

Q1

# Delårsrapport

Januari-mars 2019

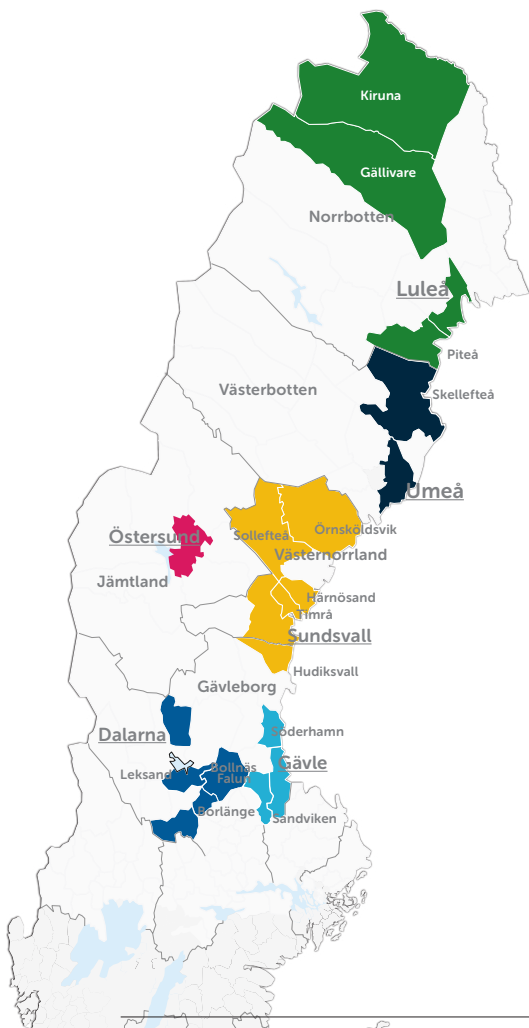
**NP3** NP3  
Januari-mars Fastigheter

- Intäkterna ökade med 29 procent till 246 mkr (191).
- Driftöverskottet ökade med 37 procent till 159 mkr (116).
- Förvaltningsresultatet ökade till 103 mkr (69), motsvarade 1,69 kr/stamaktie (1,17).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 36 mkr (33).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 105 mkr (77) vilket motsvarar 1,73 kr/stamaktie (1,31).

Nyckeltal	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
<b>Utfall, mkr</b>			
Hyresintäkter	246	191	842
Driftöverskott	159	116	590
Överskottsgrad, %	65	61	70
Förvaltningsresultat	103	69	382
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	36	33	212
Marknadsvärde fastighetsportfölj	10 414	8 530	10 496
Förvärvade tillträdda fastigheter	156	697	2 591
Resultat efter skatt	105	77	468
<b>Utfall kr/aktie</b>			
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	1,73	1,31	8,04
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	1,69	1,17	6,54
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	59,85	53,13	57,81

# Om NP3

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



## Finansiella mål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål.

### Mål

- Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie 12 %
- Avkastning på eget kapital, före skatt, 15 % över en femårsperiod
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger
- Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 %

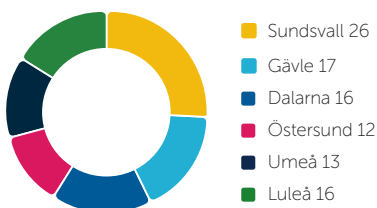
## Utdelningspolicy

- Bolaget ska dela ut cirka 50 % av förvaltningsresultat efter aktuell skatt till preferensaktieägare och stamaktieägare
- Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 % av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

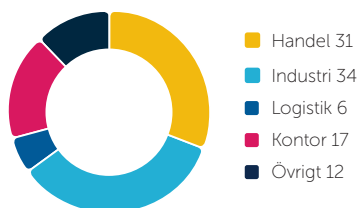
## Större händelser

- NP3 har under perioden januari-mars förvärvat och tillträtt sju fastigheter till ett värde om 156 miljoner kronor. Tretton fastigheter, främst i Värmland, har avyttrats och fråntratts till ett värde om 328 miljoner kronor. Dessutom har 54 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer.

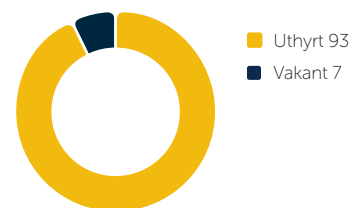
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



## VD har ordet

**Det gångna kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 103 miljoner kronor vilket är en ökning med 50 procent jämfört med föregående års första kvartal och en ökning med 44 procent av förvaltningsresultatet per aktie. Ökningen härleds primärt till ett större fastighetsbestånd samt en mer gynnsam vinter på flertalet av våra marknader.**

Fastighetsvärdet uppgick till 10,4 miljarder kronor. Att våra fastigheter värderas i snitt till cirka 8 000 kronor per kvadratmeter är positivt då det skapar ett utrymme för oss att investera i anpassningar för våra hyresgäster. Detta är i linje med vår strategi att fortsatt kunna erbjuda anpassade lokaler till konkurrenskraftiga hyresnivåer.

Tillväxten i fastighetsvärdet uppgick till närmare två miljarder från jämförande kvartal. Som ett led i vår ambition att optimera och renodla vårt fastighetsbestånd har vi under kvartalet avträtt 13 fastigheter främst i Värmland. Försäljningarna skall ses som en naturlig följd av de större förvärv vi genomförde under 2018 och syftar till att koncentrera portföljen till geografier där vi har en lokal organisation. De sålda fastigheterna har renderat en god avkastning och haft en positiv påverkan på bolagets resultat men avyttrats då de inte passat in i NP3s strategi. Samtliga försäljningar har skett till nivåer över våra förvärvsvärden. Ovanstående har resulterat i en ringa minskning av fastighetsvärdet jämfört med utgången av 2018. I takt med att vårt fastighetsbestånd växer blir det en naturlig del att renodla vår fastighetsportfölj av såväl nyligen förvärvat som befintligt bestånd.

Som ovan nämnts ökade vårt förvaltningsresultat med 50 procent från 69 till 103 miljoner kronor för kvartalet. Förvaltningsresultatet växer i en högre takt än driftöverskottet som uppgick till 159 miljoner kronor, en ökning med 37 procent. Våra centrala administrationskostnader blir relativt sett lägre med ett större fastighetsbestånd vilket tillsammans med tillväxten i fastighetsbeståndet skall ge ökad lönsamhet. Vårt att beakta är att tillväxten i både hyresintäkter och resultat inte har skett på bekostnad av en högre risk i vår finansiering. Belåningsgraden uppgick till 60,9 procent (60,1) och skuldkvoten till 9,7 gånger (9,9) vid periodens slut.

Värdeförändringen uppgick till 36 miljoner kronor, vilket är främst beroende på färdigställda projekt och förvärvade fastigheter. Nettouthyrningen uppgick till sju miljoner vilket fortsatt indikerar en positiv hyresmarknad vilket sammanfaller med min egen bild.

Även om vakansvärdet ökade något på grund av förvärv ser vi en marknad som är stark och det bör även visa sig i ett sjunkande vakansvärde under året. Alla våra huvudmarknader visar god utveckling och med en ytterligare stärkt organisation i affärsledet har vi förhoppningar om en positiv utveckling.

Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan har med det växande fastighetsbeståndet och investeringar i befintliga fastigheter ökat med 22 procent sedan samma period i fjol. Intjäningsförmågan visar ett förvaltningsresultat om 487 miljoner vilket efter preferensaktieutdelning innebär ett förvaltningsresultat per aktie om 8,16 kronor före skatt. NP3 har som mål att förvaltningsresultatet skall öka med 12 procent per år per stamaktie vilket vi fortsatt står fast vid.

Trots ett något minskat fastighetsbestånd under första kvartalet känner jag mig trygg i en fortsatt tillväxt under 2019. Utöver att vi kontinuerligt utvärderar både mindre och större potentiella förvärv har vi pågående nybyggnadsprojekt och investeringar i vårt befintliga fastighetsbestånd som uppgick till 112 miljoner kronor. Därtill tillkommer ytterligare 55 miljoner kronor i ett nybyggnadsprojekt som tillkommit efter periodens utgång. NP3 är väl positionerade och rustade för en fortsatt tillväxt i fastighetsvärde men först och främst i förvaltningsresultat och kassaflöde.



Andreas Nelvig, VD

# Nyckeltal

	2019 kvartal 1 jan-mar	2018 kvartal 1 jan-mar	2018 helår jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	338	277	344
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 290	1 043	1 308
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	10 414	8 530	10 496
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 073	8 178	8 024
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	93
Överskottsgrad, % <sup>1)</sup>	65	61	70
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	6,7	6,6	6,6
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, stamaktie, % <sup>1)</sup>	17,2	17,7	16,6
Avkastning på eget kapital, % <sup>1)</sup>	15,6	17,5	15,7
Avkastning på eget kapital, före skatt, % <sup>1)</sup>	18,8	21,8	19,2
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	1,8	1,8	1,9
Skuldkvot, ggr <sup>1)</sup>	9,7	9,9	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	3,3	2,9	3,3
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>1)</sup>	60,9	60,1	61,7
Soliditet, % <sup>1)</sup>	33,1	33,3	32,4
Genomsnittlig ränta, %	2,71	2,59	2,60
<b>Aktierelaterade, stamaktie</b>			
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie <sup>1)</sup>	52,56	47,62	50,93
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie <sup>1)</sup>	59,85	53,13	57,81
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie <sup>1)</sup>	1,69	1,17	6,54
Resultat efter skatt, kr/stamaktie <sup>1)</sup>	1,73	1,31	8,04
Utdelning, kr/stamaktie <sup>2)</sup>	-	-	3,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	75,00	59,20	61,00
<b>Aktierelaterade, preferensaktie</b>			
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	21 736	10 868	21 736
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,50	32,50	32,50
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr/preferensaktie <sup>2)</sup>	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr/preferensaktie	34,15	32,50	31,91

<sup>1)</sup> Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För avstämning och definitioner se sidan 22-23.

<sup>2)</sup> Av styrelsen föreslagen utdelning.

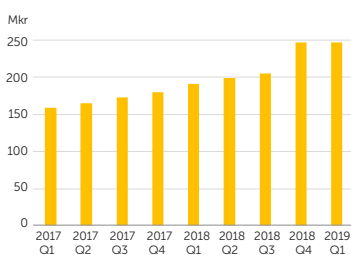
# Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2019 Kvartal 1 jan-mar	2018 Kvartal 4 okt-dec	2018 Kvartal 3 jul-sep	2018 Kvartal 2 apr-jun	2018 Kvartal 1 jan-mar	2017 Kvartal 4 okt-dec	2017 Kvartal 3 jul-sep	2017 Kvartal 2 apr-jun	2017 Kvartal 1 jan-mar
Hysesintäkter	246	246	205	199	191	180	173	165	159
Fastighetskostnader	-79	-62	-44	-51	-70	-50	-40	-40	-48
Fastighetsskatt	-8	-7	-6	-6	-6	-5	-5	-5	-5
<b>Driftöverskott</b>	<b>159</b>	<b>177</b>	<b>154</b>	<b>143</b>	<b>116</b>	<b>124</b>	<b>128</b>	<b>120</b>	<b>106</b>
Central administration	-11	-13	-9	-11	-11	-11	-9	-10	-10
Finansnetto	-45	-44	-43	-41	-37	-35	-32	-30	-25
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>103</b>	<b>121</b>	<b>102</b>	<b>91</b>	<b>69</b>	<b>78</b>	<b>86</b>	<b>80</b>	<b>70</b>
Värdeförändringar fastigheter	36	102	33	44	33	72	42	104	26
Värdeförändringar derivat	-19	-12	10	-14	-6	-10	1	4	1
Aktuell skatt	-8	-7	-8	-7	-4	6	-7	-6	-8
Uppskjuten skatt	-6	-46	-20	3	-16	-30	-21	-31	-9
<b>Periodens resultat*</b>	<b>105</b>	<b>159</b>	<b>116</b>	<b>116</b>	<b>77</b>	<b>115</b>	<b>101</b>	<b>151</b>	<b>79</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	105	158	113	116	77	115	101	151	79
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,2	0,3	3,2	0,2	0,2	0,1	0,3	0,1	-

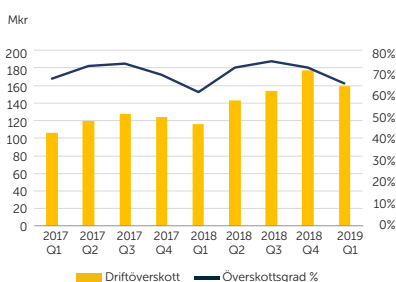
\*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Balansräkning, mkr	2019 Kvartal 1 jan-mar	2018 Kvartal 4 okt-dec	2018 Kvartal 3 jul-sep	2018 Kvartal 2 apr-jun	2018 Kvartal 1 jan-mar	2017 Kvartal 4 okt-dec	2017 Kvartal 3 jul-sep	2017 Kvartal 2 apr-jun	2017 Kvartal 1 jan-mar
Förvaltningsfastigheter	10 414	10 496	8 972	8 697	8 530	7 732	7 261	7 117	6 520
Övriga anläggningstillgångar	89	20	13	13	12	24	23	16	15
Derivat	-	-	-	-	-	-	8	8	4
Övriga tillgångar	159	90	57	71	80	53	87	67	95
Likvida medel	116	71	158	423	206	150	178	170	128
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 778</b>	<b>10 677</b>	<b>9 199</b>	<b>9 204</b>	<b>8 828</b>	<b>7 959</b>	<b>7 557</b>	<b>7 377</b>	<b>6 762</b>
Eget kapital	3 569	3 464	3 007	2 888	2 943	2 584	2 469	2 368	2 345
Uppskjuten skatteskuld	353	350	303	289	291	275	245	227	193
Räntebärande skulder	6 459	6 542	5 662	5 785	5 334	4 854	4 596	4 574	3 983
Derivat	43	24	13	22	8	2	-	-	-
Ej räntebärande skulder	354	296	215	220	251	245	248	210	240
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 778</b>	<b>10 677</b>	<b>9 199</b>	<b>9 204</b>	<b>8 828</b>	<b>7 959</b>	<b>7 557</b>	<b>7 377</b>	<b>6 762</b>

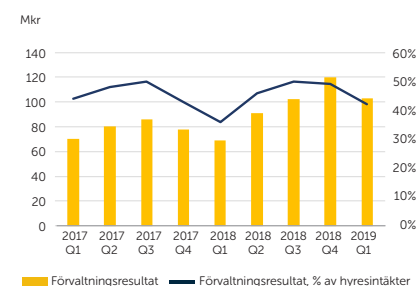
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal

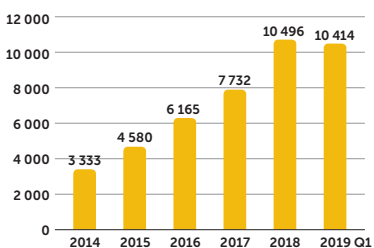


# Rapport över totalresultat

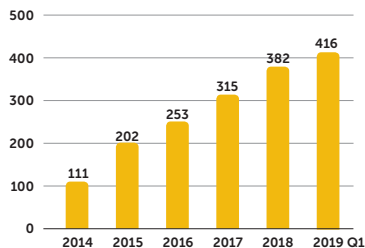
Rapport i sammandrag, mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån helår
Hysesintäkter	246	191	842
Fastighetskostnader	-79	-70	-227
Fastighetskatt	-8	-6	-25
<b>Driftöverskott</b>	<b>159</b>	<b>116</b>	<b>590</b>
Central administration	-11	-11	-44
Finansiella intäkter	0	0	1
Finansiella kostnader	-45	-37	-164
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>103</b>	<b>69</b>	<b>382</b>
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	36	33	212
Värdetförändringar derivat	-19	-6	-22
<b>Resultat före skatt</b>	<b>119</b>	<b>96</b>	<b>572</b>
Aktuell skatt	-8	-4	-25
Uppskjuten skatt	-6	-16	-79
<b>Periodens resultat</b>	<b>105</b>	<b>77</b>	<b>468</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Summa periodens totalresultat</b>	<b>105</b>	<b>77</b>	<b>468</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	105	77	464
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,2	0,2	4,0
<b>Resultat efter skatt per stamaktie <sup>1)</sup></b>	<b>1,73</b>	<b>1,31</b>	<b>8,04</b>
(Antal aktier anges i tusental)			
Antal stamaktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339

<sup>1)</sup> Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden

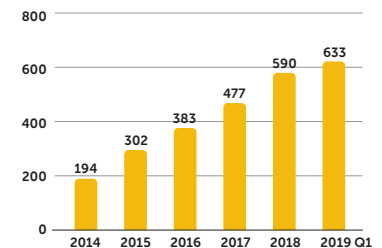
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Driftöverskott, mkr



\*Rullande 12 månader till rapportdag

## Kommentar till resultat

### Intäkter, kostnader och resultat jan-mar 2019

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter. För balansposter avser jämförelser inom parentes närmast föregående årsskifte.

#### Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 50 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 103 mkr (69). Resultatökningen beror framför allt på bolagets fortsatta tillväxt genom förvärv som inneburit ett större fastighetsbestånd. Resultatutvecklingen i jämförbart bestånd är fortsatt positiv i förhållande till föregående period. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 1,69 kr/stamaktie (1,17) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 42 procent (36). Driftöverskottet för perioden uppgick till 159 mkr (116) vilket motsvarar en överskottsgrad om 65 procent (61).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 36 mkr (33) varav 0 mkr (1) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 36 mkr (33) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändringar relateras till uppvärdering i samband med förvärv och investeringar. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -19 mkr (-6) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar till följd av förändringar i marknadens framtida ränteprognoiser.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 105 mkr (77) vilket motsvarar 1,73 kr/stamaktie (1,31). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning vilket för perioden uppgick till 11 mkr.

#### Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 29 procent till 246 mkr (191). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även egna projekt och intäkthöjande investeringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 226 mkr (169) och serviceintäkter 20 mkr (22). Serviceintäkterna består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

Hysesvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 986 mkr (792) på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid rapportdagen till 93 procent (92).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -79 mkr (-70), kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -68 mkr (-62), reparationer och underhåll -10 mkr (-6) samt befarade och konstaterade kundförluster om -1 mkr (-2). Fastighetsskatt uppgick till -8 mkr (-6). Kostnader för tomträttsavgifter har tidigare redovisats som fastighetskostnad men har för första gången, enligt IFRS 16, omklassificerats till finansiella kostnader, uppgående till 0,5 mkr.

Centrala administrationskostnader uppgick till -11 mkr (-11) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknads-/försäljningskostnader. Kostnaden för central administration i förhållande till intäkter har sjunkit och uppgick till 4,6 procent att jämföra med 5,5 procent för motsvarande kvartal 2018.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -45 mkr (-37). Ökningen är framför allt en följd av ökad upplåning i bank och högre obligationslån. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även 1 mkr i periodiserade lånekostnader. Dessutom har införandet av IFRS 16 haft en negativ påverkan på de finansiella kostnaderna med 0,5 mkr.

Snittträntan på låneportföljen var vid rapportdagen 2,71 procent (2,59). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (2,9). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 14 och 15.

#### Säsongsvariationer

Att överskottsgraden varierar över året beror på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen på bolagets marknader. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger en lägre överskottsgrad vintermånaderna och motsvarande är den på en högre nivå under sommarmånaderna.

#### Skatt

Aktuell skatt uppgick till -8 mkr (-4) vilket motsvarar cirka 8 procent av resultat före värdeförändringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter.

#### Nya skattelagstiftningen

Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. Till följd av riksdagsbeslutet under juni månad 2018 om ändrad företagsbeskattning har NP3 omräknat den uppskjutna skatteskulden till den nya skattesatsen 20,6 procent, som kommer att gälla från och med år 2021.

En ytterligare förändring i den ändrade företagsbeskattningen är i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt EBITDA (resultat före avskrivningar, finansiella poster och skatt). Utifrån NP3s initiala analys är bedömningen att det nya regelverket inte kommer få någon väsentlig effekt på 2019 års skattekostnad under förutsättning att en effektiv koncernutjämnning av räntenetton kan ske. De nya reglerna ovan gäller från och med 1 januari 2019.

# Fastigheter

## Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 338 stycken (344) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 290 000 kvadratmeter (1 308 000) fördelat på sex geografiska affärsområden. Av de sex affärsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 25 procent (24) av marknadsvärdet och 26 procent (26) av hyresvärdet är koncentrerat. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor.

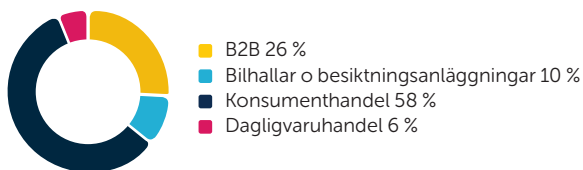
Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 10 414 miljoner kronor (10 496). I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,8 procent (6,8) baserat på fastighetsbeståndet per balansdagen.

Affärsområdena består av flera kommuner, en huvudkommun (i Dalarnas fall två) samt ett antal kompletteringskommuner. Av det samlade hyresvärdet är 72 procent koncentrerat till de sju huvudkommunerna. I affärsområdena Gävle och Dalarna ingår fastigheter som ligger utanför norra Sverige.

I affärsområde Gävle ligger dessa fastigheter primärt i Småland och för affärsområde Dalarna ligger de främst i Värmland. Det samlade hyresvärdet för fastigheterna utanför primärmarknaderna i norra Sverige uppgick till 44 miljoner kronor vilket motsvarar 4,1 procent av det totala hyresvärdet.

Handel är den näst största fastighetskategorin med 31 procent (33) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel för 26 procent, bilhallar och besiktningssanläggningar för 10 procent, konsumenthandel för 58 procent och dagligvaruhandel för 6 procent. Konsumenthandeln domineras av lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en vakansgrad på 4,3 procent vilket är lägre än vad genomsnittet är för hela fastighetsbeståndet.

### Fördelning inom handelskategorin



### Riskdiversifiering av hyresvärdet

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

Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar från vilken bransch våra hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden blir att en bransch kan förhyra lokaler inom flertalet olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget står för elva procent av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad

finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgår till två procent av det totala hyresvärdet och till sju procent avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är relativt jämnt fördelat mellan många branscher där industri- och bygghandel samt sällanköpshandeln är de största.

### Branschexponering (%)



### Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



### Kontraktstruktur

Vid balansdagen hade NP3 drygt 1 600 hyresavtal (1 600), därutöver fanns 57 stycken arrendeavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,2 år (4,3). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 79 avtal med en återstående löptid om 4,3 år (4,6) och de stod för 13 procent (14) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 066 miljoner kronor (1 070) och den kontrakterade årshyran till 986 miljoner kronor (992) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).



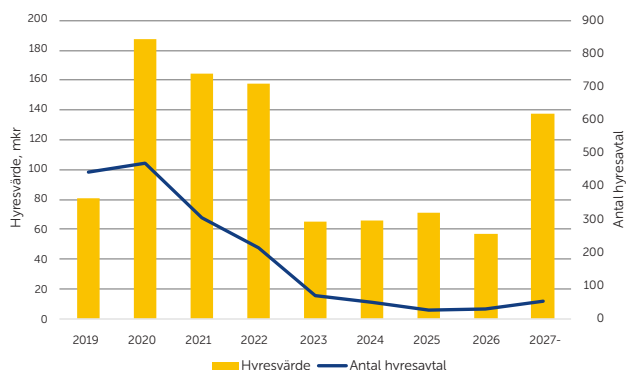
# Fastigheter

## NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 mars 2019

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Plantagen Sverige AB	5
PostNord Sverige AB	8
Mekonomen	8
Byggmax	11
Granngården AB	14
Arbetsförmedlingen	5
Sollefteå kommun	11
Ahlsell Sverige AB	7
Svensk Cater AB	4
<b>Totalt</b>	<b>79</b>
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	143 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,3 år
Hyresduration för totala kontraktspportföljen	4,2 år

## Förfallostruktur hyresavtal



## Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgick till 22 miljoner kronor och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal. Nytecknade avtal inkluderar all nyuthyrning samt befintliga avtal som omförhandlats.

Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -15 miljoner kronor. Siffran omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där det nya avtalet redovisas under "tecknade avtal".

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
<b>Nettouthyrning, mkr</b>			
Tecknade hyresavtal	22	28	101
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-15	-18	-82
<b>Netto</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>19</b>

## Vakans

Under perioden ökade vakansvärdet med totalt 2 miljoner kronor. Ökningen beror primärt på vakans i förvärvade fastigheter. Netto av periodens in- och avflyttningar var i stort sett oförändrad. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 80 miljoner kronor vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent.

Vid utgången av fjärde kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 16 miljoner kronor. Hyresvärdet för uppsagda avtal men ej avflyttade uppgick till 30 miljoner kronor.

## Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2019 jan-mar
Ingående vakansvärde 1 jan	78
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-0
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>80</b>
<b>Uthyrningsgrad, %</b>	<b>93</b>
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	30
<i>Varav förvärvade</i>	3
Nyuthyrning, ej inflyttad	-16

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Vakansvärde
2019	73	21
2020	12	7
2021	4	2
2022	3	0
<b>Totalt</b>	<b>92</b>	<b>30</b>

## Vakansvärde per affärsområde

Per 31 mars 2019

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	276	30	10,9
Gävle	183	17	9,4
Dalarna	170	10	6,2
Östersund	130	7	5,2
Umeå	137	4	2,9
Luleå	170	12	6,8
<b>Totalt</b>	<b>1 066</b>	<b>80</b>	<b>7,5</b>

# Fastigheter

## Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal, i enlighet med NP3s värderingspolicy. Värderingsmodellen innebär att samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal och minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under en 24-månadersperiod enligt ett rullande schema. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Under räkenskapsåret 2018 har cirka 98 procent av hela fastighetsbeståndet värderats av extern part där en övervägande andel värderingarna, 97 procent, genomfördes under sista kvartalet 2018.

### Metod

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

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Per 31 mars 2019

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	521
Direktavkastningskrav	0,25 %	-369/+398
Hyresintäkter	80 kr/kvm	103
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	26
Vakansgrad	1 %	11

### Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 10,4 miljarder kronor. Värderingen för kvartalet visade en positiv värdeförändring om 36 miljoner kronor vilket dels är till följd av uppvärdering i samband med förvärv, dels på värdeökning till följd av investeringar och projekt. Avkastningsnivåerna som använts vid värdering under perioden varierade från 5,5 till 10,0 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per 31 mars 2019 uppgick till 7,1 procent. I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,8 procent vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet.

### Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-mars förvärvat och tillträtt sju fastigheter till ett värde om 156 miljoner kronor. Dessutom har

54 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 7 miljoner kronor investeringar i nybyggnationsprojekt, 47 miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästanpassningar.

Under kvartalet har 13 fastigheter sålts och frånträtts till ett värde om 328 miljoner kronor. Elva av de frånträdde fastigheterna ligger i kommuner i Värmland i vilka NP3 efter försäljningen inte längre äger några fastigheter. De övriga två frånträdde fastigheterna ligger i Gävle. Därutöver tillkommer en förvärvat men ej tillträd fastighet i Sundsvall till ett värde av 12 miljoner kronor samt en avyttrad men ej frånträd hotellfastighet i Borlänge.

Inga väsentliga förändringar har skett sedan årsskiftet gällande hyresvärdets fördelning på fastighetskategorier. Jämfört med samma period föregående år har industri varit den fastighetskategori som ökat mest, från 28 procent av hyresvärdet till att på balansdagen stå för 34 procent.

Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har från årsskiftet ökat från 8 024 kronor per kvadratmeter till 8 073 kronor per kvadratmeter på balansdagen.

### Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 helår
Ingående värde	10 496	7 732	7 732
Förvärv av fastigheter	156	697	2 591
Investeringar i bef. fastigheter	47	53	221
Investeringar i nybyggnation	7	19	41
Försäljningar	-328	-18	-313
Omklassificering	-	13	13
Realiserad värdeförändring	0	1	11
Orealiserad värdeförändring	36	33	201
Utgående värde	10 414	8 530	10 496
Förvärvat ej tillträdde fastigheter	12	41	160
Avytttrade ej frånträdde fastigheter	-60	-	-328

### Fastighetsbeståndets fördelning

Per 31 mars 2019

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	96	343	276	2 564
Gävle	68	263	183	1 778
Dalarna	59	229	170	1 597
Östersund	31	121	130	1 428
Umeå	46	159	137	1 378
Luleå	38	175	170	1 669
<b>Totalt</b>	<b>338</b>	<b>1 290</b>	<b>1 066</b>	<b>10 414</b>

# Fastigheter

## Segmentsrapportering

I affärsområde Sundsvall gjordes ett större portföljförvärv under första kvartalet 2018 vilket medförde att den ekonomiska vakansen ökade till 14 procent vid samma period i fjol. Under året har uthyrningsarbetet gett resultat och vakansen har vänt ner till 11 procent på balansdagen vilket motsvarar vakansgraden före ovan nämnda förvärv.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan som återspeglar sig i den låga ekonomiska vakansen. Mätt i fastighetsvärde har affärsområdet haft den lägsta tillväxten under tolv månadersperioden, vilket även speglar pris- och konkurrensnivån i staden.

I affärsområde Dalarna ingick vid årsskiftet 19 fastigheter utanför Dalarna, främst i Värmland. Under första kvartalet har elva av dessa fastigheterna sålts och frånträtts. Av det totala hyresvärdet i affärsområdet står fastigheter utanför Dalarna för 7 procent.

Östersund har en stark hyresmarknad vilket åskådliggörs av den låga ekonomiska vakansen. Invid Lillånge handelsområde där NP3

är den dominerande fastighetsägaren uppförs en nybyggnation åt Burger King.

Luleå har haft en god tillväxt sedan samma period i fjol och vuxit med 23 procent i både fastighetsvärde såväl som hyresvärde. Fastigheterna i affärsområdet är de som är mest utsatta för hårda väderförhållanden och har därmed de högsta fastighetskostnaderna vilket får till följd att överskottsgraden är den lägsta i beståndet under kvartalet.

Gävle är det affärsområde som vuxit kraftigast de senaste 12 månaderna. Fastighetsvärdet har ökat med 53 procent och hyresvärdet med 71 procent. Ökningen av den ekonomiska vakansen härrör främst från den bytesaffär där NP3 förvärvade 13 industri- och handelsfastigheter med en högre vakansgrad än det befintliga beståndet samt i de fastigheterna som frånträdde i affären. Av affärsområdets samlade hyresvärde kommer 17 procent från fastigheter utanför Gävleborg, främst i Småland.

## Segmentsrapportering i sammandrag

(3 mån) mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Hyresintäkter o övriga intäkter	69	54	45	27	32	34	44	28	34	30	43	36	-1	-1	265	208
Vakans	-7	-6	-3	-1	-2	-3	-4	-2	-1	-2	-2	-3	-	-	-19	-17
Rep. o underhåll	-4	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-	-	-10	-6
Fastighetskostn.	-21	-21	-10	-6	-8	-8	-10	-7	-8	-7	-13	-12	1	0	-68	-62
Fastighetsskatt	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	-2	-1	-1	-1	-	-	-8	-6
Kundförluster	0	-2	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	-1	-	-1	-2
Driftöverskott	35	23	30	18	20	20	27	17	23	19	25	19	-1	-1	159	116
Överskottsgrad, %	57	48	71	68	66	67	68	67	68	67	62	57			65	61
Antal fastigheter	96	87	68	41	59	56	31	23	46	38	38	32			338	277
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	343	322	263	129	229	197	121	97	159	145	175	152			1 290	1 043
Hyresvärde	276	251	183	107	170	140	130	108	137	121	170	138			1 066	865
Ekonomisk vakans*, %	11	14	9	4	6	9	5	5	3	5	7	8			7	8
Fastighetsvärde	2 564	2 262	1 778	1 161	1 597	1 318	1 428	1 192	1 378	1 235	1 669	1 362			10 414	8 530

\* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 159 mkr (116) och resultat före skatt 119 mkr (96) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

# Fastigheter

## Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 mars 2019 och tolv månader framåt. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

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

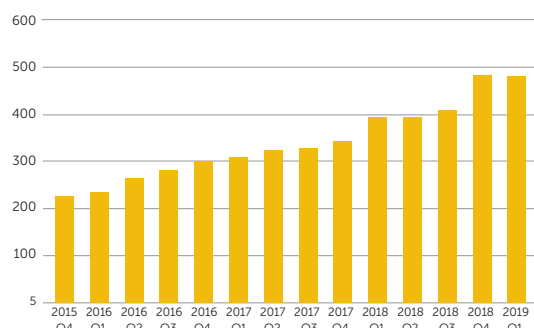
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

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

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 apr 2019	1 jan 2019	Förändring 12 mån, %
Justerat hyresvärde	1 056	1 055	
Vakans	-80	-78	
Hyresintäkter	976	977	
Fastighetskostnader	-239	-237	
Fastighetsskatt	-30	-30	
Driftöverskott	707	710	-0
Central administration	-44	-44	
Finansnetto	-176	-177	
Förvaltningsresultat	487	489	-1
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	8,16	8,20	-1

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

Förvaltningsresultat, mkr



## Kommentar intjäningsförmåga

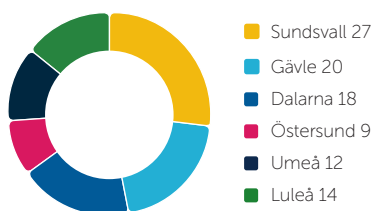
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 066 miljoner kronor uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 056 miljoner. De stora justeringsposterna var kommande in- och utflyttningar i tecknade kontrakt om -2 miljoner och rabatter -7 miljoner kronor.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott på intjäningsförmågan minskat med 0,4 procent till 707 miljoner kronor på grund av minskning av bolagets fastighetsvärde, vilket motsvarade en direktavkastning om 6,8 procent på fastighetsvärdet 10 414 miljoner. Minskningen i förvaltningsresultat motsvarade 1 procent jämfört med ingången av året.

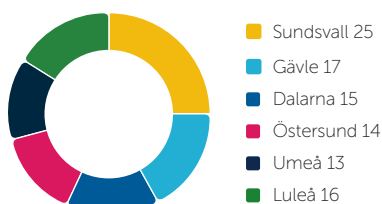
## Förvärv och försäljningar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdna per 31 mars avser förvärv av tre fastigheter i affärsområde Sundsvall och en fastighet i Skellefteå. Totalt uppgår hyresvärdet på fastigheten till fem miljoner och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med knappt tre miljoner. Tecknade avyttringar som ännu ej är frånträdna per 31 mars avser en fastighet i Borlänge. Totalt hyresvärde uppgår till sex miljoner och kommer minska förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med drygt tre miljoner kronor.

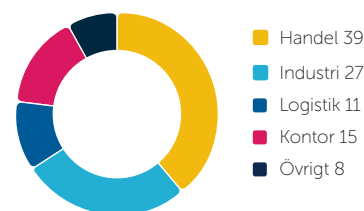
Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



# Fastigheter

## Transaktioner

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
<b>Förvärvade fastigheter, tillrädda kvartal 1</b>					
Falun 8:7	Falun	Kontor	714	1,0	60
Släggan 2	Borlänge	Handel	1 550	1,4	100
Ljusta 7:9	Sundsvall	Handel	3 822	3,9	100
Busken 1	Östersund	Kontor	1 937	2,0	100
Bandsågen 11	Östersund	Industri	1 305	1,4	87
Motorsågen 2	Östersund	Industri	876	0,7	81
Hejaren 5	Östersund	Industri	11 075	6,5	86
<b>Totalt</b>			<b>21 279</b>	<b>16,9</b>	
<b>Förvärvade fastigheter efter kvartal 1</b>					
Sköns Prästbord 2:6	Sundsvall	Logistik	1 150	1,0	100
Rikhyveln 1	Skellefteå	Industri	2 952	2,3	100
Älgen 32	Sundsvall	Lager	450	0,4	100
Vivstamon 1:54	Timrå	Industri	1 650	1,1	100
<b>Totalt</b>			<b>6 202</b>	<b>4,8</b>	

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
<b>Frånträdde fastigheter, kvartal 1</b>					
Näringen 18:8	Gävle	Kontor	5 098	7,4	100
Näringen 18:11	Gävle	Lager	1 350	1,4	20
Blästern 2	Arvika	Industri	729	0,4	100
Neken 7	Hagfors	Industri	415	0,1	100
Sargen 3	Arvika	Handel	3 084	2,4	100
Skäggeberg 15:72	Sunne	Industri	624	0,3	100
Västerången 23	Filipstad	Industri	646	0,2	100
Brårud 1:120	Sunne	Handel	4 513	1,3	100
Grinnemo 1:180	Hagfors	Handel	2 678	0,2	100
Lerum 1:20	Karlstad	Handel	4 823	2,4	100
Säffle 6:50	Säffle	Handel	6 165	6,6	100
Vasserud 3:10	Torsby	Handel	3 062	1,4	100
Silon 3	Arvika	Handel	4 161	2,0	100
<b>Totalt</b>			<b>37 348</b>	<b>26,3</b>	
<b>Avyttrade fastigheter, ej frånträdde</b>					
Einar 10	Borlänge	Övrigt	6 473	6,0	100

\*vid förvärdpunkt

## Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. NP3 spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat.

NP3 hade vid utgången av första kvartalet 41 aktiva projekt med en total projektbudget om 112 miljoner kronor. I tabellen nedan redovisas projekt om minst fem miljoner i projektbudget.

- Älgräset 1 är ett projekt för en utbyggnation av ett nytt våningsplan på en kontorsfastighet åt NCC.
- Sköns Prästbord 1:59 avser en större ombyggnation av en kombinerad lagerlokal med kontor i Sundsvall om 1 988 kvadratmeter

åt Lambertsson, en av Skandinavians största leverantörer och uthyrare av byggrelaterade tjänster och produkter inom bygg, anläggning och industri.

- Baggen 3 avser ombyggnationer för att konvertera en logistikfastighet om cirka 2 500 kvadratmeter i Sundsvall till ett djursjukhus. Hyresavtalet löper på 15 år och är ett av de största hyresavtalen i Sundsvall.
- Ångvälten 7 är en nybyggnation för Burger King på Lillånge handelsområde i Östersund i vilket NP3 är den största fastighetsägaren.
- Torsvik 5 i Härnösand är en hyresgäst Anpassning till den nya hyresgästen Ipsos som är ett globalt strategi- och analysföretag med cirka 17 000 anställda i 90 länder. Bolaget är noterat på Parisbörsen och har huvudkontor i Paris. Den förhyrda arean är på 600 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om 0,7 miljoner kronor.

## Större pågående ny- och utbyggnationer (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
Älgräset 1	Skellefteå	Kontor	NCC	Q1 -19	8	1 426	1,2
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Industri	Lambertsson	Q1 -19	8	1 988	2,3
Baggen 3	Sundsvall	Övrigt	Mittnorrlands Djursjukvård	Q2 -19	34	2 401	4,5
Ångvälten 7	Östersund	Övrigt	Burger King	Q3 -19	15	391	1,4
Torsvik 5	Härnösand	Kontor	Ipsos	Q3 -19	5	601	0,7
<b>Totalt</b>					<b>70</b>	<b>6 807</b>	<b>10,1</b>

# Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

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

## Finansieringsstruktur

En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort och lång sikt har tillgång till kapital som är tillräckligt stort i relation till verksamheten och till ett pris avvägt mot risk. För att hantera risken för brist på tillgängligt kapital arbetar bolaget med god framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid årets utgång uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,4 år (2,7) med förfall fördelade enligt tabell nedan. Bolaget arbetar löpande med omläggning av sina lån i syfte att optimera låneportföljens kapitalbindningstiden utifrån bolagets behov och bedömning av marknadsförhållanden. Som en del av detta är bedömningen att kapitalbindningstiden kommer att öka för kommande kvartal till ungefär samma nivå som vid räkenskapsåret slut 2018.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 till 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obli-

gationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till ett fastighetsvärde om 10 414 mkr ger en belåningsgrad om 61 procent (62). Bolagets skuldkvot, det vill säga skulder i förhållande till framåtriktat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 9,7 ggr (9,8).

## Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 6 459 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till vid införande av ny redovisningsprincip för leasing enligt IFRS 16 som uppgick till 62 mkr. De räntebärande skulderna exklusive ovan skulder om 62 mkr uppgick till 6 397 mkr (6 542) varav bankfinansiering uppgick till 5 239 mkr (5 383), obligationslån 1 131 mkr (1 132), övriga räntebärande skulder till 40 mkr (43) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 13 mkr (16). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 82 procent (82) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 18 procent (18) av totala räntebärande skulder. Förändring av bolagets räntebärande skulder mellan 31 december 2018 och 31 mars 2019 beror framför allt på lösta lån i samband med försäljning av fastigheter under kvartalet. Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgick till 831 mkr (305). Cirka hälften av dessa lån är för närvarande föremål för en förlängning av löptiden till cirka fem år. Övriga lån kommer att förlängas till en beräknad löptid om ett år.

## Kapitalbindningstruktur i bank- och obligationslån

31 mars 2019	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	831	2,22	156	6,50	987	16
1-2 år	1 057	2,09	-	-	1 057	17
2-3 år	2 259	1,99	600	4,43	2 859	45
3-4 år	865	2,02	375	4,93	1 240	19
4-5 år	163	2,23	-	-	163	3
5-10 år	63	2,08	-	-	63	1
Summa/genomsnitt	5 239	2,08	1 131	4,88	6 370	100

## Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 mars 2019	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-2 463	3 441	4,36	54
1-2 år	-62	226	1,10	4
2-3 år	500	638	0,21	10
3-4 år	300	340	0,51	5
4-5 år	200	200	0,32	3
5-10 år	1 525	1 525	1,05	24
Summa/genomsnitt	0	6 370	2,71	100

Räntederivatens påverkan i tabellen för räntebindning, förklaras med att kapitalbasen motsvarande swap har minskat summan upp till tolv månader och fördelats till swapens förfallotid.

# Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

## Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,71 procent (2,60). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,08 procent och för obligationslån 4,88 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,3 år (2,2) och cirka 45 procent av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan 1-7 år enligt tabell ovan.

Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat. Bolaget använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Bolagets swapavtal (derivat) 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.

Bolagets räntederivatportfölj uppgick till netto 2 396 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till -43 mkr (-24) vid rapportdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalets slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för första kvartalet 2019 uppgick till -19 mkr.

## Eget kapital och substansvärde

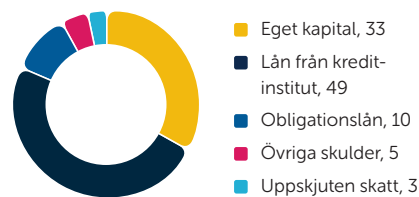
Eget kapital uppgick till 3 569 mkr (3 464). Totala antalet stamaktier uppgick till 54 338 946 stycken och totala antalet preferensaktier till 21 735 578 stycken vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och minoritetens andel motsvarar eget kapital 52,56 kr per stamaktie (50,93). Soliditeten i bolaget uppgick till 33 procent (32).

Till årsstämman för 2018 föreslås en utdelning på 3,00 kr per stamaktie med utbetalning fördelat vid två tillfällen i maj och november 2019 och 2,00 kr per preferensaktie med utbetalning fördelat på fyra tillfällen i maj, augusti och november 2019 och i februari 2020. Total utdelning motsvarar 206 mkr (168).

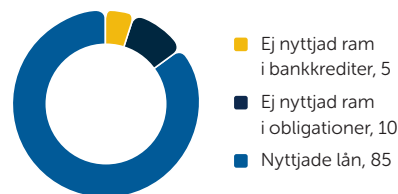
EPRA NAV (Net asset value) vilket anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och minoritetens andel uppgick till 3 252 mkr (3 141) vilket motsvarar 59,85 kr per stamaktie (57,81).

Finansiering	31 mars 2019
Antal lån	68
Totala banklån, mkr	5 239
Obligationslån, mkr	1 131
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,71
Likvida medel, mkr	116
Belåningsgrad, %	61
Soliditet, %	33
Kapitalbindningstid, år	2,4
Räntebindningstid, år	2,3
Skuldkvot, ggr	9,7

## Eget kapital och skulder, %



## Låneutrymme, %



## Börsnoterade obligationslån 31 mars 2019

Löptid	Rambelopp, mkr	Mkr	Ränta	Räntevillkor	Räntegolv	Förfalldag
2016/2019	400	156	6,50 %	Stibor 3M + 6,50	Ja	2019-12-15
2017/2021	700	600	4,43 %	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800	375	4,93 %	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23

# NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 5 618 aktieägare (4 461). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 75 kronor (59,2) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 4 075 miljoner kronor (3 216). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 742 miljoner kronor vid periodens slut.

Årets lägsta respektive högsta betalkurs noterades den 2 januari och var 59,2 kronor samt den 29 mars och var på 75,5 kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under perioden var 67,95 kronor (57,16).

Aktien har under de senaste tolv månaderna räknat från balansdagen haft en uppgång om 27 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som stigit 29 procent och Carnegies fastighetsindex (CREX) som ökat med 35 procent. Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 31 procent under tolv månader att jämföra med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som stigit 33 procent. Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, steg under samma period med 9 procent.

## Utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 3,00 kronor per stamaktie (2,70) för verksamhetsåret 2018, en höjning med 11 procent, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,50 kronor per aktie.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 4,9 procent (5,2) räknat på aktiens stängningskurs den 28 december 2018 (verksamhetsårets sista handelsdag). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 206 miljoner kronor (168) vilket är en ökning med cirka 23 procent. Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 54 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

## Eget kapital per stamaktie

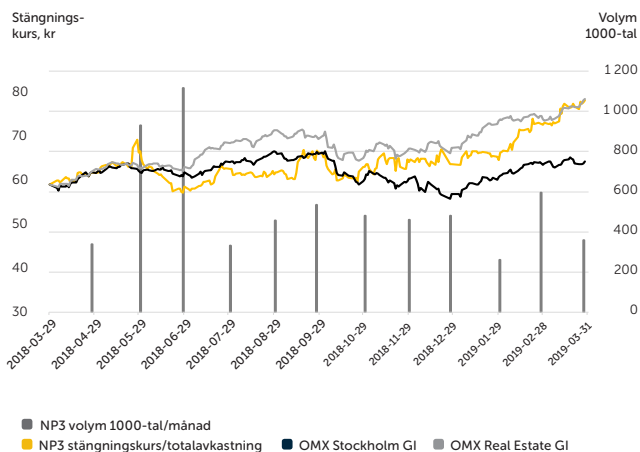
Eget kapital per stamaktie uppgick på balansdagen till 52,56 kronor (47,67). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per stamaktie uppgick till 59,85 kronor (53,13). Aktiekursen vid periodens slut var 143 procent (124) av det egna kapitalet per stamaktie och 125 procent (111) av EPRA NAV per stamaktie.

## Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

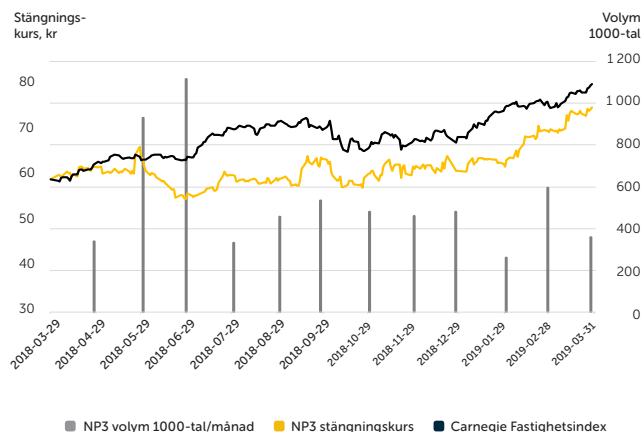
	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	29 mar 2019	29 mar 2018	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-mar 2019	jan-mar 2018
<b>Stamaktie</b>	75,00 kr	59,20 kr	75	127	9 %	41 %	1,3 mkr	5,1 mkr
<b>Preferensaktie</b>	34,15 kr	32,50 kr	60	51	38 %	65 %	1,1 mkr	0,9 mkr

Preferensaktien noterades på Nasdaq 12 mars 2018 och hade endast 14 handelsdagar under perioden januari-mars 2018

## NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



## NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex





# NP3-aktien

## De största aktieägarna i NP3

Aktieägare per 31 mars 2019	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde	Förändring i antalet stamaktier, från 2018-12-31
↑ Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	12 859 431	4 566 707	22,9 %	23,6 %	0,5 %
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	10 662 414	-	14,0 %	18,9 %	
↑ Fjärde AP-fonden	3 734 720	1 456 325	6,8 %	6,9 %	0,1 %
↑ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 450 051	-	4,5 %	6,1 %	6,8 %
↓ Didner & Gerge Fonder Aktiefbolag	3 384 124	-	4,5 %	6,0 %	-2,9 %
↓ Försäkringsaktiefbolaget Avanza Pension	945 904	1 603 078	3,4 %	2,0 %	-5,9 %
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	640 000	2,9 %	2,9 %	
Handelsbanken Liv	1 072 424	887 433	2,5 %	2,0 %	
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-	1 516 666	2,0 %	0,3 %	
Göthes AB	1 041 600	416 686	1,9 %	1,9 %	
↑ RBC Investor Services Bank S.A.	31 242	1 166 666	1,6 %	0,2 %	
Ulf Greger Jönsson	-	1 070 000	1,4 %	0,2 %	
Polarbrödsgruppen AB	574 301	269 386	1,1 %	1,0 %	
Gunnar Smedh	613 696	158 439	1,0 %	1,1 %	
↓ BNP Paribas Sec Serv Luxembourg, W8IMY	436 754	223 625	0,9 %	0,8 %	-1,7 %
BLL Invest AB	460 564	184 224	0,9 %	0,8 %	
Alcur Fonder	-	555 750	0,7 %	0,1 %	
↑ SEB Investment Management	488 788	41 118	0,7 %	0,9 %	1,7 %
Verdipapirfond Odin Ejendom	499 764	-	0,7 %	0,9 %	
↓ Allba Holding AB	375 000	118 000	0,6 %	0,7 %	-16,7 %
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>42 180 777</b>	<b>14 874 103</b>	<b>75,0 %</b>	<b>77,3 %</b>	
<b>Styrelse och anställda*</b>	<b>502 230</b>	<b>66 152</b>	<b>0,8 %</b>	<b>0,9 %</b>	<b>4,5 %</b>
<b>Övriga aktieägare</b>	<b>11 655 939</b>	<b>6 795 323</b>	<b>24,2 %</b>	<b>21,8 %</b>	
	<b>54 338 946</b>	<b>21 735 578</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

\*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal prefrensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	3 368	379 376	153 789	0,7 %	0,7 %
501 – 1 000	593	299 710	133 768	0,6 %	0,6 %
1 001 – 2 000	548	498 415	276 284	1,0 %	0,9 %
2 001 – 5 000	382	708 548	497 027	1,6 %	1,3 %
5 001 – 10 000	113	451 734	336 154	1,0 %	0,9 %
10 001 – 50 000	160	2 069 194	1 380 641	4,5 %	3,9 %
50 001 –	97	49 931 969	18 957 915	90,6 %	91,7 %
	<b>5 261</b>	<b>54 338 946</b>	<b>21 735 578</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10 414	8 530	10 496
Övriga anläggningstillgångar	27	12	20
Nyttjanderättstillgångar	62	-	-
Summa anläggningstillgångar	10 503	5 542	10 516
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	159	80	90
Likvida medel	116	206	71
Summa omsättningstillgångar	275	286	161
<b>Totala tillgångar</b>	<b>10 778</b>	<b>8 828</b>	<b>10 677</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 569</b>	<b>2 943</b>	<b>3 464</b>
Uppskjuten skatt	353	291	350
Långfristiga räntebärande skulder	6 139	4 974	6 216
Derivat	43	8	24
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 535	5 274	6 590
Kortfristiga räntebärande skulder	320	360	326
Rörelseskulder	354	251	296
Summa kortfristiga skulder	674	611	622
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>10 778</b>	<b>8 828</b>	<b>10 677</b>

## Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Antal utestående stamaktier (tusen st)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till minoriteten	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2018-01-01</b>	<b>54 339</b>	<b>190</b>	<b>1 370</b>	<b>1 022</b>	<b>2 582</b>	<b>2</b>	<b>2 584</b>
Nyemission		38	250		288	-	288
Emissionskostnader			-5		-5	-	-5
Periodens totalresultat jan-mar 2018				77	77	0,2	77
<b>Eget kapital 2018-03-31</b>	<b>54 339</b>	<b>228</b>	<b>1 615</b>	<b>1 098</b>	<b>2 941</b>	<b>3</b>	<b>2 943</b>
Nyemission av preferensaktier		38	266		304	-	304
Emissionskostnader			-3		-3	-	-3
Utdelning				-173	-173	-	-173
Incentamentsprogram			1		1	-	1
Periodens totalresultat apr-dec 2018				387	387	4	391
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>54 339</b>	<b>266</b>	<b>1 879</b>	<b>1 312</b>	<b>3 458</b>	<b>6</b>	<b>3 464</b>
<b>Eget kapital 2019-01-01</b>	<b>54 339</b>	<b>266</b>	<b>1 879</b>	<b>1 312</b>	<b>3 458</b>	<b>6</b>	<b>3 464</b>
Periodens totalresultat jan-mar 2019				105	105	0,2	105
<b>Eget kapital 2019-03-31</b>	<b>54 339</b>	<b>266</b>	<b>1 879</b>	<b>1 417</b>	<b>3 563</b>	<b>7</b>	<b>3 569</b>

Utöver stamaktier består NP3s aktiekapital av 21 736 tusen preferensaktier.

# Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	103	69	382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	0	1
Betald skatt	-5	-4	-29
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>100</b>	<b>65</b>	<b>355</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-28	-23	-5
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	60	-18	-74
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>133</b>	<b>23</b>	<b>276</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-121	-308	-1 725
Avyttrade förvaltningsfastigheter	182	18	245
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-48	-53	-229
Investeringar i nybyggnation	-7	-19	-41
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>6</b>	<b>-362</b>	<b>-1 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	283	585
Upptagna lån	104	621	3 664
Amortering av låneskulder	-187	-509	-2 690
Utbetald utdelning	-11	-	-163
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-94</b>	<b>395</b>	<b>1 396</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>45</b>	<b>56</b>	<b>-79</b>
Likvida medel vid periodens början	71	150	150
Likvida medel vid periodens slut	116	206	71

## Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

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

Under första kvartalet 2019 har bolaget renodlat sitt fastighetsbestånd från tidigare portföljförvärv. Detta har lett till att bolagets fastighetsvärde har minskat under kvartalet via försäljning av fastigheter utanför bolagets primära marknader. Fortsatt satsning på förvärv i kombination med investeringar och hyresgäst Anpassningar har lett till att fastighetsvärde endast har minskat med ett mindre värde mellan kvartalen. Belåningsgraden uppgick till 61 procent (62) och soliditeten till 33 procent (32). Bolagets skuldkvot var vid rapportdagen 9,7 ggr (9,8).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 10 414 mkr (10 496) vilket motsvarar en minskning med knappt 1 procent sedan ingången av året. Utgående likvida medel var 116 mkr (71). Eget kapital har påverkats av periodens resultat och uppgick till 3 569 mkr (3 464).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 13 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 6 139 mkr (6 216). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 320 mkr (326) varav 140 mkr avser löpande amorteringar kommande

tolv månader, 156 mkr avser förfall obligationslån och 24 mkr avser reversskulder. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om - 43 mkr (-24). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 14 och 15. Införandet av IFRS 16 från och med första kvartalet 2019 har lett till att nyttjanderätts-tillgångar för tomträtter har aktiverats med 62 mkr samtidigt som motsvarande belopp har redovisats som skuld per 31 mars 2019.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 133 mkr (23). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -121 mkr (-308), försäljningar av fastigheter bidrog med 182 mkr (18). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -48 mkr (-53) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Färdigställda nybyggnationer uppgick under kvartalet till -7 mkr (-19).

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto - 83 mkr (112) nyemission om netto 0 mkr (283) efter avdrag av emissionskostnader, samt utbetald utdelning om -11 mkr (-0). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 45 mkr (56) vilket gav utgående likvida medel om 116 mkr (206).

# Moderbolagets rapporter

## Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån helår
Nettoomsättning	0	0	37
Rörelsekostnader	-18	-15	-63
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-18</b>	<b>-15</b>	<b>-26</b>
Finansnetto	-7	-5	131
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-25</b>	<b>-20</b>	<b>105</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-25</b>	<b>-20</b>	<b>105</b>
Skatt på periodens resultat	-8	-4	-23
<b>Periodens resultat</b>	<b>-33</b>	<b>-24</b>	<b>82</b>

## Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Immateriella tillgångar	1	1	1
Andelar i koncernbolag	650	245	650
Långfristiga fordringar koncernbolag	2 402	1 264	2 414
Finansiella tillgångar	1	1	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 054</b>	<b>1 511</b>	<b>3 067</b>
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 201	2 273	2 449
Övriga kortfristiga fordringar	65	4	20
Likvida medel	122	175	27
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 388</b>	<b>2 452</b>	<b>2 496</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>5 442</b>	<b>3 963</b>	<b>5 563</b>
Bundet eget kapital	266	228	266
Fritt eget kapital	1 752	1 590	1 785
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 018</b>	<b>1 818</b>	<b>2 051</b>
Långfristiga räntebärande skulder	3 267	1 860	3 382
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 267</b>	<b>1 860</b>	<b>3 382</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	68	275	68
Övriga skulder	89	10	62
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>157</b>	<b>284</b>	<b>130</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>5 442</b>	<b>3 963</b>	<b>5 563</b>

## Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning och koncernbidrag från dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

# Övriga kommentarer om verksamheten

## Organisation och övrigt

### Personal och organisation

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 43 stycken. Under första kvartalet har två medarbetare påbörjat sina anställningar, båda vid huvudkontoret i Sundsvall. NP3 har egna medarbetare i alla sex affärsområden. En av de tre medarbetarna i Dalarna arbetar åt bolaget på konsultbasis. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

### Händelser efter periodens utgång

Tre personer har anställts men ännu inte påbörjat sina anställningar: en affärsansvarig till Luleå, en junior affärsansvarig till Gävle samt en senior redovisningsekonom till huvudkontoret i Sundsvall.

Avtal har skrivits för uppförandet av en industrifastighet i Timrå om 4 500 kvadratmeter. Hyresavtalet är skrivet på tio år och det årliga hyresvärdet uppgår till 4,4 miljoner kronor. Investeringen i nybyggnationen beräknas till 55 miljoner kronor och tillträde kommer ske under Q1 2020. I väntan på tillträdet kommer hyresgästen att hyra fastigheten Vivstamon 1:54 i Timrå som förvärvades efter periodens utgång.

I Skellefteå har en industrifastighet om 2 950 kvadratmeter förvärvats och tillträts under det andra kvartalet. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 18,3 miljoner kronor och det årliga hyresvärdet uppgår till 2,3 miljoner kronor.

## Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Upplysningar enligt IAS34 16A lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 16. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

IFRS 16 är obligatorisk från 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som nyttjanderättstillgångar och räntebärande skulder. NP3 tillämpar standarden utan retroaktiv omräkning. NP3 är leasetagare avseende främst tomträtter, men även leasingavtal avseende kontorslokaler och bilar förekommer. Kostnaden för tomträttsavgälden redovisas som en finansiell kostnad istället för som tidigare fastighetskostnad, vilket innebär att förvaltningsresultatet inte påverkas. Den nya redovisningsprincipen har ingen väsentlig påverkan på bolagets nyckeltal, som därför inte har omräknats.

## Kalendarium

### Kalendarium

#### Delårsrapporter

Januari – juni 2019: 12 juli 2019, kl. 08:00

Januari – september 2019: 24 oktober 2019, kl. 08:00

#### Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

6 maj 2019

4 november 2019

#### Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2019

31 oktober 2019

31 januari 2020

30 april 2020

### Pressmeddelanden under kvartal 1

22/2 Bokslutskommuniké 2018

Samtliga pressmeddelanden finns att läsa på vår hemsida [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se).

## Avstämning nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. 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 23.

Mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 Helår jan-dec
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, mkr	105	76	464
Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, kr/aktie (emission 1)	0,50	0,50	2,00
Antal preferensaktier, tusental	10 868	10 868	10 868
Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, kr/aktie (emission 2)	0,50	-	0,50
Antal preferensaktier, tusental	10 868	-	10 868
Summa preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	11	5	27
<b>Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning</b>	<b>94</b>	<b>71</b>	<b>437</b>
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339
<b>Resultat efter skatt, kr/stamaktie</b>	<b>1,73</b>	<b>1,31</b>	<b>8,04</b>
Hysesintäkter	246	191	842
Driftöverskott	159	116	590
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>65</b>	<b>61</b>	<b>70</b>
Driftöverskott, rullande 12 mån	633	487	590
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	9 422	7 432	8 885
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>	<b>6,6</b>
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	496	444	468
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 174	2 542	2 977
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>15,6</b>	<b>17,5</b>	<b>15,7</b>
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	492	443	464
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-33	-5	-27
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital och minoritetens andel	2 678	2 469	2 623
<b>Avkastning på eget kapital, stamaktie, %</b>	<b>17,2</b>	<b>17,7</b>	<b>16,6</b>
Resultat före skatt, rullande 12 mån	595	553	572
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 174	2 542	2 977
<b>Avkastning på eget kapital, före skatt, %</b>	<b>18,8</b>	<b>21,8</b>	<b>19,2</b>
Räntebärande skulder	6 460	5 334	6 542
Eget kapital enligt balansräkningen	3 569	2 943	3 464
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>

Mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 Helår jan-dec
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	707	578	710
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-44	-40	-44
<b>Justerat driftöverskott</b>	<b>662</b>	<b>538</b>	<b>666</b>
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>9,8</b>	<b>9,9</b>	<b>9,8</b>
Periodens resultat före skatt	119	96	572
Återläggning värdeförändringar	-17	-27	-190
Återläggning finansiella kostnader	45	37	164
<b>Justerat resultat före skatt</b>	<b>147</b>	<b>106</b>	<b>546</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,3</b>	<b>2,9</b>	<b>3,3</b>
Räntebärande skulder	6 460	5 334	6 542
Likvida medel	116	206	71
Marknadsvärde fastighetsportfölj	10 414	8 530	10 496
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>60,9</b>	<b>60,1</b>	<b>61,7</b>
Eget kapital enligt balansräkningen	3 569	2 943	3 464
Balansomslutning	10 778	8 828	10 677
<b>Soliditet, %</b>	<b>33,1</b>	<b>33,3</b>	<b>32,4</b>
Eget kapital enligt balansräkningen	3 569	2 943	3 464
Avdrag preferenskapital	-706	-353	-690
Avdrag minoritetens andel av eget kapital	-7	-3	-6
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
<b>Eget kapital, kr/stamaktie</b>	<b>52,56</b>	<b>47,62</b>	<b>50,93</b>
Eget kapital enligt balansräkningen	3 569	2 943	3 464
Avdrag preferenskapital	-706	-353	-690
Avdrag minoritetens andel av eget kapital	-7	-3	-6
Återläggning derivat	43	8	24
Återläggning uppskjuten skatt	353	291	350
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie</b>	<b>59,85</b>	<b>53,13</b>	<b>57,81</b>
Förvaltningsresultat	103	69	382
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-11	-5	-27
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339
<b>Förvaltningsresultat, kr/stamaktie</b>	<b>1,69</b>	<b>1,17</b>	<b>6,54</b>

# Definitioner

## Finansiella nyckeltal

### Avkastning på eget kapital

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

### Avkastning på eget kapital, före skatt

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

### Avkastning på eget kapital, stamaktie

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och minoritetens andel av resultatet, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och minoritetens andel av kapitalet.

### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde.

### 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.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel, 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.

### Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

### Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

### Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt med återläggning av värdeförändring och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

### Skuldkvot

Räntebärande skulder vid rapportdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid rapportdagen.

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

### Direktavkastning (Yield)

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

### Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

### Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

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

### Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

### Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

### Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

### Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

## Vision

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

## Affärsidé

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

## Finansiella mål

NP3s mål är en tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie på 12 procent och att avkastning på eget kapital, före skatt, uppgår till 15 procent. Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger och den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.

## Ledning

Andreas Nelvig, VD  
Tfn +46 60 777 03 01  
andreas@np3fastigheter.se

Carl Linton, Chef Investor Relations  
Tfn +46 60 777 03 13  
carl@np3fastigheter.se

Håkan Wallin, CFO  
Tfn +46 60 777 03 07  
hakan.wallin@np3fastigheter.se

Marie Selin, COO  
Tfn +46 60 777 03 18  
marie.selin@np3fastigheter.se

## Styrelse

Ordförande  
Anders Nilsson,  
Mobil +46 70 666 19 15

### Styrelseledamöter

Gunnar Lindberg  
Lars Göran Bäckvall  
Olof Johansson  
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 2 maj 2019

## NP3 Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556749-1963, info@np3fastigheter.se

Besöksadress huvudkontor      Postadress  
Gärdevägen 5A, Sundsvall      Box 12, 851 02 Sundsvall

Besöksadresser lokalkontor  
Borlänge Sveagatan 1  
Gällivare Vuoskojärnvägen 13  
Gävle Utmarksvägen 3  
Luleå Spantgatan 2C  
Piteå Fläktgatan 10G  
Sollefteå Hågesta 221  
Stockholm Drottninggatan 65  
Umeå Björnvägen 15E  
Östersund Armégränd 4

Webbplats  
www.np3fastigheter.se

