

Q4 2025

Bokslutskommuniké



+14 %

Hyresintäkterna
uppgick till 2 274 mkr

+15 %

Driftöverskottet
uppgick till 1 725 mkr

1 942 mkr

Tillträdde förvärv

+20 %

Förvaltningsresultat
per stamaktie
16,33 kr

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

Om NP3

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

Större händelser under fjärde kvartalet

- Genom åtta transaktioner har avtal ingåtts om förvärv av 27 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 682 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 12 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 72 700 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 73 mkr. Av de förvärvade fastigheterna har 23 fastigheter tillträtts under kvartalet till ett underliggande fastighetsvärde om 578 mkr och ett årligt hyresvärde om 66 mkr. Övriga fastigheter tillträds under första och fjärde kvartalet 2026.
- Utöver ovan har två fastigheter tillträtts där avtal ingåtts under andra kvartalet till ett underliggande fastighetsvärde om 67 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 1 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 7 400 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 7 mkr. Därutöver har två fastigheter tillträtts där avtal ingåtts under tredje kvartalet till ett underliggande fastighetsvärde om 73 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 3 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 5 000 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 7 mkr.

Händelser efter årets utgång

- Efter utgången av året har NP3 ingått avtal om förvärv av två fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 36 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 1 mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om 3 700 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 3 mkr. Fastigheterna har tillträtts under första kvartalet.

Prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv och försäljning uppgå till 1 180 mkr.

NP3s årsstämma kommer att äga rum i Sundsvall den 6 maj 2026 och inte den 5 maj 2026 som tidigare pressmeddelats.

Bokslutskommuniké 2025

Januari - december

- Hyresintäkterna ökade med 14 % till 2 274 mkr (1 992).
- Driftöverskottet ökade med 15 % till 1 725 mkr (1 503).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 % till 1 104 mkr (879). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 20 % till 16,33 kr (13,57).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 528 mkr (323).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 287 mkr (914) vilket motsvarar 19,12 kr/stamaktie (14,17).
- Årets nettoinvesteringar uppgick till 2 293 mkr (2 806) varav 1 942 mkr (2 087) avsåg förvärv av fastigheter, 781 mkr (731) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation, 18 mkr (21) investeringar i intresseföretag och joint ventures, samt -549 mkr (-33) avyttrade fastigheter. 100 mkr avsåg förvärv av minoritetspost i dotterbolag.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 6,40 kr/stamaktie (5,20), en ökning om 23 %, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,60 kr samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 506 mkr vilket är en ökning med 17 % och i enlighet med utdelningspolicyn.

Oktober - december

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 588 mkr (523).
- Driftöverskottet ökade med 9 % till 432 mkr (398).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 % till 272 mkr (250). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 6 % till 3,96 kr (3,75).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 271 mkr (121).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 471 mkr (364) vilket motsvarar 7,08 kr/stamaktie (5,63).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 970 mkr (2 088) varav 703 mkr (1 897) avsåg förvärv av fastigheter, 252 mkr (240) investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation, 17 mkr (-49) investeringar i intresseföretag och joint ventures samt -4 mkr (-) avyttrade fastigheter.

Nyckeltal	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Utfall, mkr				
Hyresintäkter	2 274	1 992	588	523
Driftöverskott	1 725	1 503	432	398
Överskottsgrad, %	76	75	74	76
Förvaltningsresultat	1 104	879	272	250
Värdeförändringar fastigheter	528	323	271	121
Periodens resultat	1 287	914	471	364
Marknadsvärde fastigheter	26 087	23 384	26 087	23 384
Direktavkastning, %	7,0	7,1	7,0	7,1
Tillträdde fastigheter	1 942	2 087	703	1 897
Utfall, kr/stamaktie				
Resultat efter skatt	19,12	14,17	7,08	5,63
Förvaltningsresultat	16,33	13,57	3,96	3,75
Långsiktigt substansvärde	171,81	154,64	171,81	154,64

Finansiella mål och utdelningsmål

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

Mål	Förklaring och resultat	Utfall																		
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.	Nyckeltalet visar bolagets övergripande tillväxtmål. Förvaltningsresultatet per stamaktie, ökade med 20 procent jämfört med föregående år. Genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 12 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</th><th>Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %</th></tr><tr><td>2021</td><td>12</td><td>12</td></tr><tr><td>2022</td><td>14</td><td>12</td></tr><tr><td>2023</td><td>13</td><td>12</td></tr><tr><td>2024</td><td>15</td><td>12</td></tr><tr><td>2025</td><td>17</td><td>12</td></tr></table>	År	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %	2021	12	12	2022	14	12	2023	13	12	2024	15	12	2025	17	12
År	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Genomsnittlig årlig tillväxt, 5 år, %																		
2021	12	12																		
2022	14	12																		
2023	13	12																		
2024	15	12																		
2025	17	12																		
Avkastning på eget kapital Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.	Målet visar förräntningen på bolagets egna kapital över en femårsperiod. Målet är ett mått på bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet. Avkastning på eget kapital före skatt för året uppgick till 16 procent. Genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 19 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning på eget kapital före skatt, %</th><th>Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %</th></tr><tr><td>2021</td><td>45</td><td>25</td></tr><tr><td>2022</td><td>22</td><td>25</td></tr><tr><td>2023</td><td>1</td><td>25</td></tr><tr><td>2024</td><td>14</td><td>25</td></tr><tr><td>2025</td><td>16</td><td>25</td></tr></table>	År	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %	2021	45	25	2022	22	25	2023	1	25	2024	14	25	2025	16	25
År	Avkastning på eget kapital före skatt, %	Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt, 5 år, %																		
2021	45	25																		
2022	22	25																		
2023	1	25																		
2024	14	25																		
2025	16	25																		
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.	Räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att täcka sina räntekostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden per 31 december var 2,8 gånger.	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad</th></tr><tr><td>2021</td><td>3,4</td></tr><tr><td>2022</td><td>2,9</td></tr><tr><td>2023</td><td>2,1</td></tr><tr><td>2024</td><td>2,4</td></tr><tr><td>2025</td><td>2,8</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad	2021	3,4	2022	2,9	2023	2,1	2024	2,4	2025	2,8						
År	Räntetäckningsgrad																			
2021	3,4																			
2022	2,9																			
2023	2,1																			
2024	2,4																			
2025	2,8																			
Belåningsgrad Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.	Belåningsgraden visar hur stor andel av fastighetsvärdet som är skuldfinansierat. Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent. Per 31 december uppgick belåningsgraden till 51 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Belåningsgrad, %</th></tr><tr><td>2021</td><td>56 %</td></tr><tr><td>2022</td><td>58 %</td></tr><tr><td>2023</td><td>57 %</td></tr><tr><td>2024</td><td>52 %</td></tr><tr><td>2025</td><td>51 %</td></tr></table>	År	Belåningsgrad, %	2021	56 %	2022	58 %	2023	57 %	2024	52 %	2025	51 %						
År	Belåningsgrad, %																			
2021	56 %																			
2022	58 %																			
2023	57 %																			
2024	52 %																			
2025	51 %																			
Utdelning Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.	Utdelningsmålet är satt utifrån bolagets kassaflöden och finansiella §. Styrelsen föreslår en utdelning för 2025 om 6,40 kr per stamaktie samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 506 mkr vilket motsvarar 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, en ökning om 17 procent jämfört med föregående år.	<table><tr><th>År</th><th>Utdelning, %</th></tr><tr><td>2021</td><td>50 %</td></tr><tr><td>2022</td><td>50 %</td></tr><tr><td>2023</td><td>59 %¹⁾</td></tr><tr><td>2024</td><td>54 %²⁾</td></tr><tr><td>2025</td><td>50 %³⁾</td></tr></table>	År	Utdelning, %	2021	50 %	2022	50 %	2023	59 % ¹⁾	2024	54 % ²⁾	2025	50 % ³⁾						
År	Utdelning, %																			
2021	50 %																			
2022	50 %																			
2023	59 % ¹⁾																			
2024	54 % ²⁾																			
2025	50 % ³⁾																			
Preferensaktieutdelningens andel Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.	Nyckeltalet, som innebär att preferensaktieutdelningens storlek begränsas till maximalt 20 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, syftar till att säkerställa en avvägd balans mellan stam- och preferensaktieägares intressen. Beslutad utdelning motsvarar 11 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Preferensaktieutdelningens andel, %</th></tr><tr><td>2021</td><td>12 %</td></tr><tr><td>2022</td><td>10 %</td></tr><tr><td>2023</td><td>11 %¹⁾</td></tr><tr><td>2024</td><td>14 %²⁾</td></tr><tr><td>2025</td><td>11 %³⁾</td></tr></table>	År	Preferensaktieutdelningens andel, %	2021	12 %	2022	10 %	2023	11 % ¹⁾	2024	14 % ²⁾	2025	11 % ³⁾						
År	Preferensaktieutdelningens andel, %																			
2021	12 %																			
2022	10 %																			
2023	11 % ¹⁾																			
2024	14 % ²⁾																			
2025	11 % ³⁾																			

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

2) Av redovisat belopp avser 27 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.

3) Av styrelsen föreslagen utdelning.

VD har ordet

2025 års förvaltningsresultat uppgick till 1 104 miljoner kronor (879) och för fjärde kvartalet till 272 miljoner kronor (250). Resultatet är en ökning med 26 respektive 9 procent i jämförelse med föregående år. Förvaltningsresultatet per stamaktie för året uppgick till 16,33 kronor (13,57), motsvarande en ökning med 20 procent.

Driftöverskottet ökade med 15 procent för året och förklaras främst av att hyresintäkterna ökat med 14 procent drivet av ett större fastighetsbestånd, engångsersättningar för lämnade lokaler, indexerings- och investeringar i hyresgästpassningar. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 2 procent i jämförelse med föregående år. För fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna med 12 procent och driftöverskottet med 9 procent. Den svagare överskottsgraden under sista kvartalet härleds till ökad fastighetsskatt samt ett prioriterat ökat underhåll i våra fastigheter. Vi har medvetet under sista kvartalet 2025 genomfört en satsning på primärt tak, asfaltytor och skyddsrum.

Styrelsen föreslår en utdelning om 6,40 kronor per stamaktie (5,20) och 2 kronor per preferensaktie (2), att utbetalas vid fyra tillfällen. Total utdelning uppgår till 506 miljoner kronor vilket motsvarar 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, i enlighet med utdelningspolicyn.

Verksamhet och konjunktur

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 22 miljoner kronor och 52 miljoner kronor för helåret. Även om nettouthyrning ofta innehåller ersättningar för investeringar kan man se viss korrelation över tid till efterfrågan i våra marknader. Jag upplever att hyresmarknaden långsamt blir bättre och att efterfrågan har ökat.

Fastighetsvärderingarna för året och kvartalet var positiva både avseende realiserade och orealiserade värdeförändringar. Den absoluta majoriteten av värdeförändringarna drivs av ett ökat kassaflöde. I samtliga orter och i samtliga segment var värdeförändringarna positiva sett till kassaflöde och vi riktar våra ansträngningar och fokus på NP3s kassaflöde.

I fråga om konjunkturen noterar jag att efterfrågan i svensk ekonomi växte på bred front mot slutet av 2025 och att lågkonjunkturen ser ut att kunna ebba ut i relativ närtid. Omfattande satsningar på totalförsvaret, inte minst i norra Sverige, driver tillsammans med bland annat tidigare genomförda räntesänkningar på den inhemska efterfrågan.

2026

Vi lever i en tid där världen i många avseenden präglas av instabilitet och oordning. Extremväder blir allt vanligare, såväl globalt som i Sverige, vilket medför kostsamma konsekvenser. Vi ser en geopolitik som tar nya vändningar och uttryck från ena dagen till den andra. Ska jag försöka se någon positiv effekt av den osäkerhet detta leder till är det att vi i dessa tider kommit dem vi är nära ännu närmre. Är det något som kan åstadkomma förändring och ge energi är det när människor tillsammans enas och strävar i samma riktning. Jag vill, trots världsläget, tro på en positiv framtid.

Jag ser inga dramatiska förändringar för NP3 eller vår marknad i närtid. Det är dock på sin plats att vara ytterst ödmjuk då detta snabbt kan förändras. NP3s ambition för 2026 är, återigen, att fortsätta stärka förvaltningsresultatet per stamaktie med bibehållen eller lägre operationell och finansiell risk. Vi ska fokusera på vårt kassaflöde på lång sikt och våga ta långsiktiga och hållbara beslut. Vi kommer med andra ord inte heller framgent att låta oss styras av intresset av kortsiktiga vinster. Målet om 12 procents tillväxt av förvaltningsresultatet per stamaktie och år ligger fast och jag ser goda förutsättningar att uppnå det målet för 2026.

Prognosen för 2026 års förvaltningsresultat, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och avyttringar uppgår till 1 180 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med 7 procent i jämförelse med utfallet för 2025.

Som alltid vill jag passa på att rikta ett stort tack till all vår personal som dagligen lägger sitt engagemang i att fortsätta i den utstakade riktningen. Jag vill även tacka alla engagerade intressentgrupper och då framförallt aktieägare och finansärer. Tillsammans ska vi fortsätta utveckla NP3 i en gynnsam riktning!

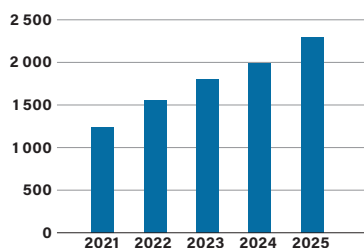
Andreas Wahlén

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

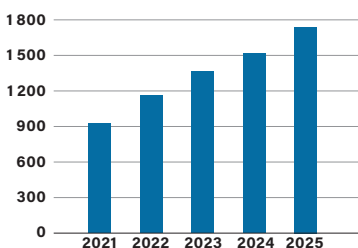
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Hysesintäkter	2 274	1 992	588	523
Fastighetskostnader	-484	-440	-133	-113
Fastighetsskatt	-64	-48	-23	-12
Driftöverskott	1 725	1 503	432	398
Central administration	-91	-78	-28	-25
Resultat från intresseföretag och joint ventures	50	13	12	5
- varav förvaltningsresultat	42	37	10	12
- varav värdeförändringar fastigheter	23	-10	6	-5
- varav skatt	-15	-14	-4	-2
Finansiella intäkter	10	15	3	8
Finansiella kostnader	-582	-599	-145	-144
Resultat efter finansiella poster	1 112	854	274	242
- varav förvaltningsresultat	1 104	879	272	250
Värdeförändringar fastigheter	528	323	271	121
Värdeförändringar finansiella instrument	-22	13	44	139
Resultat före skatt	1 617	1 191	589	502
Aktuell skatt	-83	-75	-19	-25
Uppskjuten skatt	-247	-202	-99	-112
Periodens resultat	1 287	914	471	364
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 287	914	471	364
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 276	914	464	365
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	12	0	7	-1
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	16,33	13,57	3,96	3,75
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	19,12	14,17	7,08	5,63
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 581	61 562	61 581	61 562
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 573	59 136	61 581	61 562

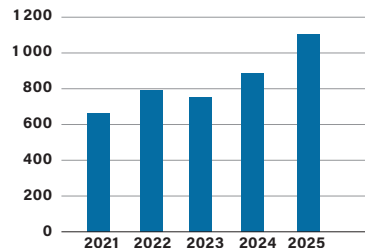
Hysesintäkter, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Intäkter, kostnader och resultat

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

Januari - december

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent jämfört med föregående år och uppgick till 1 104 mkr (879). Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras av förvärv, färdigställda projekt samt lägre finansieringskostnader. Förvaltningsresultatet uppgick till 16,33 kr per stamaktie (13,57). Årets driftöverskott uppgick till 1 725 mkr (1 503) vilket motsvarade en överskottsgrad om 76 procent (75). Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 528 mkr (323), varav 506 mkr (322) avsåg orealiserade värdeförändringar och 23 mkr (1) avsåg realiserade värdeförändringar.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -22 mkr (13). Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 276 mkr (914) vilket motsvarade 19,12 kr per stamaktie (14,17).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 14 procent till 2 274 mkr (1 992). Intäkterna ökade till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknings, uthyrningar och färdigställda projekt. Av ökningen utgörs 36 mkr av engångsintäkter relaterat till förtida avflyttningar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2,5 procent. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 2 078 mkr (1 813) och serviceintäkter om 196 mkr (179). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -484 mkr (-440). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -405 mkr (-385), reparationer och underhåll -64 mkr (-43) samt befarade och konstaterade kundförluster om -15 mkr (-12). Fastighetsskatt uppgick till -64 mkr (-48). Centrala administrationskostnader uppgick till -91 mkr (-78) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader.

NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures bidrog positivt till förvaltningsresultatet med 42 mkr (37) och den totala resultatandelen för året uppgick till 50 mkr (13). För mer information om NP3s investeringar i intresseföretag och joint ventures, se sidan 15.

Finansiella intäkter uppgick till 10 mkr (15). De finansiella kostnaderna minskade till -582 mkr (-599) huvudsakligen till följd av en lägre genomsnittsränta. I de finansiella kostnaderna ingick förutom räntekostnader även -36 mkr (-27) avseende periodiserade lånekostnader. För mer information om NP3s 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 på årets skattepliktiga resultat uppgick till -83 mkr (-75). 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 -247 mkr (-202) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter samt förändring vid marknadsvärdering av finansiella instrument.

Oktober - december

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 272 mkr (250). Driftöverskottet uppgick till 432 mkr (398) vilket motsvarade en överskottsgrad om 74 procent (76). Den lägre överskottsgraden mellan kvartalen är framför allt hänförlig till ökad fastighetsskatt och specifika underhållsåtgärder under kvartal fyra 2025. Hyresintäkterna uppgick till 588 mkr (523). Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 530 mkr (473) och serviceintäkter om 58 mkr (51). Fastighetskostnader uppgick till -133 mkr (-113), fastighetsskatt -23 mkr (-12) och central administration -28 mkr (-25). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 10 mkr (12) för kvartalet och den totala resultatandelen uppgick till 12 mkr (5).

De finansiella kostnaderna var i princip på samma nivå, -145 mkr (-144), trots en ökad låneskuld vilket förklaras av en lägre genomsnittsränta. Resultat före skatt uppgick till 589 mkr (502). Resultatet påverkades av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 267 mkr (121), realiserade värdeförändringar av fastigheter med 4 mkr (0) samt värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 44 mkr (139). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -19 mkr (-25) och uppskjuten skatt med -99 mkr (-112).

Aktuell intjäningsförmåga

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Definition av intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan endast att betrakta som en ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, räntekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd NP3 ägde per 31 december 2025. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterad årshyra och visar vilket resultat som bolaget skulle generera med angivna förutsättningar.

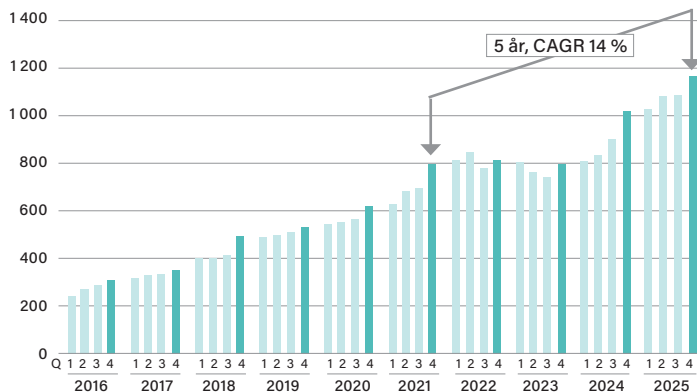
Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader och reparations- och underhålls-åtgärder. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets utgående genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 31 december 2025 och har inte justerats för effekter avseende periodisering av lånekostnader uppgående till 24 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jan 2026	1 jan 2025	Förändring 12 mån
Justerat hyresvärde	2 545	2 314	
Vakans	-202	-172	
Hyresintäkter	2 343	2 142	9 %
Fastighetskostnader	-520	-490	
Fastighetsskatt	-68	-50	
Driftöverskott	1 756	1 602	10 %
Central administration	-85	-71	
Finansnetto	-557	-557	
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	47	41	
Förvaltningsresultat	1 161	1 016	14 %
Förvaltningsresultat efter preferensaktieutdelning	1 049	931	13 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie	17,03	15,12	13 %

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 2 578 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 2 545 mkr. Den stora justeringsposten var främst rabatter om -32 mkr. Från ingången av året har NP3s driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 10 procent till 1 756 mkr.

Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,7 procent (6,9) i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 26 087 mkr. Förvaltningsresultatet och förvaltningsresultatet per stamaktie i intjäningsförmågan ökade med 14 respektive 13 procent vardera jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Avtalade ej tillträdde förvärv per 31 december avser fem fastigheter med ett årligt hyresvärde om 11 mkr och förväntas bidra med ett förvaltningsresultat om 4 mkr. Inga avtalade, ej frånträdde försäljningar fanns per 31 december.

Hållbarhet

För NP3 är det viktigt och självklart att hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat går hand i hand. Bolaget har ett långsiktigt ansvar både för de fastigheter som förvaltas och för de människor som hyr och verkar i dem. Genom att arbeta aktivt med att minska bolagets klimatpåverkan och främja social hållbarhet, skapar NP3 inte bara värde för sina hyresgäster och ägare utan bidrar också till ett mer hållbart samhälle.

Trivsamma och säkra arbetsplatser är ur bolagets perspektiv lika viktigt för NP3s hyresgäster och leverantörer som för bolagets medarbetare, precis som det är självklart att främja mångfald och människors lika rättigheter.

Det område där NP3 som bolag kan göra störst skillnad är dock genom att integrera miljöfrågor-

na i det dagliga arbetet och bedriva verksamheten resurseffektivt. Det gör bolaget främst genom att kontinuerligt energieffektivisera fastighetsbeståndet och begränsa utsläpp både genom förvaltning och i samarbete med hyresgäster. Bolaget har långsiktiga mål inom dessa områden och arbetar kontinuerligt med klimatrisker för att framtidssäkra ett resiliellt fastighetsbestånd.

I denna kvartalsrapport redovisas uppföljning av förbättrad energiprestanda samt tillväxt inom grönt ramverk. Övriga hållbarhetsmål följs upp och redovisas i bolagets årsredovisning. Bolagets hållbarhetsmål är uppdaterade inför 2026 och har publicerats på bolagets hemsida.

Förbättrad energiprestanda

Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande mål och bolaget har sedan några år intensifierat detta arbete, med målsättningen att årligen höja energiklassen på minst tio av de sämst energipresterande fastigheterna. Under 2025 har 22 byggnader erhållit förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G. Under året har sju fastigheter förbättrats en energiklass, elva fastigheter har förbättrats två energiklasser, tre fastigheter har förbättrats tre energiklasser samt en fastighet har förbättrats fyra energiklasser. Viktat genomsnittligt primärenergital har förbättrats från 158 till 78 primärt genom åtgärder som byte av ventilationsaggregat, installation av värmepumpar och belysningsåtgärder.



Exempel på energiprojekt

Slakteriet 3, Västerås

Pågående projekt för att förbättra fastighetens inomhusklimat och energieffektivitet. Utbyte av ventilationsaggregat inklusive installation av styrutrustning.

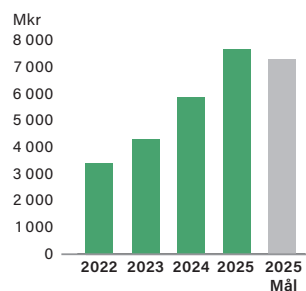
Beräknad energibesparing: 9 %

Investeringskostnad: cirka 1 100 000 kr

Fastighetsvärde grön portfölj

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

NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under 2025 har den gröna fastighetsportföljen ökat från ett fastighetsvärde om 5 862 mkr till 7 600 mkr, se tabell till höger. Det motsvarar en ökning om 30 procent, där 5 procent utgör förvärv. Tillgångar i bolagets gröna portfölj utgör bas för gröna obligationslån och grön bankfinansiering.



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

*Med basår 2022. Målen är validerade av SBTi.

Hållbarhetsmål

KLIMAT- PÅVERKAN

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

ENERGI

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

GRÖN PORTFÖLJ

NP3s gröna fastighetsportfölj ska växa med 25 % per år

FÖRBÄTTRAD ENERGI- PRESTANDA

Höja energiklassen från E/F/G på minst tio fastigheter per år fram till 2033

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsbestånd

Vid årets slut ägde NP3 633 (554) fastigheter med en total uthyrbar area om 2 362 000 kvadratmeter (2 201 000) fördelat på åtta geografiska affärsområden. Av de åtta affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 18 procent (19) av både hyres- och marknadsvärdet är koncentrerat.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick på balansdagen till 26 087 mkr (23 384). NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, logistik, handel, kontor och övrigt.

Vid kvartalets utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 51 procent (51) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 23 procent (21) av hyresvärdet. Inom handel är konsumenthandeln och B2B de två största underkategorierna. Konsumenthandeln inkluderar fastigheter uthyrda till exempelvis lågpriskedjor som Dollar-Store, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol.

Riskdiversifiering

NP3 arbetar kontinuerligt med riskspridning genom diversifiering av såväl fastighetskategori som av hyresgästernas branschtillhörighet. Bolagets samlade fastighetsbestånd är väl diversifierat avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

Fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponering visar vilken bransch bolagets hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier.

Detta exemplifieras av stat och kommun som sammantaget stod för 12 procent (11) av hyresintäkterna där lokalerna förhyrs inom samtliga fastighetskategorier.

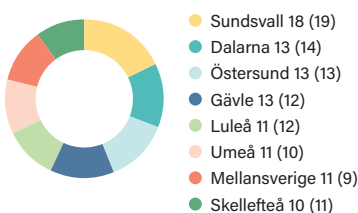
En skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till drygt 3 procent (1) av det totala hyresvärdet och till 6 procent (4) avseende branschexponering av de totala hyresintäkterna. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin industri och logistik. Exponeringen av hyresintäkterna är fördelad mellan flera branscher där tillverkning och lätt industri var den största.

Hyresavtalsstruktur

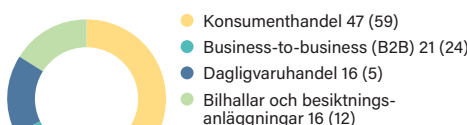
På balansdagen hade NP3 2 775 (2 700) hyresavtal. Hyresdurationen för samtliga avtal uppgick till 4,1 år (4,0). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelades på 155 hyresavtal med en hyresduration om 5,3 år (4,1) och stod för 13 procent (11) av hyresvärdet. Antalet hyresavtal och löptiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Det största hyresavtalet motsvarar 0,7 procent av hyresvärdet.

Vid årets slut uppgick hyresvärdet till 2 578 mkr (2 326) och den kontrakterade årshyran till 2 376 mkr (2 154). Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (93).

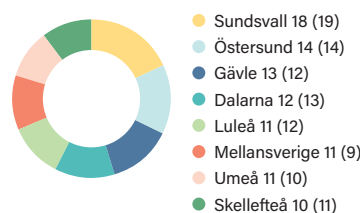
Hyresvärde per affärsområde, %



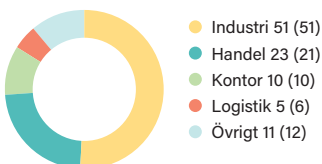
Fördelning inom handelskategorin, %



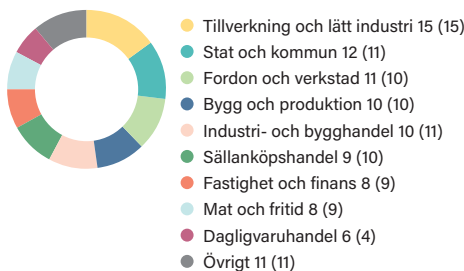
Fastighetsvärde per affärsområde, %



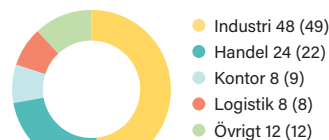
Hyresvärde per fastighetskategori, %



Branschexponering, %

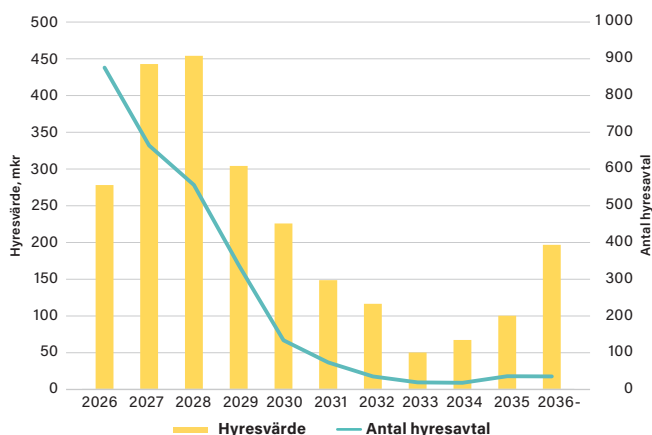


Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheter

Förfallostruktur hyresavtal



NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 dec 2025	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	22
Fortifikationsverket	48
Coop Mitt AB	22
PostNord Sverige AB	11
Möller Bil Sverige AB	9
Ahlberg-DollarStore AB	7
Assemblin EI AB	10
Granngården AB	13
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4
Coop Värmland Ekonomisk förening	9
Totalt	155
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	340 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	5,3 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,1 år

Nettouthyrning

Värdet av tecknade hyresavtal under året uppgick till 291 mkr och omfattade nytecknade hyresavtal samt befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick till -239 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som under året blivit uppsagda för avflytt, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen för året uppgick till 52 mkr (30) varav 13 mkr avsåg omförhandlingar. För fjärde kvartalet uppgick nettouthyrningen till 22 mkr (2).

Nettouthyrning, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Tecknade hyresavtal	291	195
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-239	-164
Netto	52	30

Vakans

Vid årets slut ökade vakansvärdet jämfört med ingången av året till följd av nettoförändring av från- och tillträden med 30 mkr och vakans i förvärvade fastigheter med 6 mkr. Vakansvärdet minskade med 6 mkr till följd av att fastigheter avyttrats. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (93).

Per 31 december fanns tecknade hyresavtal, ännu ej tillträdade, med ett hyresvärde som uppgick till 104 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdade hyresavtal uppgick till 98 mkr, varav 78 mkr sker under 2026.

Vakansvärdets förändring, mkr	2025 helår	2024 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	172	137
Nettoförändring av från-/tillträden	30	26
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	6	9
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-6	0
Utgående vakansvärde	202	172
Uthyrningsgrad, %	92	93

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr	2025 helår	2024 helår
Uppsagda avtal ej frånträdade	98	55
-varav förvärvade	3	-
Nyuthyrning, ej tillträdade	-104	-51

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2026	135	78
2027	34	12
2028-	15	8
Totalt	184	98

Vakansvärde per affärsområde per 31 dec 2025

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	471	45	10
Dalarna	343	29	8
Gävle	332	23	7
Östersund	331	21	6
Luleå	295	16	5
Mellansverige	276	22	8
Umeå	272	23	9
Skellefteå	259	22	9
Totalt	2 578	202	8

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyn innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal två och fyra samt att övriga fastigheter värderas internt. Under fjärde kvartalet 2025 har 96 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Resterande fyra procent av fastighetsbeståndet har internvärderats. Det vägda direktavkastningskravet uppgick vid årets slut till 7,08 procent (7,10).

Metod

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

Känslighetsanalys		
	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastigheter	5 %	+/- 1 304
Direktavkastningskrav	0,25 %	-934/+1 006
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-189
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+47
Vakansgrad	1 %	-/+25

Utfall

Det samlade marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick på balansdagen till 26 087 mkr. Värdeförändringen under året uppgick till 528 mkr, varav 23 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 506 mkr orealiserade värdeförändringar. Av orealiserade värdeförändringar om totalt 506 mkr avsåg 453 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om förändrade direktavkastningskrav påverkade värderingarna med 52 mkr. Direktavkastningskravet som användes vid värdering per balansdagen varierade från 5,50 till 9,04 procent och inflationsantagandet uppgick till 1,5 procent för 2026 och 2,0 procent för åren därefter.

Vid föregående kvartals externvärdering var inflationsantagandet för 2026 2,0 procent. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,08 procent (7,10) och den vägda kalkylräntan uppgick till 9,16 procent (9,13).

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under året tillträtt 89 fastigheter till en investering om 1 942 mkr. Därutöver har 781 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 592 mkr investeringar i befintliga fastigheter primärt i form av hyresgästpassningar och tillbyggnationsprojekt och 189 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Under året har åtta fastigheter avyttrats och frånträtts för 549 mkr. Fastigheternas marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 10 624 kr till 11 044 kr vid årets slut.

Fastigheter, värdeförändring		
Mkr	2025 helår	2024 helår
Ingående värde	23 384	20 276
Förvärv av fastigheter	1 942	2 087
Investeringar i befintliga fastigheter	592	569
Investeringar i nybyggnation	189	162
Försäljningar	-549	-33
Realiserade värdeförändringar	23	1
Orealiserade värdeförändringar	506	322
Utgående värde	26 087	23 384
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	104	65
Avyttrade ej frånträdde fastigheter	-	-76

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 dec 2025

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Sundsvall	139	436	471	4 666
Dalarna	79	373	343	3 252
Gävle	94	310	332	3 476
Östersund	65	264	331	3 582
Luleå	60	240	295	2 904
Mellansverige	85	256	276	2 812
Umeå	57	238	272	2 733
Skellefteå	54	244	259	2 661
Totalt	633	2 362	2 578	26 087

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på bolagets byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästernas verksamheter. Dessutom utförs miljö- och energiförbättrande åtgärder. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa tillväxt genom minskad vakans, högre hyresnivåer, effektivisering av fastighetskostnader och tillskapande av uthyrbara ytor. Risken avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts.

Projektverksamheten har under senaste året gradvis ökat mot bakgrund av sjunkande byggkostnader och ökad efterfrågan på nybyggnationer, större hyresgäst Anpassningar och tillbyggnationsprojekt. Vid utgången av året hade NP3s pågående projekt en total projektbudget om 1 094 mkr (746). Återstående investering uppgick till 712 mkr (353). Av detta var total projektbudget för pågående nybyggnationsprojekt 514 mkr med en återstående investering om 417 mkr.

- Sköns Prästbord 1:100, nybyggnation av lastbilsverkstad.
- Fredriksskans 15:16, ombyggnation av industrilokaler.
- Storheden 2:10, tillbyggnation av industrilokaler.
- Brösta 14:40, nybyggnation av industrilokaler.
- Mercurius 5, ombyggnation av kontorslokaler.
- Skogmur 4:23, nybyggnation av industrilokaler.
- Högland 7:15, nybyggnation av bilanläggning.
- Ångvälten 8, nybyggnation av B2B-handelslokaler.
- Ingarvsskogen 4, nybyggnation av industrilokaler.
- Tuna 3:18, nybyggnation av industrilokaler.
- Ingarvsbacken 1, nybyggnation av industrilokaler.

Pågående projekt (>25 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar area, kvm
Sköns Prästbord 1:100	Sundsvall	Industri	Q2 -26	52	2 200
Fredriksskans 15:16	Gävle	Industri	Q2 -26	37	13 910
Storheden 2:10	Luleå	Industri	Q2 -26	36	2 390
Brösta 14:40	Örnsköldsvik	Industri	Q3 -26	29	1 300
Mercurius 5	Skellefteå	Kontor	Q4 -26	110	4 100
Skogmur 4:23	Gävle	Industri	Q4 -26	27	1 540
Högland 7:15	Örnsköldsvik	Handel	Q2 -27	134	6 170
Ångvälten 8	Östersund	Handel	Q2 -27	50	2 740
Ingarvsskogen 4	Falun	Industri	Q2 -27	25	1 540
Tuna 3:18	Sandviken	Industri	Q3 -27	153	10 000
Ingarvsbacken 1	Falun	Industri	Q4 -27	28	1 530
Totalt				679	47 420

Tillkommande årligt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 59 mkr.



Exempel på större projekt

Tuna 3:18, Sandviken

Nybyggnation av industrilokaler
åt Bumax AB.

Projektbudget: 153 mkr

Hyresduration: 15 år

Uthyrbar area: 10 000 kvm

Färdigställandetid: Q3 2027

Fastigheter

Transaktioner

Under fjärde kvartalet har NP3 genom nio transaktioner tillträtt 27 fastigheter till en investering om totalt 703 mkr. Fastigheterna är belägna i bolagets affärsområden Mellansverige, Luleå, Sundsvall, Gävle och Umeå och har en uthyrbar area om 75 300 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 80 mkr.

Därutöver har bolaget under fjärde kvartalet ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter till ett underliggande fastighets-

värde om 104 mkr med tillträde under första och fjärde kvartalet 2026. Fastigheterna är belägna i Karlstad och Örnsköldsvik och har en uthyrbar area om 9 800 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 8 mkr.

Under fjärde kvartalet har bolaget avyttrat del av en fastighet i Borlänge för 4 mkr. Avstyckningen har en uthyrbar area om 100 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 0,1 mkr.

Transaktioner					
Fastighet	Kommun	Kategori	Area, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad*, %
Fastigheter tillträdde under Q4					
Navaren 9	Eskilstuna	Handel	9 884	13,9	100
Djuret 3	Luleå	Industri	7 447	7,3	98
Fyrhörningen 1	Säffle	Handel	6 970	6,1	91
Snäckan 1	Karlskoga	Handel	5 661	7,5	100
Gjuteriet 16	Katrineholm	Handel	5 358	2,7	100
Försäljaren 3	Köping	Handel	4 858	4,4	100
Tälle 11:20	Ljusdal	Handel	4 267	6,5	96
Skagern 7	Karlskoga	Handel	4 206	1,9	100
Gustafsborg 1	Sala	Handel	3 797	2,2	100
Nolgård 1:318	Hammarö	Handel	3 696	6,3	100
Orren 12	Filipstad	Handel	3 400	3,6	90
Palmen 11	Arvika	Handel	3 200	4,9	100
Tranan 2	Strängnäs	Handel	2 107	1,5	100
Rosen 16	Eda	Handel	1 907	2,4	100
Gällivare 12:275	Gällivare	Industri	1 774	1,6	100
Reparatören 7, 8, 9 & 11	Torsby	Handel	1 749	2,2	100
Magnetfältet 8	Västerås	Handel	1 685	2,6	100
Lindeshyttan 7:3	Lindesberg	Handel	1 541	1,0	100
Nyisen 2	Eskilstuna	Handel	830	0,6	100
Häcklinge 5:180	Gävle	Industri	692	0,5	0
Staben 1	Sundsvall	Kontor	193	0,1	0
Nolgård 1:342	Hammarö	Industri	93	0,2	100
Skogmur 4:23	Gävle	Mark	0	0,0	0
Teglet 6	Umeå	Mark	0	0,0	0
Totalt Q4			75 315	80,0	
Totalt Q3			49 181	61,4	
Totalt Q2			43 863	44,0	
Totalt Q1			19 404	15,2	
Totalt			187 763	200,6	
Avyttrade och frånträdde fastigheter Q4					
Del av Norr Romme 8:42	Borlänge	Mark	100	0,1	100
Totalt Q4			100	0,1	
Totalt Q3			27 588	44,0	
Totalt Q2			-	-	
Totalt Q1			10 751	8,2	
Totalt			38 439	52,3	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q1 och Q4 2026					
Tången 16 & 19	Karlstad	Industri	5 352	5,4	98
Brösta 14:5	Örnsköldsvik	Industri	4 400	2,3	0
Högland 7:15	Örnsköldsvik	Mark	0	0,0	0
Totalt			9 752	7,6	

*Vid transaktionsdag

Intresseföretag och joint ventures

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

För helåret 2025 bidrog NP3s intresseföretag och joint ventures med 42 mkr (37) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 50 mkr (13).

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

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

Hysesintäkterna för helåret uppgick till 104 mkr (99) och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 31 december till 1 505 mkr (1 484). För perioden januari till december bidrog Ess-Sierra med 25 mkr (24) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 26 mkr (22).

Fastighets AB Jämtjägaren

NP3 Fastigheter AB och Jämtkraft AB äger gemensamt tre fastigheter bestående av Jämtkrafts huvudkontor och driftcentral, en kontorsfastighet samt en byggrätt. Fastigheterna som är belägna i Östersund ägs till 50 procent vardera via joint venture-bolaget Fastighets AB Jämtjägaren.

Det totala hyresvärdet för de ingående fastigheterna uppgick till 27 mkr och fastigheternas marknadsvärde uppgick per 31 december till 450 mkr. Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 117 mkr (94). För perioden januari till december bidrog Jämtjägaren med 9 mkr (3) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 23 mkr (2).

With You Sweden AB

NP3 äger 49 procent av aktierna i With You Sweden AB, resterande 51 procent ägs av Olert Holding AB. With You Sweden koncernen äger 14 fastigheter primärt för industri- och handelsändamål. Större delen av fastighetsbeståndet återfinns i Sundsvall, Umeå och Timrå. Fastigheternas marknadsvärde uppgick per 31 december till 629 mkr (546) och totala hyresvärdet för beståndet uppgick till 51 mkr. Per 31 december uppgick NP3s kapitalandel till 94 mkr (94) och för helåret bidrog With You Sweden med 8 mkr (4) till NP3s förvaltningsresultat och resultatandelen uppgick till 1 mkr (3).

Cibola Hospitality Group AB

NP3 ägde fram till och med juni 2025 68,2 procent av aktierna i Cibola Hospitality Group AB, men avyttrade i slutet av juni 11,3 procent av aktierna och äger därefter 49,9 procent av bolaget. Cibola ansvarar för driften av tre hotellanläggningar som NP3 äger. Driftdelen redovisades tidigare som en tillgång som innehas för försäljning då avsikten var att avyttra denna verksamhet. Från och med juni 2025 utgör Cibola ett intresseföretag till NP3 och per 31 december uppgick kapitalandelen till 2 mkr.

NP3s andel av resultat från intresseföretag och JV, mkr	Totalt intresseföretag och joint ventures		Väsentliga innehav i joint ventures	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra 2025 jan-dec	2024 jan-dec
NP3s ägarandel, %			50	50
NP3s röstandel, %			50	50
Kapitalandel	537	479	299	284
Förvaltningsresultat	42	37	25	24
Värdeförändring fastigheter	23	-10	10	5
Skatt	-15	-14	-9	-7
Summa resultatandel	50	13	26	22

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Övergripande finansieringsstruktur

Bolagets finansiering består av en kombination av skulder till kreditinstitut och övriga räntebärande skulder samt eget kapital. NP3s kreditgivare utgörs huvudsakligen av de stora nordiska bankerna genom banklån inklusive revolverande faciliteter. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och är ett komplement till ovanstående finansiering.

Räntebärande skulder

Nedan redovisas en sammanställning över NP3s räntebärande skulder per 31 december 2024 och 2025.

Sammanställning - nettoskuld	2025 31 dec	2024 31 dec
Mkr		
Banklån	11 215	10 145
Säkerställda räntebärande skulder	11 215	10 145
Obligationslån	1 650	1 601
Certifikatslån	1 090	875
Övriga räntebärande skulder	155	9
Ikke-säkerställda räntebärande skulder	2 895	2 485
Periodiserade upplåningskostnader	-51	-43
Totala räntebärande skulder	14 059	12 587
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	-434	-246
Nettoskuld	13 625	12 341

Säkerställda lån utgjorde 79 procent (80) och ikke-säkerställda obligations-, certifikats- och reverslån 21 procent (20) av totala räntebärande skulder. Ökningen av bolagets räntebärande skulder för året uppgick till cirka 1,5 mdkr. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till finansiering av förvärv och investeringar under helåret samt återbetalning av lån relaterat till frånrädet av bolagets handelsportfölj i början av tredje kvartalet 2025.

Belåningsgrad och låneförfallostruktur

Belåningsgraden beräknad som nettoskuld 13 625 mkr, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde om 26 087 mkr och investeringar i intresseföretag om 537 mkr, totalt 26 624 mkr, uppgick till 51,2 procent (51,8) per 31 december. NP3s stamaktieemission i slutet av tredje kvartalet 2024 om 1 mdkr minskade belåningsgraden med cirka 5 procentenheter.

Emissionen syftade till att ge förutsättningar för tillväxt, minska riskprofilen och sårbarheten i verksamheten samt förbättra handlingsmöjligheterna vid oförutsedda förändringar i makroomgivningen. Bolagets ambition idag är att ha en belåningsgrad om 50–55 procent i relation till det reviderade målet för belåningsgraden om maximalt 60 procent som kommunicerats i samband med publiceringen av delårsrapporten för första kvartalet 2025. Disponibel likviditet bestående av likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter per 31 december uppgick till 680 mkr. Skuldkvoten uppgick till 8,1 ggr (8,0). Räntebärande skulder med förfall inom tolv månader uppgick till 880 mkr (1 684) bestående av banklån om 401 mkr, obligationslån om 400 mkr och övriga skulder om 79 mkr. Per rapportdagen hade NP3 påbörjat refinansiering av banklån om 220 mkr med förfall inom ett år medan övrig del om 181 mkr huvudsakligen avser förfall i december 2026. Det kortfristiga obligationslånet om 400 mkr har förfall i december 2026.

Vid årets utgång uppgick kapitalbindningen till 3,0 år (2,3) med förfall fördelade enligt tabellen nedan. Under helåret 2025 genomförde bolaget refinansieringar av banklån om drygt 8 mdkr på en genomsnittlig löptid om cirka fyra år vilket huvudsakligen förklarar ökningen i kapitalbindningen.

Genomsnittsränta och ränteförfallostruktur

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,95 procent (4,38). Minskningen i räntenivån förklaras av en lägre Stibor-nivå och lånemarginaler på bank-, certifikats- och obligationssidan vilket delvis motverkades av högre räntenivå för bolagets räntederivat relaterad till en ökad räntesäkring och förändringar i bolagets räntederivatsportfölj. Grafen på följande sida visar förändringar i de olika komponenter som bygger upp bolagets genomsnittsränta inklusive effekter av bolagets räntederivatsportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,9 år (2,1) och 54 procent (49) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur upp till tio år enligt tabell nedan. För att begränsa ränterisken används räntederivat företrädesvis i form av ränte-swappar. Vid årets slut uppgick bolagets portfölj av räntederivat till 9 600 mkr. I derivatportföljen ingår räntederivat om 2 000 mkr vilka inte ingår i bolagets räntesäkringsportfölj och således inte i beräkningen av bolagets räntesäkringsgrad och räntebindning. Dessa kategorier av räntederivat har antingen en begränsning i skyddet uppåt i räntenivån eller kan förtidsstängas av motparten och är ett komplement till räntesäkringsportföljen för att reducera bolagets exponering mot förändringar i räntenivån i en volatil marknad.

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

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning					Fast ränta, förfallointervall, %
	Belopp, mkr	Andel, %	Belopp, mkr		Genomsnittsränta, total skuldportfölj, %			
			Lån	Derivat	Lån	Derivat ²⁾	Total	
-12 mån	801	6	13 995	2 500 ¹⁾	3,78	0,02	3,79	1,98
1-2 år	1 407	10		900		-0,04	-0,04	1,32
2-3 år	4 356	31		1 825		0,05	0,05	2,27
3-4 år	4 399	32		1 375		0,02	0,02	2,03
4-5 år	2 959	21		2 000		0,10	0,10	2,63
5-10 år	32	0,2		1 000		0,02	0,02	2,22
Summa/genomsnitt	13 955	100	13 995	9 600	3,78	0,17	3,95	2,14

1) Varav 2 mdkr avser stängningsbara och performance-swappar, enligt tabell på nästa sida.

2) Avser skillnad mellan fast ränta och Stibor 3M enligt förfallostruktur för derivatens fast räntedel.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Tabellen nedan visar övergripande bolagets räntederivatsportfölj.

Översikt - räntederivatsportfölj

Mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Marknadsvärde
Räntesäkringsportfölj	7 600	3,3	2,09	13
Stängningsbara räntederivat ¹⁾	1 500	8,0	2,17	-23
Performance-swappar ²⁾	500	2,7	2,83	-10
Totalt derivatportfölj	9 600	4,0	2,14	-19

1) Stängningsbara swappar för motparten med början under perioden 8 augusti till 5 december 2024 därefter kvartalsvis till slutdagar under perioden 8 november 2033 till 5 mars 2034. Återstående löptid ovan förutsätter ingen förtida stängning av swapparna.

2) Barriärnivå (sk knock-in level) för begränsning i ränteskyddet uppgår till 3,0 %. I det fall denna nivå möts eller överskrids för Stibor 3M förfaller swappen temporärt utan några flöden, dvs nettoeffekt är 0 kr.

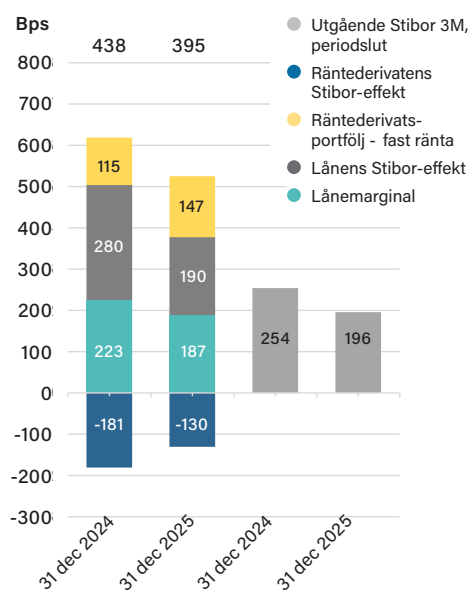
Swap-avtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -19 mkr (19) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd.

Nettoeffekten av värdeförändringarna för året uppgick till -38 mkr. Den genomsnittliga nettoräntan för bolagets derivatportfölj inklusive dess Stiboreffekt, var per 31 december 2025 0,25 procent (-0,98). Räntebindning för räntesäkringsportföljen uppgick till 3,3 år vilket i sin tur bidrog till en genomsnittlig räntebindningstid för hela skuldportföljen om 1,9 år.

Kapitalstruktur, %



Genomsnittlig räntenivå



Finansiering	2025 31 dec	2024 31 dec
Banklån, mkr	11 215	10 145
Certifikatslån, mkr	1 090	875
Obligationslån, mkr	1 650	1 601
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,4
Genomsnittlig ränta, %	3,95	4,38
Likvida medel, mkr	291	97
Belåningsgrad, %	51,2	51,8
Soliditet, %	38,9	38,9
Kapitalbindningstid, år	3,0	2,3
Räntebindningstid, år	1,9	2,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	54,5	48,9
Skuldkvot, ggr	8,1	8,0

Börsnoterade obligationslån per 31 dec 2025

Löptid	Program ¹⁾	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag	Grönt obligationslån
2023/2026	MTN-program	400	7,14	Stibor 3M + 5,25	Nej	2026-12-14	Ja
2024/2027	MTN-program	450	5,53	Stibor 3M + 3,75 ²⁾	Nej	2027-08-21	Ja
2024/2028	MTN-program	400	4,25	Stibor 3M + 2,45 ³⁾	Nej	2028-01-03	Ja
2025/2028	MTN-program	400	4,07	Stibor 3M + 2,15	Nej	2028-12-03	Ja

1) Rambelopp om 5 mdkr.

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

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

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	26 087	23 384
Nyttjanderättstillgångar	172	147
Andelar i intresseföretag och joint ventures	537	479
Derivat	-	19
Övriga anläggningstillgångar	106	84
Summa anläggningstillgångar	26 901	24 113
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	351	361
Likvida medel	291	97
Tillgångar som innehas för försäljning	-	32
Summa omsättningstillgångar	642	490
Totala tillgångar	27 543	24 604
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	10 710	9 568
Uppskjuten skatt	1 682	1 453
Långfristiga räntebärande skulder	13 015	10 676
Långfristiga räntebärande skulder, nyttjanderätter	172	147
Derivat	19	-
Summa långfristiga skulder och avsättningar	14 888	12 275
Kortfristiga räntebärande skulder	1 044	1 911
Rörelseskulder	901	817
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	32
Summa kortfristiga skulder	1 945	2 761
Totalt eget kapital och skulder	27 543	24 604

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	334	2 949	4 533	7 816	33	7 849
Årets totalresultat 2024	-	-	914	914	0	914
Lämnade utdelningar	-	-	-399	-399	-1	-400
Nyemission av stam- och preferensaktier	29	1 084	-	1 113	-	1 113
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Av personal inlösta teckningsoptioner	0	-	-	0	-	0
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-6	-6	96	90
Summa transaktioner med koncernens ägare	29	1 087	-405	711	94	805
Utgående eget kapital 2024-12-31	363	4 036	5 042	9 440	128	9 568
Årets totalresultat 2025	-	-	1 276	1 276	12	1 287
Lämnade utdelningar	-	-	-432	-432	0	-433
Nyemission av stam- och preferensaktier	48	337	-	385	-	385
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	3	-	3	-	3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-100	-100
Summa transaktioner med koncernens ägare	48	340	-432	-44	-101	-145
Utgående eget kapital 2025-12-31	412	4 375	5 885	10 671	39	10 710

Per 31 december 2025 består NP3s aktiekapital av 61 580 794 stamaktier samt 56 000 000 preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2025 3 mån okt-dec	2024 3 mån okt-dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	1 104	879	272	250
Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures	-42	-37	-10	-12
Erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures	10	23	-	13
Lämnad sakutdelning, ej kassaflödespåverkande	-	-229	-	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	12	1	3	1
Betald skatt	-79	-29	-17	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 005	607	248	251
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	10	128	89	103
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	12	129	102	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 027	864	439	355
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-1 818	-2 027	-703	-1 841
Avyttrade fastigheter	539	30	4	-
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-592	-570	-184	-163
Investeringar i nybyggnation	-189	-162	-69	-76
Investeringar i finansiella tillgångar	-182	-152	-56	-64
Avyttring av finansiella tillgångar	129	381	-	83
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-100	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 213	-2 501	-1 008	-2 061
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	389	1 115	-	128
Upptagna lån	2 088	1 980	807	815
Amortering av lån	-727	-1 337	-212	623
Utbetald utdelning	-370	-208	-108	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 379	1 551	487	1 516
Periodens kassaflöde	194	-86	-81	-190
Likvida medel vid periodens början	97	183	373	287
Likvida medel vid periodens slut	291	97	291	97

Finansiell ställning och kassaflöde

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

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 26 087 mkr (23 384) vid årets slut vilket är en ökning med 2 703 mkr sedan ingången av året som förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar, värdeförändringar och fastighetsförsäljningar. Utgående likvida medel var 291 mkr (97).

Innehavet i Cibola Hospitality Group som vid ingången av året redovisades som tillgång som innehas till försäljning har under året delvis avyttrats och klassificeras nu som andelar i intresseföretag.

Eget kapital har påverkats av årets resultat, utdelning samt nyemissioner och uppgick till 10 710 mkr (9 568). Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 51 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 13 015 mkr (10 676). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 1 044 mkr (1 911), 565 mkr avsåg förfall och amorteringar på banklån inom tolv månader, 400 mkr obligationslån och 79 mkr förfall på reversskulder inom tolv månader.

På balansdagen hade bolagets räntederivat ett undervärde om 19 mkr (+19). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Belåningsgraden uppgick till 51 procent (52) och soliditeten till 39 procent (39). Bolagets skuld-kvot var på balansdagen 8,1 ggr (8,0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 027 mkr (864). Förvärv av fastigheter påverkade kassaflödet med -1 818 mkr (-2 027) och försäljning av fastigheter bidrog med 539 mkr (30). Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation uppgick till -781 mkr (-732). För mer upplysningar om NP3s fastigheter, se sid 12.

Förändringar i finansiella tillgångar påverkade kassaflödet med -53 mkr (229) och förändring i innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -100 mkr (-). Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 379 mkr (1 551) och består av emission, nettoupplåning samt kontant utbetald utdelning. Sammantaget förändrades likvida medel under året med 194 mkr (-86).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning - rapport i sammandrag, mkr	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2025 3 mån okt-dec	2024 3 mån okt-dec
Nettoomsättning	81	71	30	25
Rörelsekostnader	-130	-114	-41	-35
Rörelseresultat	-49	-43	-11	-10
Finansnetto	246	348	63	93
Resultat efter finansiella poster	197	305	145	83
Bokslutsdispositioner	55	58	55	58
Resultat före skatt	252	364	107	141
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	252	364	107	141

Balansräkning - rapport i sammandrag, mkr	2025-12-31	2024-12-31
Immateriella tillgångar	5	6
Andelar i koncernbolag	698	684
Långfristiga fordringar koncernbolag	7 374	5 948
Andra finansiella anläggningstillgångar	75	21
Summa anläggningstillgångar	8 152	6 659
Kortfristiga fordringar koncernbolag	3 813	3 964
Övriga kortfristiga fordringar	172	85
Likvida medel	165	41
Summa omsättningstillgångar	4 150	4 090
Totala tillgångar	12 302	10 749
Bundet eget kapital	412	363
Fritt eget kapital	2 981	2 824
Summa eget kapital	3 393	3 187
Obeskattade reserver	19	20
Långfristiga räntebärande skulder	8 132	6 303
Summa långfristiga skulder och avsättningar	8 151	6 323
Kortfristiga räntebärande skulder	570	1 122
Övriga skulder	188	117
Summa kortfristiga skulder	758	1 239
Totalt eget kapital och skulder	12 302	10 749

Kommentar till moderbolaget

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

Segmentrapportering

Överskottsgraden för bolaget var stabil och högre än föregående år främst till följd av lägre vinterrelaterade och taxebundna kostnader.

Affärsområde Sundsvall är bolagets största och har en fortsatt god efterfrågan på lokaler. Under tredje kvartalet 2025 har en ny hyresgäst tillträtt den största vakansen i affärsområdet vilket förbättrat den ekonomiska uthyrningsgraden något.

Vakansgraden är på samma nivå som föregående år i Gävle. En lokal där en större förtida avflyttning skedde under 2025 har nu hyrts ut på nytt och den nya hyresgästen har tillträtt. Generellt sett är marknadsläget i affärsområdet gott.

I Dalarna har reservering av kundförluster under de senaste åren ökat, vilket kan hänföras till en hyresgäst. Marknadsläget är dock fortsatt stabilt i området.

I Östersund tillträdde under fjärde kvartalet 2024 fastigheterna från förvärvet av Frösö Park och Cibola. Affärsområdet har en något högre vakansgrad efter en konkurs, som även förklarar kundförlusterna under 2025. Affärsområdet har trots konkursen en förhållandevis låg vakansgrad och en fortsatt stark hyresmarknad.

I Umeå är hyresmarknaden stabil med god efterfrågan. En större avflyttning av en hyresgäst har försämrat vakansgraden under året.

Uthyrningsgraden i Skellefteå är på samma nivå som jämförelseperioden, nya hyresavtal med tillträde i slutet av 2026 har tecknats avseende 30 procent av den ekonomiska vakansen.

Inom affärsområde Luleå pågår stora industrisatsningar vilket har resulterat i en ökad efterfrågan på lokaler. Luleå har, för bolaget, högt genomsnittligt hyresvärde och lägst andel vakans.

Affärsområde Mellansverige omfattar främst fastigheter i Karlstad, Örebro, Västerås och Eskilstuna. Förvärv under fjärde kvartalet gör att affärsområdet inte längre är det minsta i bolaget sett till hyresvärde, fastighetsvärde och uthyrbar area. Vakansgraden är oförändrad mot jämförelseperioden trots en förtida avflyttning som påverkat vakansgraden negativt med tre procentenheter.

Segmentrapportering i sammandrag

Mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Mellansverige		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
12 mån	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter och övriga intäkter	454	436	312	276	325	287	312	226	263	240	257	240	292	269	246	163	-1	-1	2 460	2 137
Vakans	-49	-43	-30	-15	-25	-19	-13	-10	-18	-15	-22	-15	-11	-12	-19	-17	-	-	-186	-144
Rep. och underhåll	-15	-11	-6	-4	-8	-7	-10	-5	-9	-7	-3	-3	-7	-5	-4	-3	-1	-	-64	-43
Fastighets-skötsel o drift	-86	-81	-36	-38	-60	-57	-51	-41	-47	-47	-43	-49	-49	-47	-31	-24	-3	-1	-405	-385
Fastighets-skatt	-10	-8	-9	-6	-7	-5	-7	-5	-9	-6	-8	-6	-9	-7	-6	-5	-	-	-64	-48
Kund-förluster	-2	-2	0	-1	-5	-4	-5	0	0	-1	-2	-2	-1	-1	0	-1	0	0	-15	-12
Driftöver-skott	293	292	231	211	219	196	226	165	181	164	179	166	215	198	186	113	-4	-2	1 725	1 503
Överskotts-grad, %	72	74	82	81	73	73	76	76	74	73	76	74	77	77	82	77			76	75
Antal fastigheter	139	128	94	73	79	71	65	64	57	47	54	54	60	54	85	63			633	554
Uthyrbar area, tkvm	436	430	310	276	373	360	264	262	238	219	244	242	240	233	256	179			2 362	2 201
Hyresvärde	471	443	332	282	343	319	331	308	272	242	259	249	295	285	276	198			2 578	2 326
Uthyrnings-grad, ¹⁾ %	90	88	93	93	92	92	94	96	91	94	91	91	95	97	92	93			92	93
Fastighets-värde	4 666	4 398	3 476	2 946	3 252	2 994	3 582	3 367	2 733	2 302	2 661	2 607	2 904	2 758	2 812	2 011			26 087	23 384

1) Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Aktien och ägarna

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

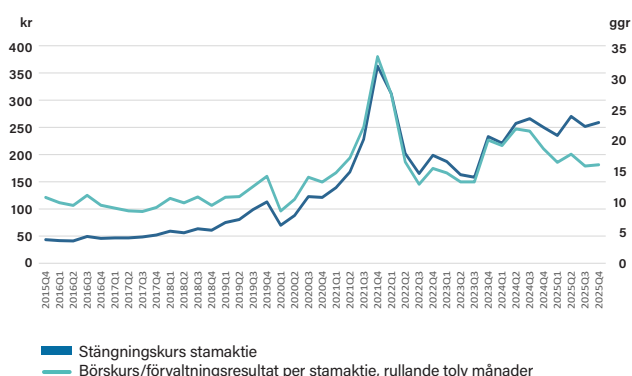
NP3 har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. I maj genomförde bolaget, med stöd av det emissionsbemyndigande som erhöles vid årsstämman den 7 maj och som beslutades av styrelsen den 15 maj, en riktad nyemission om 13,7 miljoner preferensaktier. Därutöver har till följd av det beslut om ett treårigt incitamentsprogram som fattades på bolagets årsstämma i maj 2022 teckningsoptioner utnyttjats och 18 391 stamaktier har emitterats i juni. Totalt antal utestående aktier per 31 december, efter genomförda emissioner uppgick till 117 580 794 aktier, fördelat på 61 580 794 stamaktier och 56 000 000 preferensaktier. Antalet aktieägare vid årets slut uppgick till 12 951 aktieägare (10 922).

På balansdagen uppgick aktiekursen för stamaktien till 259,00 kr (250,00) vilket motsvarade ett börsvärde om 15 872 mkr

(15 391). Därutöver tillkommer preferensaktierna med en aktiekurs på bokslutsdagen som uppgick till 31,20 kr (29,90) vilket motsvarade ett börsvärde om 1 747 mkr (1 265). Totalt börsvärde per bokslutsdagen uppgick till 17 619 mkr (16 656). Högsta betalkurs för helåret 2025 uppgick till 279,00 kr och noterades den 30 juni. Den lägsta betalkursen för perioden noterades den 4 september och uppgick till 196,40 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för perioden uppgick till 252,48 kr (241,57).

Långsiktigt substansvärde som anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 10 581 mkr (9 520) vilket motsvarar 171,81 kr per stamaktie (154,64). Aktiekursen vid årets slut var 180 procent (190) av det egna kapitalet per stamaktie och 151 procent (162) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie

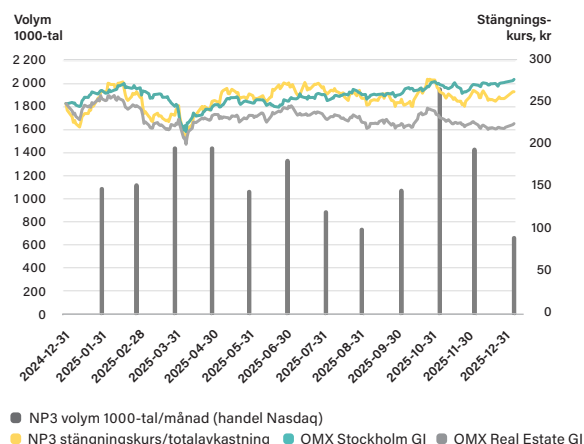


Utdelning av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

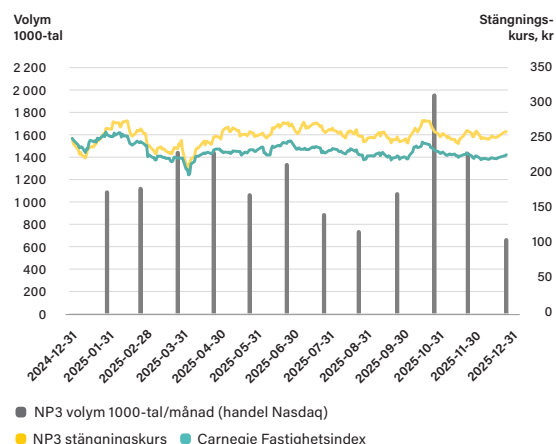
Jan-dec, mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat	1 104	879	744	785	661
Aktuell skatt	-83	-75	-68	-55	-44
Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	1 021	804	676	730	617
Utdelning	506 ¹⁾	432 ²⁾	399 ³⁾	363	310
Utdelning i procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt	50 %	54 %	59 %	50 %	50 %

- 1) Utgör styrelsens förslag, utdelning om 6,40 kr per stamaktie (5,20), samt utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (2,00).
- 2) Av redovisat belopp avsåg 27 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.
- 3) Inkluderade en sakutdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Utöver sakutdelningen lämnades en kontant utdelning om 1,50 kr per stamaktie och en kontant utdelning om 2,00 kr per preferensaktie. Av redovisat belopp avsåg 8 mkr tillkommande utdelning på nyemitterade stam- och preferensaktier.

NP3s totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex¹⁾



NP3s kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex¹⁾



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

NP3-aktien

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs, kr		Antal transaktioner i snitt per handelsdag		Omsättningshastighet, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2025	31 dec 2024	Helår 2025	Helår 2024	Helår 2025	Helår 2024	Helår 2025	Helår 2024
Stamaktie	259,00	250,00	452	423	23	23	14,4	12,8
Preferensaktie	31,20	29,90	205	112	80	25	5,0	1,1

Aktieägare per 31 dec 2025 ¹⁾	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
AB Sagax	13 200 000	4 600 000	15,1 (15,2)	20,3 (20,5)
Bäckarvet Holding AB	7 429 863	570 437	6,8 (7,8)	11,1 (11,4)
Inga Albertina Holding AB	7 474 263	26 900	6,4 (7,7)	11,1 (11,4)
Avanza Pension	377 135	5 921 775	5,4 (3,0)	1,4 (1,0)
Patrik Brummer	-	4 166 666	3,5 (4,0)	0,6 (0,6)
Länsförsäkringar Fonder	3 924 507	-	3,3 (4,4)	5,8 (7,0)
Lannebo Kapitalförvaltning	3 677 706	-	3,1 (2,9)	5,5 (4,6)
Danske Invest	1 727 720	1 935 000	3,1 (2,9)	2,9 (2,3)
Sensor Fonder	-	2 243 000	1,9 (0,0)	0,3 (0,0)
Fjärde AP-fonden	1 689 599	-	1,4 (3,7)	2,5 (2,9)
Vanguard	1 459 793	194 522	1,4 (1,3)	2,2 (2,1)
Jakob Ryer	-	1 555 840	1,3 (0,0)	0,2(0,0)
Handelsbanken Liv Försäkring AB	630 674	897 558	1,3 (1,4)	1,1 (1,1)
Håkan Östlund	1 041 600	416 640	1,2 (1,4)	1,6 (1,6)
SEB Funds	1 383 528	-	1,2 (1,9)	2,1 (3,0)
Atlant Fonder	-	1 287 936	1,1 (0,0)	0,2 (0,0)
Nordnet Pensionsförsäkring	23 567	1 262 252	1,1 (0,5)	0,2 (0,2)
Carnegie Fonder	1 221 700	-	1,0 (0,6)	1,8 (0,9)
Handelsbanken Fonder	1 058 075	-	0,9 (1,4)	1,6 (2,3)
Ulf Jönsson	-	1 000 000	0,9 (1,0)	0,2 (0,2)
Summa 20 största ägare	46 319 730	26 078 526	61,6 (61,2)	72,8 (73,1)
Övriga aktieägare	15 261 064	29 921 474	38,4 (38,8)	27,2 (27,0)
Totalt antal aktier	61 580 794	56 000 000	100,0	100,0

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

Aktieägarstruktur per 31 dec 2025 ¹⁾		
Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Röstvärde, %
1 – 500	8 672	0,7
501 – 1 000	1 256	0,5
1 001 – 2 000	1 040	0,6
2 001 – 5 000	955	1,0
5 001 – 10 000	457	1,0
10 001 – 50 000	434	3,4
50 001 – (inkl. okänd innehavsstorlek)	137	92,8
Totalt	12 951	100

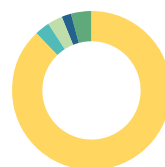
1) Källa: Monitor av Modular Finance AB.

Ägarkategorier, aktiekapitalandel¹⁾, %



- Svenska privatpersoner 34 (22)
- Svenska institutionella ägare 21 (23)
- Utländska institutionella ägare 9 (10)
- Övriga 36 (45)

Landsfördelning¹⁾, %



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

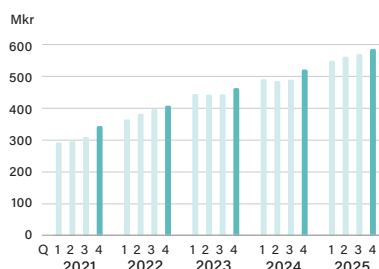
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2025 kvartal 4 okt-dec	2025 kvartal 3 jul-sep	2025 kvartal 2 apr-jun	2025 kvartal 1 jan-mar	2024 kvartal 4 okt-dec	2024 kvartal 3 jul-sep	2024 kvartal 2 apr-jun	2024 kvartal 1 jan-mar	2023 kvartal 4 okt-dec
Hysesintäkter	588	572	564	551	523	491	486	492	464
Fastighetskostnader	-133	-91	-107	-154	-113	-74	-101	-152	-106
Fastighetsskatt	-23	-14	-14	-14	-12	-12	-12	-12	-12
Driftöverskott	432	467	443	383	398	404	373	328	346
Central administration	-28	-18	-25	-20	-25	-15	-20	-18	-25
Resultat från intresseföretag och joint ventures	12	14	16	8	5	8	-8	8	-9
Finansnetto	-142	-145	-148	-139	-136	-145	-153	-151	-162
Resultat efter finansiella poster	274	318	287	232	242	252	193	168	150
-varav förvaltningsresultat	272	316	281	235	250	253	209	168	175
Värdeförändringar fastigheter	271	37	120	101	121	45	155	2	34
Värdeförändringar finansiella instrument	44	70	-143	7	139	-158	-100	132	-285
Resultat före skatt	589	425	264	340	502	139	248	303	-101
Aktuell skatt	-19	-24	-21	-19	-25	-20	-13	-17	-28
Uppskjuten skatt	-99	-62	-40	-46	-112	-9	-36	-45	-11
Periodens resultat¹⁾	471	339	203	274	364	110	198	241	-140
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	464	339	200	272	365	109	198	241	-137
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	7	0	2	2	-1	1	0	0	-3

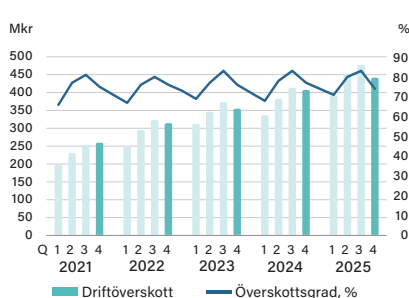
¹⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Finansiell ställning, mkr	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec
Förvaltningsfastigheter	26 087	24 863	24 465	23 708	23 384	21 127	20 872	20 382	20 276
Nyttjanderättstillgångar	172	168	168	163	147	145	144	149	150
Andelar i intresseföretag och joint ventures	537	508	494	487	479	537	473	467	468
Derivat	-	-	-	27	19	-	71	131	43
Övriga anläggningstillgångar	106	115	135	106	84	53	54	54	54
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	351	380	409	419	393	329	286	773	711
Likvida medel	291	373	197	313	97	287	267	198	183
Totala tillgångar	27 543	26 408	25 868	25 224	24 604	22 477	22 165	22 153	21 885
Eget kapital	10 710	10 239	9 897	9 842	9 568	8 990	7 897	8 089	7 489
Uppskjuten skatt	1 682	1 584	1 539	1 499	1 453	1 329	1 320	1 284	1 240
Räntebärande skulder	14 059	13 448	13 084	12 962	12 587	11 149	12 047	11 988	11 943
Skuld nyttjanderätter	172	168	168	163	147	145	144	149	150
Derivat	19	63	139	-	-	128	-	-	-
Ej räntebärande skulder	901	907	1 041	757	849	736	757	642	704
Totalt eget kapital och skulder	27 543	26 408	25 868	25 224	24 604	22 477	22 165	22 153	21 885

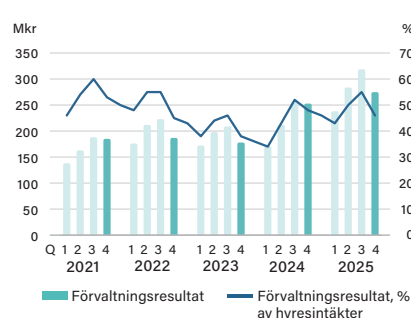
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



Nyckeltal

	2025 helår jan-dec	2024 helår jan-dec	2025 kvartal 4 okt-dec	2025 kvartal 3 jul-sep	2025 kvartal 2 apr-jun	2025 kvartal 1 jan-mar	2024 kvartal 4 okt-dec	2024 kvartal 3 jul-sep	2024 kvartal 2 apr-jun	2024 kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Antal fastigheter vid periodens utgång	633	554	633	605	575	557	554	515	516	506
Fastigheternas uthyrbara area, tkvm	2 362	2 201	2 362	2 281	2 258	2 213	2 201	2 033	2 029	1 999
Förvaltningsfastigheter, mkr	26 087	23 384	26 087	24 863	24 465	23 708	23 384	21 127	20 872	20 382
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 044	10 624	11 044	10 900	10 835	10 713	10 624	10 392	10 287	10 196
Hyresvärde, mkr	2 578	2 326	2 578	2 444	2 411	2 357	2 326	2 108	2 097	2 069
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	92	92	93	93	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	76	75	74	82	79	70	76	82	77	67
Direktavkastning, %	7,0	7,1	7,0	7,2	7,2	7,1	7,1	7,1	7,0	6,8
Finansiella nyckeltal										
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	14,1	11,7	14,1	12,8	11,1	11,5	11,7	4,8	3,9	1,5
Avkastning på eget kapital, %	12,8	10,8	12,8	12,2	10,3	10,7	10,8	5,0	4,3	2,2
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	16,1	14,0	16,1	15,8	13,5	13,8	14,0	7,2	6,3	3,7
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,0	10,4	11,0	11,1	11,0	10,7	10,4	9,9	9,5	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,5	1,5
Skuldkvot, ggr	8,1	8,0	8,1	8,0	7,9	8,0	8,0	7,7	8,4	8,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,4	2,8	3,1	2,9	2,6	2,7	2,6	2,3	2,1
Räntetäckningsgrad, rullande 12, ggr	2,8	2,4	2,8	2,8	2,7	2,6	2,4	2,2	2,1	2,1
Belåningsgrad, %	51,2	51,8	51,2	51,1	51,0	51,7	51,8	49,4	55,1	56,5
Soliditet, %	38,9	38,9	38,9	38,8	38,3	39,0	38,9	40,0	35,6	36,5
Genomsnittlig ränta, %	3,95	4,38	3,95	4,12	4,23	4,35	4,38	4,72	4,91	4,97
Kapitalbindningstid, år	3,0	2,3	3,0	2,9	3,0	2,8	2,3	2,1	2,0	2,1
Räntebindningstid, år	1,9	2,1	1,9	2,0	2,3	2,3	2,1	2,6	2,3	2,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	54,5	48,9	54,5	54,2	55,0	55,2	48,9	55,3	47,4	45,2
Nyckeltal per stamaktie										
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	61 581	61 562	61 581	61 581	61 581	61 562	61 562	61 562	57 562	57 497
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	61 573	59 136	61 581	61 581	61 572	61 562	61 562	59 562	57 530	57 497
Eget kapital, kr	144,18	131,34	144,18	137,11	132,02	135,42	131,34	126,04	116,14	118,63
Långsiktigt substansvärde, kr	171,81	154,64	171,81	163,85	159,26	159,33	154,64	149,71	137,85	138,69
Förvaltningsresultat, kr	16,33	13,57	3,96	4,68	4,22	3,47	3,75	4,00	3,30	2,58
Resultat efter skatt, kr	19,12	14,17	7,08	5,05	2,91	4,08	5,63	1,54	3,12	3,86
Utdelning, kr	6,40 ¹⁾	5,20	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut, kr	259,00	250,00	259,00	251,50	270,00	235,00	250,00	266,00	257,00	221,00
Nyckeltal per preferensaktie										
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	56 000	42 300	56 000	56 000	56 000	42 300	42 300	38 000	38 000	38 000
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr	2,00	2,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Utdelning, kr	2,00 ¹⁾	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	31,20	29,90	31,20	30,80	30,70	29,80	29,90	31,40	28,40	28,20

1) Av styrelsen föreslagen utdelning

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

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Räntebärande skulder	14 059	12 587
Kortfristiga placeringar	-142	-148
Likvida medel	-291	-97
Nettoskuld	13 625	12 341
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	1 276	914
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-98	-76
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	1 177	838
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 573	59 136
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	19,12	14,17
Hysesintäkter	2 274	1 992
Driftöverskott	1 725	1 503
Överskottsgrad, %	76	75
Driftöverskott	1 725	1 503
Genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	24 502	21 208
Direktavkastning, %	7,0	7,1
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	1 276	914
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-98	-76
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	8 375	7 190
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	14,1	11,7
Resultat efter skatt	1 287	914
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 051	8 479
Avkastning på eget kapital, %	12,8	10,8
Resultat före skatt	1 617	1 191
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 051	8 479
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	16,1	14,0
Förvaltningsresultat	1 104	879
Genomsnittligt totalt eget kapital	10 051	8 479
Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat, %	11,0	10,4
Nettoskuld	13 625	12 341
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 710	9 568
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoskuld	13 625	12 341
Driftöverskott, framåtriktat tolv månader enligt intjäningsförmåga	1 756	1 602
Centrala administrationskostnader	-91	-78
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures	10	23
Justerat driftöverskott	1 675	1 547
Skuldkvot, ggr	8,1	8,0
Förvaltningsresultat	1 104	879
Återläggning förvaltningsresultat intresseföretag och joint ventures	-42	-37
Utdelningar från intresseföretag och joint ventures	10	23
Finansiella kostnader	582	599
Justerat förvaltningsresultat	1 654	1 464
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,4
Nettoskuld	13 625	12 341
Marknadsvärde fastigheter	26 087	23 384
Andelar i intresseföretag och joint ventures	537	479
Belåningsgrad, %	51,2	51,8
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 710	9 568
Balansomslutning	27 543	24 604
Soliditet, %	38,9	38,9
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 710	9 568
Avdrag preferenskapital	-1 792	-1 354
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-39	-128
Antal aktier vid årets utgång, tusental	61 581	61 562
Eget kapital, kr/stamaktie	144,18	131,34
Eget kapital enligt finansiell ställning	10 710	9 568
Avdrag preferenskapital	-1 792	-1 354
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-39	-128
Återläggning derivat	19	-19
Återläggning uppskjuten skatt	1 682	1 453
Antal aktier vid årets utgång, tusental	61 581	61 562
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	171,81	154,64
Förvaltningsresultat	1 104	879
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, utbetalat under året	-98	-76
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 573	59 136
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	16,33	13,57

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

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

Avkastning på eget kapital från förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad

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

CAGR

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

Direktavkastning

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Eget kapital, kr/stamaktie

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

Eget kapital, kr/preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsfastighet

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehåller i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Samtliga av NP3s fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter och därför är benämningen genomgående "fastighet" i rapporter.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

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

Genomsnittlig ränta

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

Hyresduration

Den vägd genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från balansdagen.

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång. Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför.

Nettoinvesteringar

Summan av förvärvade fastigheter samt investeringar i projekt och intresseföretag och joint ventures med avdrag för försäljningspris på fastigheter som avyttrats, direkt och via bolag, samt med avdrag för avyttrade andelar i intresseföretag och joint ventures.

Nettoskuld

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

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

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

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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 beskrivs nedan samt på sidorna 74–78 i bolagets årsredovisning för 2024.

Fastighetsrelaterade risker

NP3 arbetar kontinuerligt med att minimera sina fastighetsrelaterade risker. Bolaget har en god diversifiering avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch. Hyresintäkterna är fördelade på ett stort antal hyresavtal där större hyresgäster endast står för en mindre andel av hyresvärdet. Det finns en risk att värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. 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. Som en del i att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder sig NP3 av räntesäkringar. Bolaget arbetar också kontinuerligt med att säkerställa NP3s finansiella ställning och med att bibehålla sina goda kontakter med banker, kapitalmarknaden och övriga intressenter för att på så sätt minska de finansiella riskerna.

Miljö- och klimatrisker

Klimatförändringar kan innebära en ökad risk för skador på egendom och kan påverka fastigheterna eller fastigheternas drift. Därutöver bedöms miljörisker förenade med föroreningar i mark som en risk som kan ge en negativ påverkan på bolaget. Även miljöpolitiska beslut skulle kunna få en negativ påverkan på bolaget. NP3 har goda rutiner för att motverka och förebygga miljörisker. Samtliga investeringar och förvärv granskas ur ett klimatperspektiv. Därutöver har bolaget god kännedom om på vilka fastigheter som det bedrivs eller har bedrivits tillståndspliktig verksamhet.

Risk för intressekonflikter

Intressekonflikter skulle kunna uppstå om styrelseledamöter, personer i ledande ställning 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 och motverka intressekonfliktsrisker har bolaget väl utvecklade rutiner, riktlinjer och policyer.

Övriga risker

Krig, konflikter och andra osäkerhetsfaktorer i vår omvärld påverkar världsekonomin och då också Sverige och NP3 som bolag. NP3 följer fortsatt utvecklingen och utvärderar löpande hur bolagets verksamhet påverkas.

Övrig information

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2024. Övriga ändrade och nya IFRS redovisningsstandarder med ikraftträdande under året har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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

Medarbetare och organisation

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

NP3s mål är att tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod. Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod. Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger och belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.

Kalender

Delårsrapporter

Q1 januari-mars 2026: 24 april 2026

Q2 januari-juni 2026: 10 juli 2026

Q3 januari-september 2026: 16 oktober 2026

Bokslutskommuniké 2026: 5 februari 2027

Årsredovisning

Årsredovisning 2025: 10 april 2026

Årsstämma

6 maj 2026

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 januari 2026

30 april 2026

Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

31 januari 2026

Pressmeddelanden under fjärde kvartalet

11/12 NP3 förvärvar fastigheter för 442 miljoner kronor

7/11 NP3 förvärvar fastigheter för 203 miljoner kronor

17/10 Delårsrapport januari - september 2025

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

Kontaktpersoner

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

Styrelse

Styrelseordförande

Nils Styf

Tfn +46 73 350 60 39

Styrelseledamöter

Anders Palmgren

Hans-Olov Blom

Mia Bäckvall Juhlin

Åsa Bergström

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

Sundsvall den 6 februari 2026

Nils Styf
Styrelseordförande

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Anders Palmgren
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Hans-Olov Blom
Styrelseledamot

Andreas Wahlén
Vd

Huvudkontor

NP3 Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556749-1963
info@np3fastigheter.se
Tfn växel +46 60 777 03 00
Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor

Falun

Främbyvägen 6, 791 52 Falun

Gävle

Snäppvägen 18, 803 09 Gävle

Karlstad

Tynäsgatan 10, 652 16 Karlstad

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Fläktgatan 8B, 941 47 Piteå

Skellefteå

Gymnasievägen 14, 931 57 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Birger Jarlsgatan 34, 114 29 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Västerås

Ångammargatan 6-8, 721 33 Västerås

Örnsköldsvik

Björnavägen 41, 891 41 Örnsköldsvik

Östersund

Kaserngatan 3, 831 32 Östersund

Fastigheten på omslaget: Navaren 9, Eskilstuna

www.np3fastigheter.se

