioden uppgick till 304 mkr (242) vilket motsvarade en överskottsgrad om 68 procent (66).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -66 mkr (129), varav -66 mkr (128) avsåg orealiserade värdeförändringar och 0 mkr (1) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -69 mkr (197) och avsåg huvudsakligen orealiserade värdeförändringar på räntederivat.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 mkr (436) vilket motsvarade -0,31 kr per stamaktie (7,66). Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden uppgick till 19 mkr (19).

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 22 procent till 445 mkr (364). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknings samt genom uthyrningar och investeringar i befintliga fastigheter som resulterat i högre hyresintäkter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 13 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 407 mkr (333) och serviceintäkter om 38 mkr (31). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -130 mkr (-113). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -117 mkr (-101), reparationer och underhåll -11 mkr (-9) samt befara-de och konstaterade kundförluster om -2 mkr (-2). Fastighets-skatt uppgick till -11 mkr (-10).

Centrala administrationskostnader uppgick till -17 mkr (-17) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint venture bidrog positivt till bolagets förvaltningsresultat med 20 mkr (21). Den totala resultatandelen för perioden uppgick till -10 mkr (59), den negativa totala resultatandelen förklaras av negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Finansiella intäkter uppgick till 2 mkr (1). De finansiella kostnaderna ökade till -140 mkr (-74) dels som en följd av ett större fastighetsbestånd, ökade räntebärande låneskulder samt en högre räntenivå. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -5 mkr (-7) i periodiserade lånekostnader.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 4,53 procent (4,18). Räntetäckningsgraden uppgick för första kvartalet till 2,1 ggr (3,1). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 16 och 17.

Säsongsvariationer

Beroende på årstidsväxlingar varierar överskottsgraden under året. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger en lägre överskottsgrad under vintermånaderna och en högre nivå under sommarmånaderna.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -11 mkr (-10) och beräknades på periodens skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till 10 mkr (-90) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Aktuell intjäningsförmåga

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Definition av intjäningsförmåga

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, bokslutsdagen. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 mars 2023. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

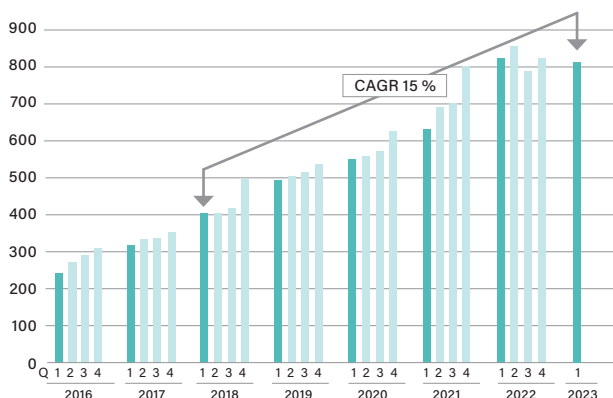
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normal-års driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 31 mars 2023 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 20 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 apr 2023	1 jan 2023	1 apr 2022	Förändring 3 mån
Justerat hyresvärde	1 868	1 862	1 558	
Vakans	-122	-122	-103	
Hyresintäkter	1 746	1 740	1 456	
Fastighetskostnader	-397	-397	-350	
Fastighetsskatt	-45	-45	-45	
Driftöverskott	1 304	1 298	1 062	0 %
Central administration	-64	-61	-55	
Finansnetto	-517	-508	-271	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	79	81	75	
Förvaltningsresultat	802	810	811	-1 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	726	734	735	-1 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	12,65	13,44	13,51	-6 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 894 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 868 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -23 mkr samt kommande in- och utflyttningar om -12 mkr.

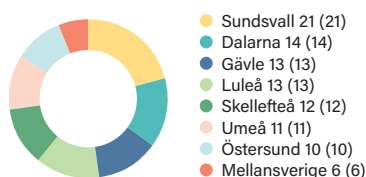
Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 0,5 procent till 1 304 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,6 procent (6,6) på fastighetsvärdet 19 844 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan minskade med 1 procent jämfört med ingången av året och förvaltningsresultatet per stamaktie har minskat med 6 procent sedan ingången av året.

Förvärv och försäljningar

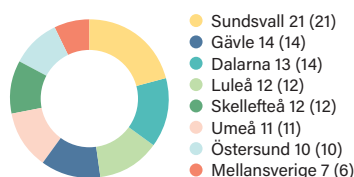
Avtalade, ej tillträdde förvärv per den 31 mars avser tolv fastigheter i Västerås, vilka före förvärvet har ingått i NP3s joint venture, Malabo Holding AB. Hyresvärdet uppgår till 19 mkr och kommer att öka förvaltningsresultatet med 1 mkr, efter minskade ränteintäkter om 8 mkr på NP3s tidigare utlåning till joint venture.

Inga avtalade, ej frånträdde försäljningar fanns per den 31 mars.

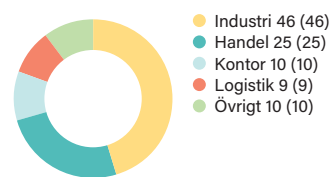
Hyresvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %





Norrlungänger 2:144 i Örnsköldsvik

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång ägde NP3 488 (488) fastigheter med en total uthyrbar area om 1 957 000 kvadratmeter (1 950 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 21 procent (21) av marknadsvärdet och av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 19 844 mkr (19 805). 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 51 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 23 procent (23) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 62 procent (62), B2B för 26 procent (26), bilhallar och besiktningsanläggningar för 7 procent (7), och dagligvaruhandel för 5 procent (5). Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgick till 3 procent (3) 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 4,2 år (4,5) 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 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.

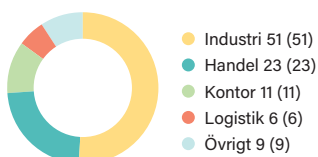
En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 1,2 procent (1,3) av det totala hyresvärdet och till 5 procent (5) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan många branscher där tillverkning och lätt industri var den största.

Hyresavtalsstruktur

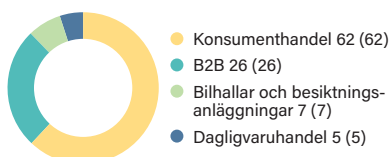
På balansdagen hade NP3 drygt 2 400 (2 400) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år (4,0). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 82 avtal med en återstående löptid om 5,8 år (6,1) och stod för 11 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Hyresvärdet uppgick till 1 894 mkr (1 880) och den kontrakterade årshyran till 1 773 mkr (1 758) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (94).

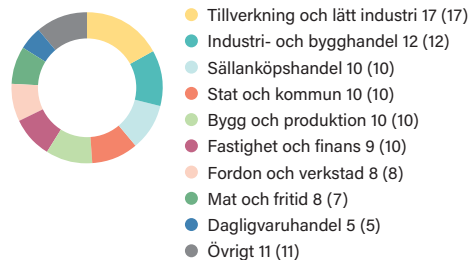
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Fördelning inom handelskategorin, %

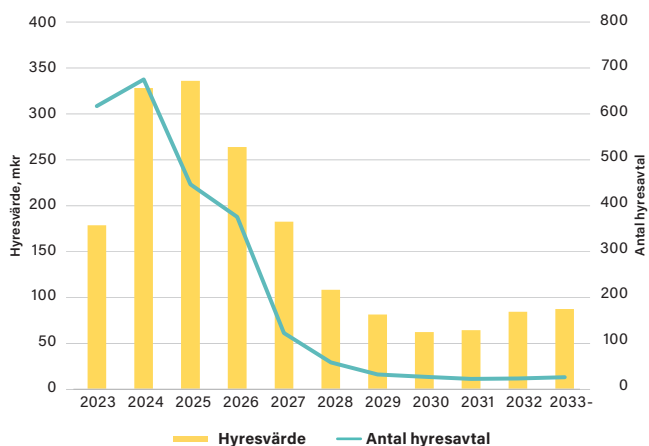


Branschexponering, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 mar 2023	Antal hyresavtal
Postnord Sverige AB	12
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Ahlberg-Dollarstore AB	7
Assemblin EI AB	11
Swedol AB	9
Plantagen Sverige AB	5
Granngården AB	14
Fortifikationsverket	12
LEAX Falun AB	5
Svenska Krämfabriken AB	1
Totalt	82
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	213 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	5,8 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	3,9 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under perioden uppgick till 59 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -49 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under året, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen för perioden uppgick till 10 mkr (16) varav 3 mkr avsåg omförhandlingar.

Nettouthyrning, mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Tecknade hyresavtal	59	41	188
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-49	-25	-146
Netto	10	16	42

Vakans

Vid första kvartalets utgång minskade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 1 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94).

Per den 31 mars fanns hyresavtal, ännu ej tillträdna, som uppgick till 39 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdna hyresavtal uppgick till 62 mkr, varav 45 mkr sker under 2023.

Vakansvärdets förändring, mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	122	102	102
Nettoförändring av från-/tillträden	-1	-0	10
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-	1	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	0	-1
Vakansvärde	122	103	114
Justering vakanshyror	-	-	8
Utgående vakansvärde	122	103	122
Uthyrningsgrad, %	94	93	94

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 helår
Uppsagda avtal ej frånträdna	62	78	66
Nyuthyrning, ej tillträdna	-39	-69	-50

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2023	98	45
2024	19	13
2025	5	2
2026	5	1
2027	5	0
Totalt	132	62

Vakansvärde per affärsområde per 31 mar 2023

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	400	31	8
Dalarna	266	18	7
Gävle	249	16	6
Luleå	245	13	5
Skellefteå	216	16	7
Umeå	212	12	6
Östersund	191	5	3
Mellansverige	116	11	9
Totalt	1 894	122	6

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

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

Mot bakgrund av den senaste tidens geopolitiska osäkerhet, tilltagande inflation och det nya ränteläget har externvärderare under kvartalet justerat upp det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,78 procent (6,71) samt justerat inflationsantagandet för 2023 till 5 procent (4). Under första kvartalet 2023 har 10 procent av fastighetsbeståndet externvärderats och 88 procent av fastighetsbeståndets värderingar har uppdaterats med – av externvärderare – justerade direktavkastningskrav, inflationsantagande och värdetidpunkt. Resterande 2 procent av fastighetsbeståndet har internvärderats.

Metod

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

Känslighetsanalys		
Per 31 mar 2023	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-992
Direktavkastningskrav	0,25 %	-728/+785
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-157
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+39
Vakansgrad	1 %	-/+19

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 19 844 mkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till -66 mkr och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar. Av dessa avsåg 129 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna negativt med -195 mkr. Värdeförändringen relaterat till ett justerat inflationsantagande för 2023 har hänförs till kassaflödesrelaterade förändringar.

Direktavkastningskravet som användes vid värdering under perioden varierade från 5,20 till 9,50 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,78 procent (6,71).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har inte tillträtt någon fastighet under perioden. Däremot har 105 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 35 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 70 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästpassningar. Under perioden har inga fastigheter avyttrats och fråntratts.

Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början minskat från 10 156 kr till 10 140 kr vid periodens slut.

Fastigheter, värdeförändring			
Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 helår
Ingående värde	19 805	17 335	17 335
Förvärv av fastigheter	-	237	1 662
Investeringar i befintliga fastigheter	70	107	377
Investeringar i nybyggnation	35	59	265
Försäljningar	-	-5	-176
Realiserade värdeförändringar	-	1	25
Orealiserade värdeförändringar	-66	128	316
Utgående värde	19 844	17 862	19 805
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	240	790	-

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 mar 2023				
Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	121	408	400	4 167
Dalarna	67	339	266	2 643
Gävle	71	265	249	2 752
Luleå	50	220	245	2 451
Skellefteå	53	235	216	2 404
Umeå	45	212	212	2 163
Östersund	41	159	191	1 990
Mellansverige	40	120	116	1 275
Totalt	488	1 957	1 894	19 844

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. Risker 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 sedan halvårsskiftet 2022 valt att mot bakgrund av en tilltagande inflation och volatilitet på kapitalmarknaden dra ned takten på projektverksamheten avseende nybyggnationer till förmån för hyresgästanpassning- ar i syfte att stärka relationer till befintliga hyresgäster.

Vid utgången av perioden hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 583 mkr (506). Återstående investering uppgick till 135 mkr (108). I tabellen nedan redovisas projekt om minst 10 mkr i projektbudget.

- Sköns Prästbord 1:65, nybyggnation av modern lastbilsverkstad och industrilokal.
- Näringen 12:2, nybyggnation av industrilokaler
- Målås 4:6, energiprojekt där befintlig kylanläggning ersätts och bergvärme installeras.
- Hågesta 3:115, nybyggnation av padelhall, gym och handelslokaler.
- Hedkärr 1:24, nybyggnation av handelslokaler.
- Ledningen 1, ombyggnation och utbyggnad av bussdepå.
- Slagan 4, ombyggnation av industri- och kontorslokaler till en vårdcentral.

Pågående projekt (>10 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Q2-23	103	4 300
Närings 12:2	Gävle	Industri	Q2-23	38	2 100
Målås 4:6	Sundsvall	Logistik	Q2-23	12	3 800
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Q3-23	33	2 200
Hedkärr 1:24	Uddevalla	Handel	Q3-23	31	1 900
Ledningen 1	Umeå	Industri	Q3-23	27	9 900
Slagan 4	Sundsvall	Industri	Q3-24	30	1 700
Totalt				274	25 900

Tillkommande hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 20 mkr.

Fastigheter

Transaktioner

Under första kvartalet har NP3 inte tillträtt någon fastighet.

Mot bakgrund av en tilltagande inflation och volatilitet på kapitalmarknaden har bolaget sedan halvårsskiftet 2022 valt att dra ned förvärvstakten och avvakta en stabilisering av nämnda omvärldsfaktorer.

Kommande tillträden uppgick vid periodens utgång till ett värde om 240 mkr och avser tolv fastigheter i Västerås som förvärvas genom att NP3 köpte resterade 50 procent av aktierna i bolagets joint venture Malabo Holding AB. Efter att förvärvet är genomfört äger NP3 bolaget till 100 procent. Förvärvet tillträdde under andra kvartalet.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Förvärvade fastigheter med tillträde Q2 2023					
Storseglet 7	Västerås	Industri	2 672	3,4	91
Energlin 10 & 11	Västerås	Industri	2 266	3,9	100
Fältmätaren 26	Västerås	Industri	1 815	1,6	100
Ringborren 13	Västerås	Kontor	1 672	1,8	82
Magnetfältet 5	Västerås	Industri	1 586	1,8	100
Sjökortet 5	Västerås	Industri	1 350	1,9	100
Kraftfältet 1	Västerås	Industri	1 278	1,3	100
Skeppsklockan 1	Västerås	Kontor	998	1,7	100
Tallmätaren 11	Västerås	Industri	969	1,1	100
Sjökortet 18	Västerås	Industri	605	0,8	100
Tallmätaren 16	Västerås	Industri	322	0,3	100
Totalt			15 533	19,7	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint venture

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Resultatandelen från intresseföretag och joint venture avseende perioden januari till mars uppgick till -10 mkr (59) varav 20 mkr (21) utgjorde förvaltningsresultat. För Fastighetsbolaget Emilshus AB har NP3s resultatandel baserats på Emilshus rapporterade intjäningsförmåga enligt bokslutskommunikén för 2022. För Cibola Holding AB redovisas NP3s resultatandel med ett kvartals fördröjning.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

NP3s ägarandel i intressebolaget Emilshus uppgick per den 31 mars till 17,8 procent och röstandelen det uppgick till 19,3 procent. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och intilliggande tillväxtregioner. Emilshus B-aktie och preferensaktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

För perioden januari till mars bidrog Emilshus med 10 mkr (9) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till -4 mkr (33).

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

NP3 äger 50 procent av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande 50 procent ägs av AB Sagax. Ess-Sierras verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter som utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel och som hyrs ut till Beijer Byggmaterial AB. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet finns på orter där NP3 är etablerad. Syftet med joint venturesamarbetet är bland annat att kunna erbjuda hyresgästen lokal service.

Hysesintäkterna för första kvartalet uppgick till 24 mkr (23) och fastighetsvärdet uppgick per den 31 mars till 1 581 mkr (1 553). För perioden januari till mars bidrog Ess-Sierra med 8 mkr (8) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen för perioden uppgick till -5 mkr (23).

Cibola Holding AB

NP3 äger 31,6 procent av hotellfastighetsbolaget Cibola Holding AB. Cibola äger bland annat fem hotell- och spa-anläggningar. Fastigheterna är belägna i norra Sverige.

Per den 31 mars uppgick NP3s kapitalandel till 99 mkr (74) och för perioden bidrog Cibola med 3 mkr (4) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen uppgick till -1 mkr (3).

Malabo Holding AB

I Västerås är NP3 delägare i ett joint venture där NP3 äger 50 procent av Malabo Holding AB tillsammans med två delägare som äger resterande 50 procent av bolaget. Syftet med samarbetet har varit att bygga upp en fastighetsportfölj genom att förvärva, hyra ut och utveckla fastigheter i Västerås.

Per den 31 mars uppgick NP3s kapitalandel till 15 mkr (14) och för perioden bidrog Malabo med 0 mkr (1) till NP3s förvaltningsresultat. Resultatandelen för perioden uppgick till 0 mkr (1).

Efter balansdagen har NP3 förvärvat resterande 50 procent av Malabo vilket innebär att innehavet framgent kommer att konsolideras som helägt dotterbolag i NP3 koncernen.

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB bedriver ett gemensamt projekt för att bland annat uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft där hyresavtal tecknats på 15 och 20 år. Projektet genomförs i det gemensamt ägda bolaget Fastighets AB Jämtjägaren. Parterna äger bolaget till 50 procent vardera och bolaget redovisas som ett joint venture.

Projektet att uppföra ett huvudkontor och driftcentral för Jämtkraft pågår och beräknas vara färdigställt under första halvåret 2024. Per den 31 mars uppgick NP3s kapitalandel till 73 mkr.

NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	Totalt intresseföretag och Joint venture			Större innehav i intresseföretag och joint venture					
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	Fastighetsbolaget Emilshus AB			Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		
				2023 jan-mar ¹⁾	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
NP3s ägarandel, %				17,8	19,0	17,8	50,0	50,0	50,0
NP3s röstandel, %				19,3	20,1	19,3	50,0	50,0	50,0
Kapitalandel	1 052	810	1 064	550	406	557	316	316	321
Förvaltningsresultat	20	21	81	10	9	35	8	8	32
Värdeförändring fastigheter	-33	39	84	-15	19	33	-15	21	49
Värdeförändring finansiella instrument	-1	12	24	-1	12	25	-	-	-
Skatt	3	-13	-38	2	-7	-19	1	-6	-16
Summa resultatandel	-10	59	151	-4	33	75	-5	23	65

1) Resultatandelen för första kvartalet har baserats på den intjäningsförmåga som presenterades i bolagets bokslutskommuniké för 2022. NP3 har även tillämpat samma metod i sin bokslutskommuniké för 2022. Beräknad skattekostnad för första kvartalet har antagits uppgå till 20,6 procent av intjäningsförmågan. Redovisade värdeförändringar för första kvartalet avser i sin helhet en justering av värdeförändringar avseende fjärde kvartalet 2022. Därutöver har värdeförändringar för första kvartalet lämnats oförändrade.

Finansiering Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets finansiering består av en kombination av skulder till kreditinstitut, övriga skulder och uppskjuten skatteskuld samt eget kapital. NP3s kreditgivare utgörs huvudsakligen av de stora nordiska bankerna genom bank- och certifikatslån samt revolverande faciliteter. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och är ett komplement till ovanstående finansiering. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen till 2,2 år (2,3) med förfall fördelade enligt tabellen nedan. NP3 har ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med negativa utsikter från Nordic Credit Rating. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet.

Räntebärande skulder

Nedan redovisas en sammanställning över bolagets räntebärande skulder per 31 mars 2023 och 31 december 2022.

Sammanställning - räntebärande låneskuld/nettoskuld		
Mkr	2023 31 mar	2022 31 dec
Banklån	9 343	9 769
Säkerställda räntebärande låneskulder	9 343	9 769
Obligationslån	2 100	2 319
Certifikatslån	89	144
Övriga räntebärande låneskulder	39	44
Icke-säkerställda räntebärande låneskulder	2 228	2 507
Periodiserade upplåningskostnader	-36	-42
Totala räntebärande låneskulder	11 535	12 234
Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	-116	-212
Nettoskuld	11 419	12 022

Säkerställda lån samt reverslån mot borgen utgjorde 81 procent (80) och icke säkerställda obligations- och reverslån 19 procent (20) av totala räntebärande låneskulder.

Minskningen i säkerställda räntebärande låneskulder mellan 31 december 2022 och 31 mars 2023 beror huvudsakligen på

återbetalning av bolagets revolverande kreditfaciliteter under första kvartalet med kapital från del av likvid avseende stamaktieemissionen. Emissionen som genomfördes i början av februari inbringade drygt 630 mkr före emissionskostnader. Per den 31 mars hade bolaget ett låneutrymme i revolverande kreditfaciliteter mot existerande säkerheter om 570 mkr varav 240 mkr hade utnyttjats på bokslutsdagen. Totala ramar i ovan kreditfaciliteter uppgick till 900 mkr.

Under kvartalet återbetalades kvarvarande del av obligationsförfallet i mars 2023 uppgående till 219 mkr. Bolaget har sedan i juni 2022 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 eller hållbarhetslänkade obligationer. Per bokslutsdagen hade bolaget emitterat 400 mkr under detta program i tillägg till 1 700 mkr i grön obligationsfinansiering som emitterats under individuella ramar år 2020 och 2021. Efter kvartalets utgång, i början av april, emitterade bolaget gröna obligationer under MTN-programmet om 500 mkr med förfall i april 2026 och en ränta om 3 månaders Stibor + 550 baspunkter. Ovan finansiering kombinerades med ett återköpserbjudande där 258 mkr återköptes relaterat till 700 mkr förfall i januari 2024 och 440 mkr till 1 000 mkr förfall i oktober 2024. Efter ovan återköp minskades obligationsförfallen från 1 700 mkr till 1 000 mkr under år 2024.

Belåningsgrad och likviditet

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balans av bank-, certifikats- och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 11 419 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 19 844 mkr och investeringar i intresseföretag om 1 052 mkr totalt 20 896 mkr, uppgick till 54,6 procent (57,6) per den 31 mars. Tillgängliga likvida medel inklusive kreditfaciliteter per den 31 mars uppgick till 759 mkr. Dessa bestod av bankmedel 110 mkr, kortfristiga placeringar 6 mkr, checkräkningskrediter om 220 mkr samt låneutrymme mot säkerheter i revolverande kreditfaciliteter, om 330 mkr och back-up faciliteter om 93 mkr. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott uppgick till 8,9 ggr (9,4) på balansdagen.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 mar 2023	Bank- och certifikatslån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 426 ¹⁾	5,11	700	6,60	2 126	18
1-2 år	2 049	4,80	1 000	6,42	3 049	26
2-3 år	4 029	5,03	400	9,82	4 429	38
3-4 år	1 878	4,96	-	-	1 878	16
4-5 år	-	-	-	-	-	-
5-10 år	49	5,29	-	-	49	0
Summa/genomsnitt	9 432	4,98	2 100	7,13	11 532	100

1) Certifikat om 89 mkr ingår i förfall inom 12 månader.

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 mar 2023	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-4 725	6 807	6,93	59
1-2 år	1 000	1 000	-0,25	9
2-3 år	200	200	0,29	2
3-4 år	500	500	0,58	4
4-5 år	400	400	0,42	3
5-10 år	2 625	2 625	1,84	23
Summa/genomsnitt	0	11 532	4,53	100

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

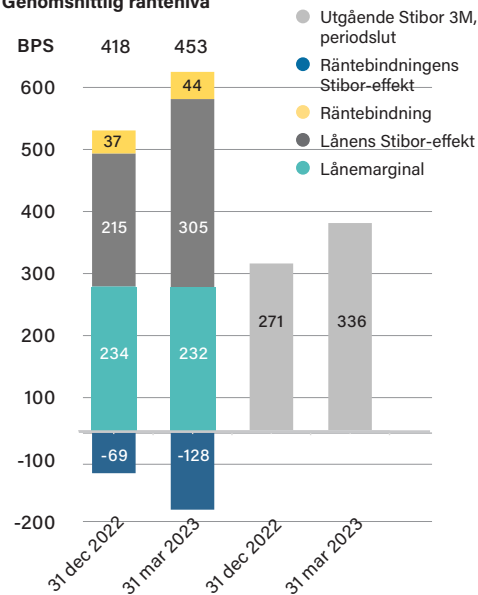
Räntebärande låneskulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 2 140 mkr (1 403) bestående av bankfinansiering om 1 337 mkr, certifikatslån om 89 mkr, obligationsfinansiering om 700 mkr samt övriga skulder om 14 mkr. Av förfall relaterat till bankfinansiering återstod 323 mkr för vilket bolaget antingen inte hade genomfört eller erhållit kreditbeslut avseende refinansiering per datumet för utgivandet av denna kvartalsrapport. Som en del av bolagets senaste upptagna obligationsfinansiering i början av april 2023 återköptes 258 mkr i obligationer av förfallet i januari 2024 vilket innebär att 443 mkr återstod i förfall vid datumet för utgivandet av denna kvartalsrapport.

Genomsnittsränta och räntesäkring

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 4,53 procent (4,18). Den huvudsakliga förklaringen till ökningen av den genomsnittliga räntan är den allmänt ökade räntenivån på marknaden orsakad av högre inflation samt genomförda och förväntade höjningar av styrräntan. Den genomsnittliga räntan före räntesäkringar uppgick för bank- och certifikatslån till 4,98 procent (4,06) och för obligationslån till 7,13 procent (6,33). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,0 år (1,9) och 41 procent (31) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 16. För ytterligare information avseenden bolagets genomsnittliga ränta se grafen till höger. Denna visar även förändringen i bolagets utgående genomsnittsränta mellan 31 december 2022 och 31 mars 2023 som var en ökning om 0,35 procent, från 4,18 till 4,53 procent, vilket i sin tur huvudsakligen förklaras av nettoeffekten av en högre Stibor-nivå och bolagets räntesäkring.

Den genomsnittliga räntan, inklusive räntebindningens Stibor-effekt, för bolagets räntesäkringsportfölj per den 31 mars var -2,04 procent (-1,01). 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 4 725 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till 310 mkr (376) 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 kvartalet uppgick till -69 mkr. I slutet av kvartalet förtidsstängdes swappar om 500 mkr i befintlig säkringsportfölj samtidigt som dess övervärden överfördes till nya ränteswapavtal om totalt 1 mdkr med en löptid om två år och fast ränta om -0,25 procent. Som en del av ovan transaktion ingick även bolaget avtal om forward-startade swappar om 1 mdkr med löptid 17 mars 2025 till 2030 till en fast ränta om 2,99 procent.

Genomsnittlig räntenivå



Kapitalstruktur, %



	2023	2022
Finansiering	31 mar	31 dec
Banklån, mkr	9 343	9 769
Certifikat, mkr	89	144
Obligationslån, mkr	2 100	2 319
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,9
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,7	2,9
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	4,53	4,18
Likvida medel, mkr	110	204
Belåningsgrad, %	54,6	57,6
Soliditet, %	38,1	35,1
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,3
Räntebindningstid, år	2,0	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	41,0	31,3
Skuldkvot, ggr	8,9	9,4

Börsnoterade obligationslån 31 mar 2023

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag	Grönt obligationslån
2020/2024	800	700	6,60 ¹⁾	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05	Ja
2021/2024	1 000	1 000	6,42 ²⁾	Stibor 3M + 3,50	Nej	2024-10-03	Ja
2022/2025	MTN-program ³⁾	400	9,82	Stibor 3M + 6,50	Nej	2025-09-23	Ja

1) Avser ränta om 6,65 % på 500 mkr för initialt upptagande av lån enligt grönt ramverk från sep 2020 samt ränta om 6,48 % på emission om 200 mkr i feb 2021.

2) Avser ränta om 6,67 % på 600 mkr för initialt upptagande av lån enligt grönt ramverk från juni 2021 samt ränta om 6,06 % på emission om 400 mkr 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 11 344 aktieägare (11 927). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 187,00 kr (312,00) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 10 726 mkr (16 987). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 999 mkr (1 250) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs för stamaktien var 255,00 kr och noterades den 2 februari. Periodens lägsta kurs noterades den 29 mars och var 169,00 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 219,24 kr (302,20).

Aktiekursen har under de senaste tolv månaderna sjunkit med -40 procent (124) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som under samma period sjunkit med -42 procent (27) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som har sjunkit med -43 procent (32). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en negativ avkastning på -39 procent (127) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som hade en negativ avkastning på -41 procent (29). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en negativ avkastning på -3 procent (5).

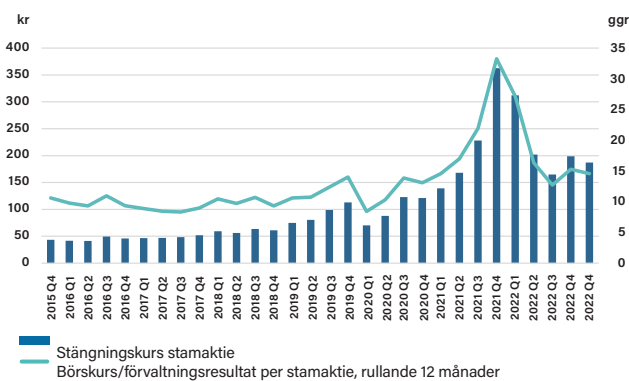
Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 8 282 mkr (7 663) varav preferenskapital 1 235 mkr (1 216) och innehav utan bestämmande inflytande 46 mkr (46).

I februari 2023 har NP3s styrelse med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 4 maj 2022, beslutat om och genomfört en riktad nyemission av 2 750 000 stamaktier och bolaget tillfördes därigenom 633 mkr före transaktionskostnader. Nyemissionen innebar att antalet aktier i bolaget ökade från 92 607 856 aktier till 95 357 856 aktier vilket resulterade i att det fanns totalt 57 357 856 stamaktier och 38 000 000 preferensaktier vid rapportperiodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 122,06 kr per stamaktie (117,21). Soliditeten i bolaget uppgick till 38 procent (35).

Långsiktigt substansvärde (långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande) uppgick till 7 930 mkr (7 272) vilket motsvarar 138,25 kr per stamaktie (133,77). Aktiekursen vid periodens slut var 153 procent (169) av det egna kapitalet per stamaktie och 135 procent (149) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



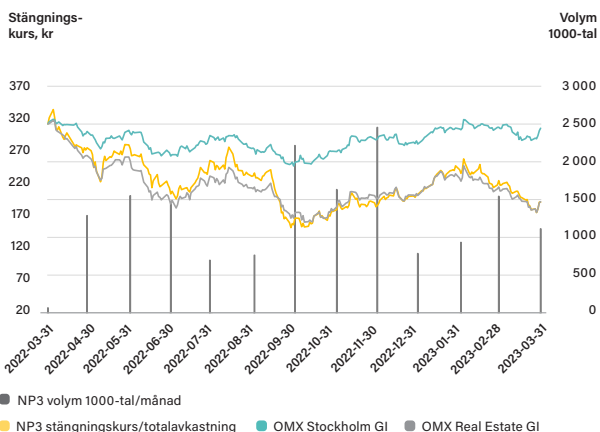
Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat	785	661	558	487	382
Aktuell skatt	-55	-44	-49	-38	-25
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	730	617	509	449	357
Utdelning	363 ¹⁾	310	270	241	211
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	50 %	53 %	54 %	59 %

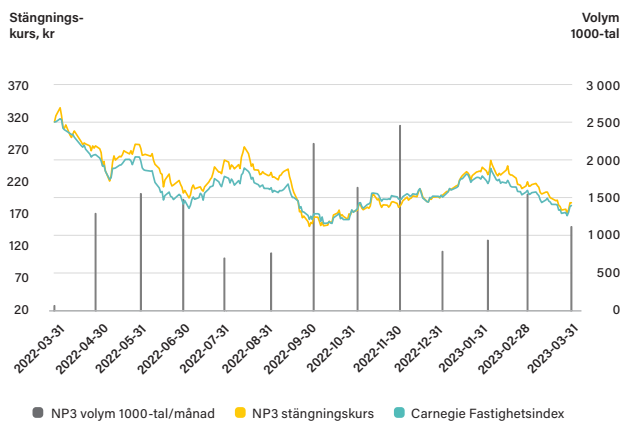
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

1) Utgör styrelsens förslag, utdelning om 5,00 kr/stamaktie, samt utdelning om 2,00 kr/preferensaktie. Av redovisat belopp avser 14 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stamaktier som emitterats i februari 2023.

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm								
	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 mar 2023	31 mar 2022	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-mar 2023	jan-mar 2022
Stamaktie	187,00	312,00	1 226	1 142	80	63	34,2	40,5
Preferensaktie	26,30	32,90	258	128	56	41	2,2	2,0

Aktieägare per den 31 mars 2023	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Poularde AB	14 179 726	1 140 873	16,1 % (16,5)	23,4 % (24,5)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 783 806	2 293 672	15,8 % (16,0)	21,3 % (21,9)
Fjärde AP-fonden	3 252 479	2 446 766	6,0 % (6,7)	5,7 % (6,7)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 504 171	-	4,7 % (4,4)	7,4 % (7,0)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	313 510	2 890 819	3,4 % (3,1)	1,0 % (0,7)
Bonnier Treasury S.A.R.L	-	3 000 000	3,2 % (3,2)	0,5 % (0,5)
RBCB LUX Ucits Ex-Mig	1 274 367	1 480 000	2,9 % (2,9)	2,3 % (2,4)
Lannebo Fonder	2 408 157	-	2,5 % (2,6)	3,9 % (4,2)
SEB Investment Management	2 251 325	-	2,4 % (2,3)	3,7 % (3,7)
PPB Holding AB	-	2 166 666	2,3 % (2,3)	0,4 % (0,4)
State Street Bank and Trust Co, W9	1 579 559	-	1,7 % (1,2)	2,6 % (2,0)
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	664 600	855 835	1,6 % (1,6)	1,2 % (1,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 640	1,5 % (1,6)	1,8 % (1,9)
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	591 940	704 681	1,4 % (0,8)	1,1 % (0,2)
JP Morgan Chase Bank NA, W9	1 020 041	-	1,1 % (1,0)	1,7 % (1,6)
Jönsson, Ulf	-	1 000 000	1,1 % (1,1)	0,2 % (0,2)
Swedbank Försäkring AB	27 306	907 042	1,0 % (1,0)	0,2 % (0,2)
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	166 681	754 010	1,0 % (0,9)	0,4 % (0,2)
Verdipapirfond Odin Ejendom	765 906	-	0,8 % (0,9)	1,3 % (1,4)
Erik Selin Fastigheter Aktiebolag	-	640 000	0,7 % (0,7)	0,1 % (0,1)
Summa 20 största ägare	46 825 174	20 697 004	70,8 % (71,2)	80,0 % (81,1)
Övriga aktieägare	10 532 682	17 302 996	29,2 % (28,8)	20,2 % (18,9)
Totalt antal aktier	57 357 856	38 000 000	100,0 %	100,0 %

Värde inom parentes avser innehav och röster vid ingången av året 2023.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
1 - 500	8 160	431 097	440 095	0,9 %	0,8 %
501 - 1 000	999	258 304	509 391	0,8 %	0,5 %
1 001 - 2 000	738	353 276	743 861	1,2 %	0,7 %
2 001 - 5 000	680	527 357	1 704 848	2,3 %	1,1 %
5 001 - 10 000	335	485 418	1 939 640	2,5 %	1,1 %
10 001 - 50 000	329	2 316 939	4 972 910	7,6 %	4,6 %
50 001 -	103	52 985 465	27 689 255	84,6 %	91,2 %
Antal aktieägare totalt 2023-03-31	11 344	57 357 856	38 000 000	100,0 %	100,0 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	19 844	17 862	19 805
Nyttjanderättstillgångar	118	106	118
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 052	810	1 064
Derivat	310	189	376
Övriga anläggningstillgångar	131	161	131
Summa anläggningstillgångar	21 455	19 128	21 495
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	153	199	156
Likvida medel	110	594	204
Summa omsättningstillgångar	263	793	359
Totala tillgångar	21 719	19 921	21 854
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 282	7 181	7 663
Uppskjuten skatt	1 238	1 059	1 248
Långfristiga räntebärande låneskulder	9 395	9 953	11 640
Långfristiga räntebärande skulder och nyttjanderätter	118	106	118
Summa långfristiga skulder och avsättningar	10 752	11 119	13 007
Kortfristiga räntebärande låneskulder	2 140	1 087	595
Rörelseskulder	545	534	590
Summa kortfristiga skulder	2 865	1 621	1 185
Totalt eget kapital och skulder	21 719	19 921	21 854

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 2022-01-01	324	2 334	4 041	6 698	46	6 743
Periodens totalresultat jan-mar 2022	-	-	436	436	1	437
Eget kapital 2022-03-31	324	2 334	4 477	7 134	46	7 180
Utdelning	-	-	-310	-310	-	-310
Incitamentsprogram	-	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-20	-20
Emission av stamaktier för incitamentsprogram	1	3	-	3	-	3
Periodens totalresultat apr-dec 2022	-	-	788	788	20	808
Eget kapital 2022-12-31	324	2 339	4 954	7 617	46	7 663
Utdelning	-	-	-	-	-2	-2
Nyemission av stamaktier	10	623	-	633	-	633
Emissionskostnader	-	-15	-	-15	-	-15
Periodens totalresultat jan-mar 2023	-	-	2	2	1	3
Eget kapital 2023-03-31	334	2 947	4 956	8 237	46	8 282

NP3s aktiekapital består av 57 357 856 stamaktier samt 38 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån helår
Rapport i sammandrag, mkr			
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	169	173	785
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture	-20	-21	-81
Utdelning från intresseföretag och joint venture	2	2	45
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-1	-13
Betald skatt	-31	-44	-65
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	119	109	671
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2	-69	13
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6	53	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115	93	723
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter, direkt eller via bolag	-	-234	-1 609
Avyttrade fastigheter	-	5	125
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-70	-107	-377
Investeringar i nybyggnation	-35	-59	-265
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-40	-222
Avyttring av finansiella tillgångar	-	6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105	-429	-2 348
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	618	-	3
Upptagna lån	117	1 795	6 982
Amortering av låneskulder	-817	-1 115	-5 114
Utbetald utdelning	-21	-19	-310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103	660	1 561
Periodens kassaflöde	-94	325	-64
Likvida medel vid periodens början	204	269	269
Likvida medel vid periodens slut	110	594	204

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 19 844 mkr (19 805) vilket är en ökning med 39 mkr sedan ingången av året som förklaras av värdeförändringar och projektinvesteringar. Utgående likvida medel var 110 mkr (204). Eget kapital har påverkats av periodens resultat samt nyemission av stamaktier och uppgick till 8 282 mkr (7 663).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 37 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 9 513 mkr (11 758). Räntebärande kortfristiga skulder efter justering för periodiserade lånekostnader uppgick till 2 140 mkr (595) varav 2 037 mkr avsåg finansiella skulder med förfall inom tolv månader, 90 mkr avsåg certifikatslån och 14 mkr återbetalning av reversskuld. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 310 mkr (376).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 55 procent (58) och soliditeten till 38 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 8,9 ggr (9,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 115 mkr (93). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med 0 mkr (-234), försäljningar av fastigheter bidrog med 0 mkr (5). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -70 mkr (-107) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -35 mkr (-59). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick till 0 mkr (-40).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -103 mkr (660) och förklaras till största delen av nettoupplåning som uppgick till -700 mkr (680). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -94 mkr (325).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning – rapport i sammandrag, mkr	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	0	62
Rörelsekostnader	-24	-22	-96
Rörelseresultat	-24	-22	-34
Finansnetto	22	5	8
Resultat efter finansiella poster	-2	-17	-26
Bokslutsdispositioner	-	-	113
Resultat före skatt	-2	-17	87
Skatt på periodens resultat	-	-2	-10
Periodens resultat	-2	-19	77

Balansräkning – rapport i sammandrag, mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Immateriella tillgångar	7	5	7
Andelar i koncernbolag	667	656	667
Långfristiga fordringar koncernbolag	4 897	4 917	5 259
Andelar i intresseföretag och joint venture	344	231	344
Andra finansiella anläggningstillgångar	11	100	1
Summa anläggningstillgångar	5 926	5 909	6 278
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 033	2 994	2 694
Övriga kortfristiga fordringar	10	8	15
Likvida medel	73	492	136
Summa omsättningstillgångar	3 116	3 494	2 845
Totala tillgångar	9 042	9 403	9 123
Bundet eget kapital	334	324	324
Fritt eget kapital	1 911	1 504	1 305
Summa eget kapital	2 245	1 828	1 629
Obeskattade reserver	20	2	20
Långfristiga räntebärande låneskulder	5 832	6 279	6 891
Summa långfristiga skulder och avsättningar	5 852	6 281	6 911
Kortfristiga räntebärande låneskulder	905	1 244	474
Övriga skulder	40	50	110
Summa kortfristiga skulder	945	1 294	584
Totalt eget kapital och skulder	9 042	9 403	9 123

Kommentar till moderbolaget

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

Segmentrapportering

Under första kvartalet har inga tillträdde förvärv eller försäljningar genomförts. Generellt sett ökade överskottsgraden till följd av den KPI-ökning som gjordes vid årsskiftet 2022/2023. NP3 valde att även räkna upp vakanshyror för att samtidigt marknadsanpassa dessa.

I affärsområde Sundsvall är efterfrågan på lokaler fortfarande god. Jämfört med första kvartalet 2022 har bolaget förvärvat 17 fastigheter som ökat hyresvärdet med 48 mkr före indexering. Under samma period har fyra försäljningar genomförts vilket minskat hyresvärdet med drygt 2 mkr. Överskottsgraden har ökat i affärsområdet främst till följd av ökade hyresintäkter efter KPI-uppräknings.

Uthyrningstrenden har varit positiv i både affärsområde Gävle och Dalarna. Dalarna och Gävle har sedan jämförelseperioden tillträtt fastigheter som ökat hyresvärdet före indexering med 9 mkr respektive 5 mkr. Överskottsgraden har påverkats positivt av tidigare nämnd KPI-uppräknings.

Östersund har en stark hyresmarknad. Två tillträdde fastigheter bidrar med ett årligt hyresvärde på 14 mkr före indexering. Överskottsgraden har ökat jämfört med föregående år till största del beroende på KPI-uppräknings vid senaste årsskiftet.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan även om uthyrningsgraden minskat sedan kvartal ett föregående år. Överskottsgraden har minskat jämfört med föregående år till följd av höga vinterrelaterade kostnader.

Näringslivets investeringar i Skellefteå har resulterat i en stark hyresmarknad framför allt för industrilokaler. Sedan första kvartalet 2022 har sju fastigheter till ett hyresvärde om 29 mkr innan indexering tillträtts i Skellefteå. Överskottsgraden är på samma nivå som föregående år.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler. Överskottsgraden har ökat jämfört med föregående år till följd av den höga indexuppräknings vid årsskiftet.

Affärsområde Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i dessa städer står för 76 procent av hyresvärdet och 75 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat i förhållande till jämförelseperioden och efterfrågan på lokaler i affärsområdet är fortfarande god. Efter periodens utgång har NP3 tillträtt tolv fastigheter i Västerås. Fastigheterna ingick tidigare i bolagets joint venture Malabo Holding AB. Överskottsgraden har ökat jämfört med föregående år primärt på grund av KPI-uppräknings.

Segmentrapportering i sammandrag

Jan-mar Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellan- sverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter och övriga intäkter	100	78	63	50	67	56	47	39	54	48	56	39	61	55	29	24	-1	1	477	390
Vakans	-9	-7	-3	-2	-4	-4	-1	-2	-3	-2	-4	-2	-3	-3	-3	-3	0	0	-31	-26
Rep. och underhåll	-4	-2	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	-1	-1	-1	-1	0	0	-11	-9
Fastighets-kostnader	-23	-22	-12	-12	-18	-16	-11	-9	-20	-13	-15	-11	-16	-16	-5	-4	1	1	-117	-101
Fastighets-skatt	-2	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-1	-2	-2	-1	-1	0	0	-11	-10
Kund-förluster	-1	0	0	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	1	0	-2	-2
Driftöver-skott	62	45	44	34	41	33	33	25	29	30	35	24	39	33	19	15	1	2	304	242
Överskotts-grad, %	68	64	75	70	66	63	73	69	57	66	68	66	68	64	72	74			68	66
Antal fastigheter	121	108	71	67	67	63	41	41	45	44	53	46	50	50	40	39			488	458
Uthyrbar area, tkvm	408	362	265	254	339	321	159	133	212	209	235	203	220	219	120	114			1957	1816
Hyresvärde	400	311	249	208	266	229	191	153	212	189	216	161	245	224	116	99			1894	1575
Uthyrnings-grad, ¹⁾ %	92	90	94	96	93	93	97	94	94	96	93	93	95	95	91	89			94	93
Fastighets-värde	4 167	3 452	2 752	2 488	2 643	2 501	1 990	1 846	2 163	2 030	2 404	1 914	2 451	2 448	1 275	1 183			19 844	17 862

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

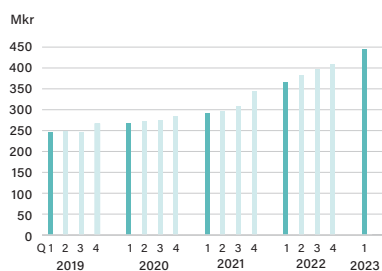
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2023 kvartal 1 jan-mar	2022 kvartal 4 okt-dec	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
Hysesintäkter	445	408	397	382	364	343	308	295	291
Fastighetskostnader	-130	-91	-73	-86	-113	-81	-52	-62	-92
Fastighetsskatt	-11	-12	-10	-9	-10	-10	-11	-9	-10
Driftöverskott	304	306	315	287	242	252	246	224	190
Central administration	-17	-21	-15	-15	-17	-18	-11	-15	-13
Resultat från intresseföretag och joint venture	-10	14	35	42	59	54	50	38	16
Finansnetto	-138	-119	-101	-83	-73	-69	-67	-63	-55
Resultat efter finansiella poster	139	180	234	231	211	219	218	184	138
-varav Förvaltningsresultat	169	184	220	209	173	182	185	160	135
Värdeförändringar fastigheter	-66	-84	5	291	129	910	123	307	301
Värdeförändringar finansiella instrument	-69	-8	53	136	197	20	13	7	24
Resultat före skatt	4	88	293	658	537	1 148	355	499	463
Aktuell skatt	-11	-8	-26	-11	-10	-2	-16	-16	-11
Uppskjuten skatt	10	-27	-38	-121	-90	-214	-47	-60	-80
Periodens resultat¹⁾	3	53	228	526	437	933	292	423	373
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2	44	219	524	436	932	291	422	372
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	9	9	1	1	1	1	1	0

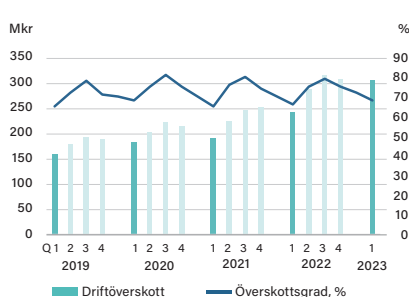
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar
Fastigheter	19 844	19 805	19 651	19 213	17 862	17 335	14 413	14 065	13 021
Nyttjanderättstillgångar	118	118	106	106	106	106	104	105	83
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 052	1 064	1 020	978	810	724	674	583	489
Derivat	310	376	383	322	189	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	131	131	171	192	161	158	91	58	32
Övriga tillgångar	153	156	198	196	199	127	98	135	94
Likvida medel	110	204	143	155	594	269	523	189	304
Totala tillgångar	21 719	21 854	21 673	21 162	19 921	18 718	15 903	15 136	14 024
Eget kapital	8 282	7 663	7 610	7 378	7 181	6 743	5 714	5 409	5 030
Uppskjuten skatt	1 238	1 248	1 221	1 180	1 059	969	756	708	648
Räntebärande låneskulder	11 535	12 235	12 000	11 816	11 040	10 361	8 569	8 349	7 807
Skuld nyttjanderätter	118	118	106	106	106	106	104	105	83
Derivat	-	-	-	-	-	9	28	42	49
Ej räntebärande skulder	545	590	736	682	534	530	733	523	407
Totalt eget kapital och skulder	21 719	21 854	21 673	21 162	19 921	18 718	15 903	15 136	14 024

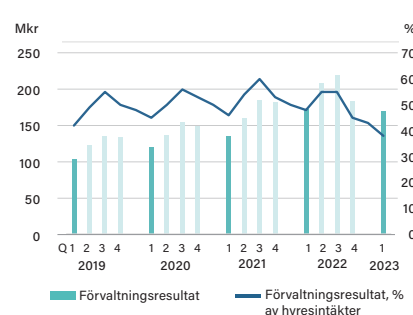
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2023 kvartal 1 jan-mar	2022 kvartal 1 jan-mar	2022 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal fastigheter vid periodens utgång	488	458	488
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	1 957	1 816	1 950
Fastighetsvärde, mkr	19 844	17 862	19 805
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 140	9 836	10 156
Hysesvärde, mkr	1 894	1 575	1 880
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94
Överskottsgrad, %	68	66	74
Direktavkastning, %	6,3	6,3	6,1
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,2	41,3	18,9
Avkastning på eget kapital, %	10,6	34,7	17,0
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	13,7	42,2	21,5
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,2	11,6	10,7
Skuldsättningsgrad, ggr ²⁾	1,4	1,5	1,6
Skuldkvot, ggr ²⁾	8,9	10,0	9,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,1	2,9
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,7	3,4	2,9
Belåningsgrad, %	54,6	55,9	57,6
Soliditet, %	38,1	36,0	35,1
Genomsnittlig ränta, %	4,53	2,51	4,18
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,8	2,3
Räntebindningstid, år	2,0	2,0	1,9
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	41,0	33,6	31,1
Nyckeltal per stamaktie			
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 358	54 445	54 608
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	55 983	54 445	54 543
Eget kapital, kr	122,06	108,34	117,21
Långsiktigt substansvärde, kr	138,25	124,33	133,17
Förvaltningsresultat, kr	2,68	2,83	13,00
Resultat efter skatt, kr	-0,31	7,66	21,04
Utdelning, kr	-	-	5,00 ¹⁾
Aktiekurs vid periodens slut, kr	187,00	312,00	198,60
Nyckeltal per preferensaktie			
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	32,50	32,50	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr	-	-	2,00 ¹⁾
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	26,30	32,90	24,80

1) Av styrelsen föreslagen utdelning.

2) Definitionerna av skuldsättningsgrad och skuldkvot har uppdaterats och inkluderar nu erhållen utdelning från intresseföretag och joint venture. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

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	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Räntebärande låneskulder	11 535	11 041	12 235
Kortfristiga placeringar	-6	-5	-9
Likvida medel	-110	-594	-204
Nettoskuld	11 419	10 443	12 022
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	2	436	1 224
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-19	-19	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	-17	417	1 148
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	55 983	54 445	54 543
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	-0,31	7,66	21,04
Hysesintäkter	445	364	1 551
Driftöverskott	304	242	1 149
Överskottsgrad, %	68	66	74
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 211	964	1 149
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	19 275	15 339	18 773
Direktavkastning, %	6,3	6,3	6,1
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	810	2 085	1 244
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 623	6 015	7 315
Avkastning på eget kapital, %	10,6	34,7	17,0
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	789	2 081	1 224
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-76	-73	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	6 370	4 865	6 066
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	11,2	41,3	18,9
Resultat före skatt, rullande 12 mån	1 042	2 539	1 575
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 623	6 015	7 315
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	13,7	42,2	21,5
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	781	700	785
Genomsnittligt totalt eget kapital	7 623	6 015	7 315
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	10,2	11,6	10,7
Nettoskuld	11 419	10 443	12 022
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 282	7 181	7 663
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,6

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoskuld	11 419	10 443	12 022
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	1 304	1 062	1 298
Centrala administrationskostnader, rullande 12 mån	-64	-55	-61
Utdelningar från intresseföretag och joint venture, rullande 12 mån	45	33	45
Justerat driftöverskott	1 285	1 040	1 282
Skuldkvot, ggr¹⁾	8,9	10,0	9,4
Förvaltningsresultat	169	173	785
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint venture	-20	-21	-81
Utdelningar från intresseföretag och joint venture	2	2	45
Finansiella kostnader	140	74	385
Justerat förvaltningsresultat	291	228	1 134
Räntetäckningsgrad, ggr¹⁾	2,1	3,1	2,9
Nettoskuld	11 419	10 443	12 022
Marknadsvärde fastighetsportfölj	19 844	17 862	19 805
Andelar i intresseföretag och joint venture	1 052	810	1 064
Belåningsgrad, %	54,6	55,9	57,6
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 282	7 181	7 663
Balansomslutning	21 719	19 921	21 854
Soliditet, %	38,1	36,0	35,1
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 282	7 181	7 663
Avdrag preferenskapital	-1 235	-1 235	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-47	-46
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 358	54 445	54 608
Eget kapital, kr/stamaktie	122,06	108,34	117,21
Eget kapital enligt finansiell ställning	8 282	7 181	7 663
Avdrag preferenskapital	-1 235	-1 235	-1 216
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-46	-47	-46
Återläggning derivat	-310	-189	-376
Återläggning uppskjuten skatt	1 238	1 059	1 248
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	57 358	54 445	54 608
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	138,25	124,33	133,17
Förvaltningsresultat	169	173	785
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-19	-19	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	55 983	54 445	54 543
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,68	2,83	13,00

1) Definitionerna av skuldsättningsgrad och skuldkvot har uppdaterats och inkluderar nu erhållen utdelning från intresseföretag och joint venture. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad

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

CAGR

(Compounded Annual Growth Rate) Genomsnittlig årlig tillväxt uttryckt i procent.

Direktavkastning

Driftöverskott för en rullande tolv månadersperiod i procent av 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

Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture men inklusive utdelningar från intresseföretag och joint venture, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader plus erhållen utdelning från intresseföretag och joint venture rullande tolv månader.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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.

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 68–72 i bolagets årsredovisning för 2022.

Fastighetsrelaterade risker

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

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

Finansiella risker

Kostnader relaterade till finansiering utgör den enskilt största kostnadsposten för NP3 och det osäkra marknadsläget gör att refinansieringsrisken ökat och vi har också sett kraftigt ökade finansiella kostnader. 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. Bolaget har även arbetat aktivt med att eliminera refinansieringsrisker som bland annat kan koppas till kommande obligationsförfall.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Övriga upplysningar enligt IAS 34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2022. Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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

Intressekonfliktsrisker

Intressekonflikter skulle kunna uppstå då styrelseledamöter, personer i strategisk- och operativ ledning samt övriga anställda inom bolaget åtar sig vissa styrelseuppdrag, investerar i bolag där NP3 investerat, investerar i bolag som är konkurrent till NP3, belånar sitt aktieinnehav i NP3 eller förvärvar eller avyttrar aktier i NP3. För att hantera intressekonfliktsrisker har bolaget väl utvecklade rutiner och policys. Bland väsentliga policys kan nämnas bolagets uppförandekod samt insiderpolicy. Frågor rörande intressekonflikter diskuteras löpande på bolagets styrelsemöten och i bolagets ledningsgrupp. För anställda har bolaget en rutin för dokumentation och godkännande av bisysslor.

Övriga risker

Det osäkra och volatila marknadsklimatet i kombination med kriget i Ukraina påverkar världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag. Den höga inflationstakten under andra halvan av 2022 och fortsatt hög inflation under början av 2023 har resulterat i och kan fortsatt resultera i stigande kostnader för råvaror och energi vilket påverkar 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.

Medarbetare och organisation

Bolaget har åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Huvudkontoret ligger i Sundsvall där merparten av bolagets anställda är stationerade. Därutöver finns det medarbetare i alla bolagets åtta affärsområden. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 59 personer.

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Ledning

Andreas Wahlén, VD

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

Håkan Wallin, CFO

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

Mattias Lyxell, COO

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

Styrelse

Styrelseordförande

Nils Styf
Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter

Anders Nilsson
Hans-Olov Blom
Mia Bäckvall Juhlin
Åsa Bergström

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

Sundsvall den 4 maj 2023

Nils Styf
Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Anders Nilsson
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Hans-Olov Blom
Styrelseledamot

Andreas Wahlén
Vd

Kalender

Delårsrapporter

Q2 januari-juni: 7 juli 2023
Q3 januari-september: 20 oktober 2023
Bokslutskommuniké: 9 februari 2024

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2023
31 oktober 2024
31 januari 2024
30 april 2024

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

8 maj 2023
31 juli 2023
31 oktober 2023
31 januari 2024

Årsstämma

4 maj 2023

Pressmeddelanden under kvartal 1

10/2	Bokslutskommuniké 2022
14/2	NP3 utreder förutsättningarna för att genomföra en riktad nyemission av stamaktier
14/2	NP3 genomför en riktad nyemission om 2,75 miljoner stamaktier och tillförs härigenom 632,5 mkr
28/2	Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter
26/3	Information rörande styrelsen i NP3 Fastigheter
29/3	NP3 avser att emittera nya seniora icke säkerställda gröna obligationer och offentliggör ett frivilligt återköpserbjudande under utestående seniora icke säkerställda obligationslån
30/3	Kallelse till årsstämma

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

Ånghammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Örnsköldsvik 41A, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Infanterigatan 21, 831 32 Östersund

www.np3fastigheter.se

