

Q3 Delårsrapport

Januari-september 2019

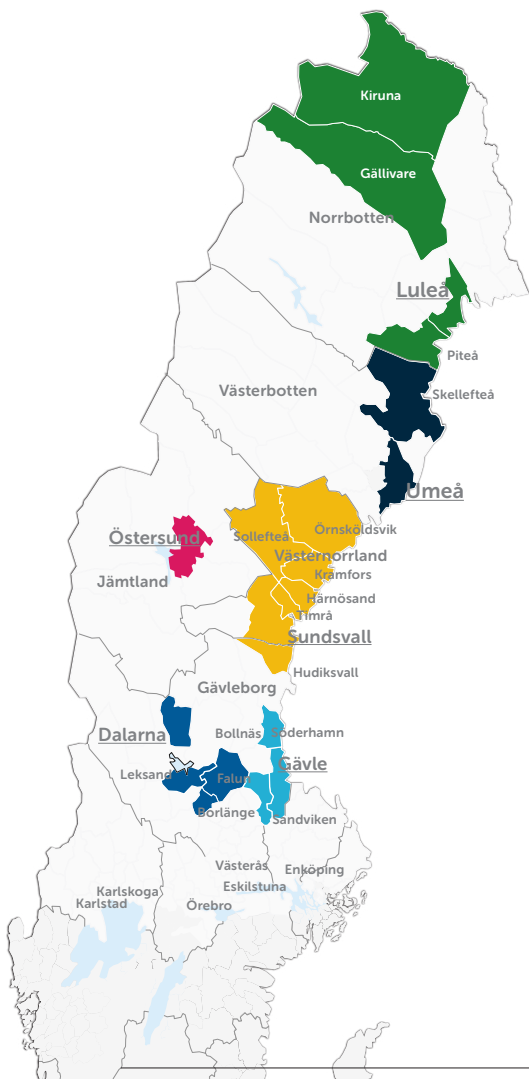


- Intäkterna ökade med 24 procent till 740 mkr (595).
- Driftöverskottet ökade med 28 procent till 530 mkr (413).
- Förvaltningsresultatet ökade med 38 procent till 360 mkr (262), motsvarande 5,97 kr/stamaktie (4,51).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 123 mkr (110).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 354 mkr (309) vilket motsvarar 5,85 kr/stamaktie (5,32).

Nyckeltal	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Utfall, mkr					
Hysesintäkter	246	205	740	595	842
Driftöverskott	191	154	530	413	590
Överskottsgrad, %	78	75	72	69	70
Förvaltningsresultat	135	102	360	262	382
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	24	33	123	110	212
Marknadsvärde fastighetsportfölj	10 661	8 972	10 661	8 972	10 496
Tillträdna fastigheter	271	365	533	1 219	2 591
Resultat efter skatt	125	116	354	309	468
Utfall kr/stamaktie					
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	2,06	1,98	5,85	5,32	8,04
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,26	1,78	5,97	4,51	6,54
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	62,35	54,73	62,35	54,73	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

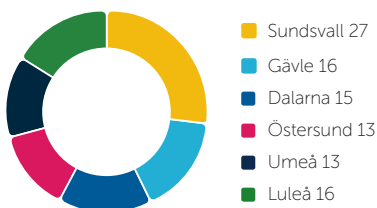
- Bolaget ska dela ut cirka 50 % av förvaltningsresultat efter aktuell skatt till preferensaktieägare och stamaktieägare
- Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 % av förvaltningsresultat efter aktuell skatt

Större händelser

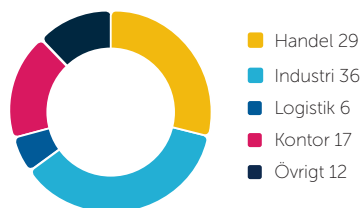
- NP3 har under perioden januari-september tillträtt 26 fastigheter, varav två obebyggda, till ett värde av 533 mkr. Dessutom har 177 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Under perioden har 25 fastigheter, främst i Värmland och Småland avyttrats till ett värde om 668 mkr. Efter periodens utgång har fastigheter om 328 mkr tillträtts.
- Under tredje kvartalet har förvärv skett av fastigheter i Västerås, Örebro och Karlstad till ett värde av 233 mkr. Förvärvet är i enlighet med bolagets strategi att växa i ett nytt affärsområde kring dessa städer.
- Under tredje kvartalet har NP3 emitterat en senior icke-säkerställd obligation om nominellt 600 mkr inom ett rambelopp om nominellt 800 mkr. Obligationerna förfaller till betalning i mars 2023 och löper med en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) med tillägg av 4,00 procentenheter per år. Som en del av emissionen återköpte bolaget 200 mkr av befintligt obligationslån 2017/2021 vilket innebar att skuldbeloppet för detta lån minskat till 400 mkr. Dessutom använde bolaget sin möjlighet med kapital från det nya obligationslånet att förtidslösa sitt obligationslån 2016/2019 med 156 mkr vilket hade slutligt förfallodatum 15 december 2019.

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

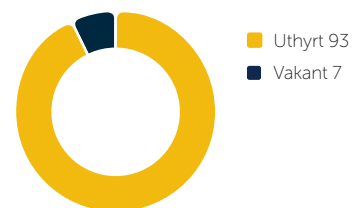
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



VD har ordet

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Förvaltningsresultatet för rapportperioden ökade med 38 procent till 360 miljoner kronor och per stamaktie med 32 procent. Ökningen härleds primärt till det större fastighetsbeståndet.

Förvaltningsresultatet växer i en högre takt än driftöverskottet dels beroende på att förvaltningsresultatet från och med andra kvartalet i år inkluderar vår resultatandel från ett av våra aktieinnehav och dels beroende på att våra centrala administrationskostnader slås ut på en större intäktsbas. Att kostnaderna relativt sett minskar gör att vi är väl positionerade framgent att öka intjäningen i högre takt än intäkterna i samband med vår fortsatta tillväxt. Belåningsgraden uppgick till 60,5 procent (61,7) och skuldkvoten till 9,9 gånger (9,8) vid periodens slut.

Obligationsemission

Under slutet av tredje kvartalet genomförde NP3 en obligationsemission på 600 miljoner kronor. Emissionen genomfördes för att till stor del refinansiera och återköpa obligationer som löper till förfall under slutet av året samt under 2021. Då jag bedömer tillgången till kapital som den största risken för bolaget och för tillväxten vill vi kontinuerligt och i god tid arbeta med våra kreditförfall för att bibehålla vår kapitalbindningstid. Obligationsemissionen gav även utrymme till investeringsmöjligheter genom den del av lånevolymen som inte utgjordes av refinansiering och återköp.

Tillväxt

På rapportdagen uppgick fastighetsbeståndet till 10,7 miljarder kronor vilket är cirka 2 miljarder högre än vid samma tidpunkt i fjol. Tillväxten under 2019 har dock hittills varit modest. Detta beror främst på att vi har genomfört en renodling av tidigare förvärv. Hittills under 2019 uppgår förvärven, inkluderat tillträden om cirka 330 miljoner kronor efter perioden, samt investeringarna i vårt befintliga fastighetsbestånd till cirka 1 miljard kronor.

Ett viktigt steg i NP3s tillväxt genomfördes under det senaste kvartalet. Förvärven i Örebro, Karlstad och Västerås innebar att vi gick in en ny region med ambition att lägga till ytterligare ett affärsområde till bolagets befintliga. De nya städerna erbjuder oss fler in-

vesteringsalternativ vilket gör att vi får ännu större möjligheter att på ett framgångsrikt sätt investera våra aktieägares pengar till en god riskjusterad avkastning. Att vara noggrann i våra investeringar är speciellt viktigt nu när fastighetspriserna är historiskt höga samtidigt som konjunkturen börjar vika av. Att vi då kan ställa ännu fler affärer mot varandra skapar större utrymme och ökar möjligheterna till att hitta attraktiva förvärv för NP3.

Positiv nettouthyrning

Ser vi på konjunkturen i våra marknader märker vi ännu inte av någon avmattning mer än att uthyrningsprocesserna tar längre tid. Efterfrågan är fortsatt god på våra lokaler. Vi har en fortsatt positiv nettouthyrning i kvartalet om cirka 2 miljoner kronor samt 16 miljoner kronor för de tre första kvartalen 2019. Jag är förhoppningsfull att vi i dagens marknad och med vår engagerade personal skall lyckas nå fortsatt positiv uthyrning även under fjärde kvartalet.

Vi står fast

Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan uppgår till 508 miljoner kronor motsvarande 8,43 kronor per stamaktie efter preferensaktieutdelning, en ökning med 3 procent mot årets början. Som jag nämnt ovan har flertalet tillträden skett efter periodens utgång vilket ytterligare bidrar positivt till intjäningen. NP3 har som mål att förvaltningsresultatet skall öka med 12 procent årligen per stamaktie vilket vi fortsatt står fast vid.

Andreas Wahlén, (tidigare Nelvig)
Verkställande direktör

Nyckeltal

	2019 3 mån jul-sep	2018 3 mån jul-sep	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2018 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	344	284	344	284	344
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 309	1 132	1 309	1 132	1 308
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	10 661	8 972	10 661	8 972	10 496
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 145	7 926	8 145	7 926	8 024
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	93	92	93
Överskottsgrad, % ¹⁾	78	75	72	69	70
Direktavkastning, % ¹⁾	7,0	6,5	7,0	6,5	6,6
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, % ¹⁾	16,6	15,7	16,6	15,7	16,6
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	14,8	15,3	14,8	15,3	15,7
Avkastning på eget kapital, före skatt, % ¹⁾	17,8	18,0	17,8	18,0	19,2
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9
Skuldkvot, ggr ¹⁾	9,9	10,1	9,9	10,1	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,8	3,4	3,6	3,2	3,3
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	60,5	61,3	60,5	61,3	61,7
Soliditet, % ¹⁾	32,7	32,7	32,7	32,7	32,4
Genomsnittlig ränta, %	2,75	2,54	2,75	2,54	2,60
Aktierelaterade, stamaktie					
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	53,67	48,93	53,67	48,93	50,93
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie ¹⁾	62,35	54,73	62,35	54,73	57,81
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	2,26	1,78	5,97	4,51	6,54
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	2,06	1,98	5,85	5,32	8,04
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	-	-	3,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	98,90	63,60	98,90	63,60	61,00
Aktierelaterade, preferensaktie					
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	24 850	10 868	24 850	10 868	21 736
Eget kapital, kr/preferensaktie	31,50	31,50	31,50	31,50	32,00
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	1,50	1,50	2,00
Utdelning, kr/preferensaktie	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr/preferensaktie	36,00	34,28	36,00	34,28	31,91

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

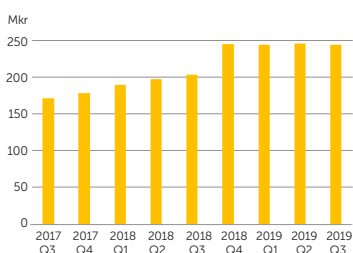
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2019 Kvartal 3 jul-sep	2019 Kvartal 2 apr-jun	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
Hyresintäkter	246	247	246	246	205	199	191	180	173
Fastighetskostnader	-48	-59	-79	-62	-44	-51	-70	-50	-40
Fastighetsskatt	-7	-8	-8	-7	-6	-6	-6	-5	-5
Driftöverskott	191	179	159	177	154	143	116	124	128
Central administration	-11	-13	-11	-13	-9	-11	-11	-11	-9
Resultat från intressebolag	3	1	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-48	-44	-45	-44	-43	-41	-37	-35	-32
Förvaltningsresultat	135	122	103	121	102	91	69	78	86
Värdeförändringar fastigheter	24	63	36	102	33	44	33	72	42
Värdeförändringar finansiella instrument	-21	-38	-19	-12	10	-14	-6	-10	1
Resultat före skatt	139	147	119	211	145	120	96	140	129
Aktuell skatt	-10	-9	-8	-7	-8	-7	-4	6	-7
Uppskjuten skatt	-4	-14	-6	-46	-20	3	-16	-30	-21
Periodens resultat*	125	125	105	159	116	116	77	115	101
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	124	124	105	158	113	116	77	115	101
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,3	0,3	0,2	0,3	3,2	0,2	0,2	0,1	0,3

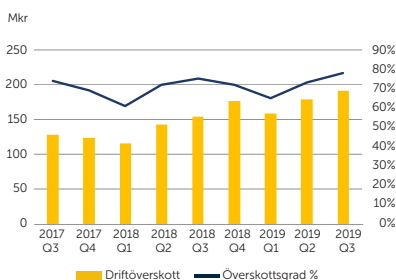
*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Balansräkning, mkr	2019 Kvartal 3 jul-sep	2019 Kvartal 2 apr-jun	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
Förvaltningsfastigheter	10 661	10 309	10 414	10 496	8 972	8 697	8 530	7 732	7 261
Andelar i intressebolag	129	101	-	-	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	84	86	89	20	13	13	12	24	23
Derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	8
Övriga tillgångar	137	136	159	90	57	71	80	53	87
Likvida medel	319	201	116	71	158	423	206	150	178
Summa tillgångar	11 330	10 833	10 778	10 677	9 199	9 204	8 828	7 959	7 557
Eget kapital	3 707	3 576	3 569	3 464	3 007	2 888	2 943	2 584	2 469
Uppskjuten skatteskuld	369	365	353	350	303	289	291	275	245
Räntebärande skulder	6 767	6 420	6 459	6 542	5 662	5 785	5 334	4 854	4 596
Derivat	102	80	43	24	13	22	8	2	-
Ej räntebärande skulder	385	392	354	296	214	220	251	244	248
Summa eget kapital och skulder	11 330	10 833	10 778	10 677	9 199	9 204	8 828	7 959	7 557

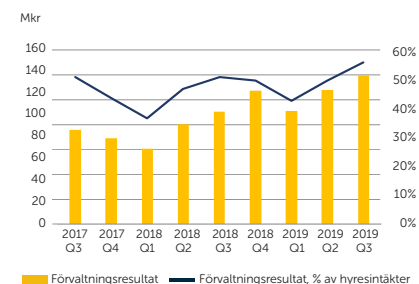
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal

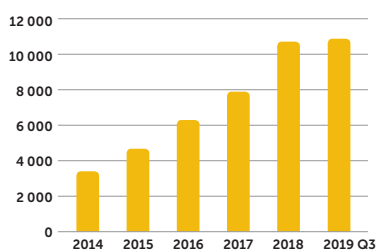


Rapport över totalresultat

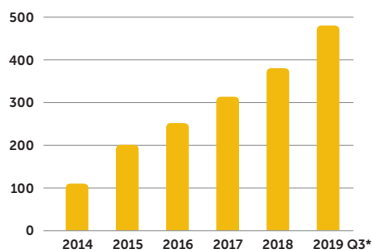
Rapport i sammandrag, mkr	2019 3 mån jul-sep	2018 3 mån jul-sep	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2018 12 mån helår
Hysesintäkter	246	205	740	595	842
Fastighetskostnader	-48	-44	-186	-164	-227
Fastighetsskatt	-7	-6	-24	-18	-25
Driftöverskott	191	154	530	413	590
Central administration	-11	-9	-36	-31	-44
Resultat från intressebolag	3	-	4	-	-
Finansiella intäkter	0	0	3	0	1
Finansiella kostnader	-48	-43	-140	-120	-164
Förvaltningsresultat	135	102	360	262	382
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	24	33	123	110	212
Värdeförändringar finansiella instrument	-21	10	-78	-11	-22
Resultat före skatt	139	145	406	361	572
Aktuell skatt	-10	-8	-27	-19	-25
Uppskjuten skatt	-4	-20	-24	-33	-79
Periodens resultat	125	116	354	309	468
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	125	116	354	309	468
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	124	113	353	306	464
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,3	3,2	0,7	3,6	4,0
Resultat efter skatt per stamaktie¹⁾	2,06	1,98	5,85	5,32	8,04
(Antal aktier anges i tusental)					
Antal stamaktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339

¹⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden

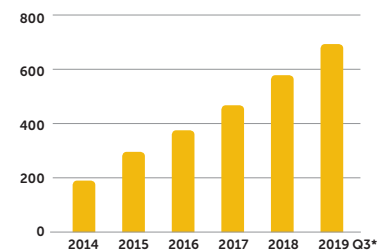
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Driftöverskott, mkr



*Rullande 12 månader till rapportdag

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-sep 2019

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

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 38 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 360 mkr (262). Resultatökningen beror framför allt på bolagets fortsatta tillväxt genom förvärv som skapat ett ökat fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 5,97 kr/stamaktie (4,51) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 49 procent (44). Driftöverskottet för perioden uppgick till 530 mkr (413) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (69).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 123 mkr (110) varav 22 mkr (11) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar och 101 mkr (99) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändringar i finansiella instrument avser orealiserade värdeförändringar av derivat, -78 mkr (-11).

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 353 mkr (306) vilket motsvarar 5,85 kr/stamaktie (5,32). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning vilken för perioden uppgick till 36 mkr.

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 24 procent till 740 mkr (595). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv som lett till ett större fastighetsbestånd men även egna projekt, uthyrningar och intäkts-höjande investeringar.

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 681 mkr (541) och serviceintäkter 58 mkr (54). Serviceintäkterna består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

Hysesvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 1 003 mkr på årsbasis att jämföras med 992 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -186 mkr (-164), kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -150 mkr (-132), reparationer och underhåll -29 mkr (-24) samt befarade och konstaterade kundförluster om -7 mkr (-9). Fastighetsskatt uppgick till -24 mkr (-18).

Kostnader för tomträttsavgälder har tidigare redovisats som fastighetskostnader men har från och med införandet av IFRS 16 2019 omklassificerats till finansiella kostnader, uppgående till -1 mkr.

Centrala administrationskostnader uppgick till -36 mkr (-31) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Kostnaden för central administration i förhållande till intäkter har sjunkit och uppgick till 4,9 procent att jämföras med 5,3 procent för motsvarande period 2018.

Bolaget har under andra kvartalet erhållit betalning i aktier i samband med försäljning av fastigheter. Dessa andelar redovisas som innehav i intressebolag och NP3s andel av intressebolagets resultat har påverkat bolagets förvaltningsresultat positivt med 4 mkr.

I finansiella intäkter ingår utdelning från innehav i börsnoterade aktier som uppgick till 2 mkr (-). De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -140 mkr (-120). Ökningen är framför allt en följd av

ökad upplåning i bank och högre obligationslån. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även 6 mkr i periodiserade länekostnader. Dessutom har införandet av IFRS 16 avseende kostnader för tomträttsavgälder ökat de finansiella kostnaderna med 1 mkr.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,75 procent (2,54). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 ggr (3,2). 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 under vintermånaderna och en högre nivå under sommarmånaderna.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -27 mkr (-19) 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 skattemässig högre avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter.

Uppskjuten skatt uppgick till -24 mkr (-33) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. 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 är i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässig EBITDA (resultat före avskrivningar, finansiella poster och skatt). Utifrån NP3s initiala och pågående analys är bedömningen att det nya regelverket inte kommer få någon väsentlig effekt på 2019 års skattekostnad, givet befintlig koncern- och finansieringsstruktur, under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske. De nya reglerna ovan gäller från och med 1 januari 2019.

Tredje kvartalet 2019

Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 135 mkr (102). Driftöverskottet uppgick till 191 mkr (154) vilket motsvarar en överskottsgrad om 78 procent (75).

Hysesintäkterna uppgick till 246 mkr (205). Fastighetskostnader uppgick till -48 mkr (-44), fastighetsskatt -7 mkr (-6), central administration -11 mkr (-9), resultat från intressebolag 3 mkr (-) och finansiella kostnader till -48 mkr (-43).

Resultat före skatt uppgick till 139 mkr (145) och påverkades positivt av orealiserad värdeförändring om 24 mkr (31), realiserad värdeförändring om 0 mkr (2) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till -21 mkr (10). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -10 mkr (-8) och uppskjuten skatt med -4 mkr (-20).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 344 stycken (344) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 309 tusen kvadratmeter (1 308 tusen) fördelat på sex geografiska affärsområden. Av de sex affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 26 procent (24) av marknadsvärdet och 27 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 10 661 mkr (10 496). I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,8 procent (6,8) baserat på fastighetsbeståndet på balansdagen.

Affärsområdena består av flera kommuner, en huvudkommun (i Dalarnas fall två) samt ett antal kompletteringskommuner. Av det samlade hyresvärdet är 74 procent koncentrerat till huvudkommunerna. NP3 äger ett fåtal fastigheter som ligger utanför norra Sverige. Det samlade hyresvärdet för fastigheterna utanför norra Sverige uppgick till 34 mkr vilket motsvarade 3 procent av det totala hyresvärdet.

Industri är den största fastighetskategorin och står för 36 procent (32) av hyresvärdet. Handel är den näst största fastighetskategorin med 29 procent (33) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel för 29 procent (25), bilhallar och besiktningssanläggningar för 6 procent (10), konsumenthandel för 59 procent (60) och dagligvaruhandel för 6 procent (5). Konsumenthandeln inkluderar till exempel lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en lägre vakansgrad än genomsnittet är för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin är 4,6 år vilket är längre än genomsnittet för hela beståndet.

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.

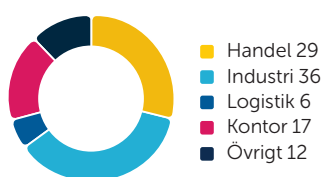
Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaftenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch våra hyresintäkter genereras från. Skillnaden blir att en bransch kan förhyra lokaler inom flertalet olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget står för 12 procent (12) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 2 procent (2) av det totala hyresvärdet och till 7 procent (7) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna är relativt jämnt fördelade mellan många branscher där industri- och bygghandel är de största.

Kontraktstruktur

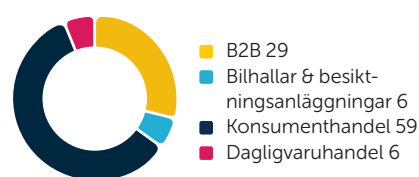
På balansdagen hade NP3 drygt 1 700 hyresavtal (1 600), därutöver fanns 63 stycken arrendeavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,2 år (4,3). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 82 avtal med en återstående löptid om 4,8 år (4,6) och de stod för 14 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 1 082 mkr (1 070) och den kontrakterade årshyran till 1 003 mkr (992) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

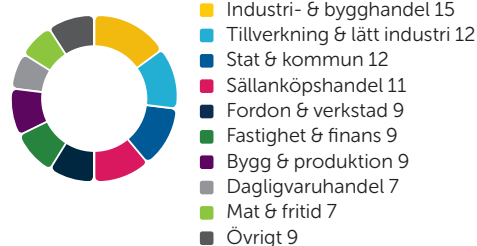
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)



Fastigheter

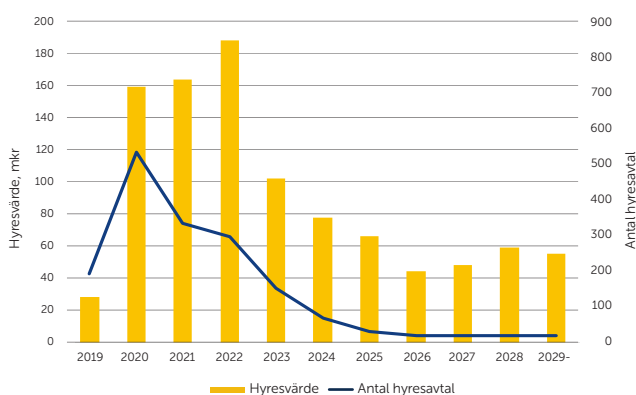
NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 september 2019 utifrån hyresvärde

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood)	7
Plantagen Sverige	5
PostNord Sverige	8
Assemblin El	9
Mekonomen	8
Byggmax	11
Arbetsförmedlingen	5
Sollefteå kommun	11
Granngården	12
Swedol	6
Totalt	82

Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 147 mkr
 Hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,8 år
 Hyresduration för totala kontraktportföljen 4,2 år

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 68 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -52 mkr. 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". Nettouthyrningen uppgick för de tre första kvartalen till 16 mkr (13) och för det tredje kvartalet till 2 mkr (1).

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Nettouthyrning, mkr			
Tecknade hyresavtal	68	76	101
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-52	-63	-82
Netto	16	13	19

Vakans

Under de tre första kvartalen ökade vakansvärdet med totalt 2 mkr. Ökningen beror primärt på vakans i förvärvade fastigheter. Netto av periodens in- och avflyttningar var positiv med ungefär 1 mkr. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 80 mkr vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent.

Vid utgången av tredje kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 21 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej avflyttade avtal uppgick till 32 mkr, varav 10 mkr sker under 2019.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2019 jan-sep
Ingående vakansvärde 1 jan	78
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Utgående vakansvärde	80
Uthyrningsgrad, %	93
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	32
<i>Varav förvärvade</i>	-2
Nyuthyrning, ej inflyttad	-21

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Vakansvärde, mkr
2019	35	10
2020	43	17
2021	7	2
2022	7	2
Totalt	92	32

Vakansvärde per affärsområde

Per 30 sep 2019

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	289	29	10
Gävle	174	13	7
Dalarna	166	13	8
Östersund	138	7	5
Umeå	140	4	3
Luleå	175	14	8
Totalt	1 082	80	7

Fastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyen innebär att minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under kvartal två och fyra samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framför allt internvärderingar. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Under de tre första kvartalen 2019 har cirka 97 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats, där en övervägande majoritet värderades under kvartal 2. Under kvartal 3 2019 har cirka 25 procent av fastighetsvärdet bekräftats via externvärderingar.

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

Per 30 sep 2019

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-533
Direktavkastningskrav	0,25 %	-377/+406
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-105
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+26
Vakansgrad	1 %	-/+11

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 10,7 mdkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 123 mkr, varav 22 mkr är realiserade värdeförändringar från försäljningar. Resterande 101 mkr är orealiserade värdeförändringar till följd av nyuthyrningar och investeringsprojekt hänförlig till dessa. Avkastningsnivåerna som använts vid värdering under perioden varierade från 4,8 till 10,0 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per 30 september 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-september tillträtt 26 fastigheter, varav två obebodda, till ett värde av 533 mkr. Dessutom har 177 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 52 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 125 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästpassningar.

Under perioden har 25 fastigheter för 668 mkr avyttrats. Under det andra kvartalet avyttrades beståndet i Småland. Köpare av Smålandsfastigheterna var Fastighetsbolaget Emilshus AB som delbetalade köpeskillingen med en riktad emission till NP3 vilket medförde att Emilshus blev ett intressebolag till NP3. Emilshus affärsmodell är nära nog identisk med NP3s med den skillnaden att de fokuserar på Småland. Med sin lokala närvaro har därmed Emilshus större förutsättningar att öka NP3s resultat i den småländska marknaden än vad NP3 skulle ha haft. Detta eftersom NP3 saknar lokal närvaro i Småland och därmed även den viktiga marknadskännedomen.

Sedan årsskiftet har handelskategorin minskat från att utgöra 33 procent av det samlade hyresvärdet till att på balansdagen stå för 29 procent. Industrifastigheterna har under samma period ökat från 32 procent av hyresvärdet till 35 procent. Inga väsentliga förändringar har skett sedan årsskiftet gällande hyresvärdets fördelning inom de övriga fastighetskategorierna. Affärsområdena Dalarna och Gävle har minskat sina andelar av hyresvärdet främst beroende på att avyttrade fastigheter i Värmland och Småland räknades in i Dalarnas respektive Gävles hyresvärde.

Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har från årsskiftet ökat från 8 024 kr per kvadratmeter till 8 145 kr på balansdagen.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 helår
Ingående värde	10 496	7 732	7 732
Förvärv av fastigheter	533	1 219	2 591
Investeringar i bef. fastigheter	125	170	221
Investeringar i nybyggnation	52	41	41
Försäljningar	-668	-313	-313
Omklassificering	-	13	13
Realiserad värdeförändring	22	11	11
Orealiserad värdeförändring	101	99	201
Utgående värde	10 661	8 972	10 496
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	328	1 323	160
Avyttrade ej frånträdade fastigheter	-	-	-328

Fastighetsbeståndets fördelning

Per 30 sep 2019

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	104	369	289	2 762
Gävle	60	248	174	1 778
Dalarna	59	225	166	1 581
Östersund	34	126	138	1 444
Umeå	47	162	140	1 408
Luleå	40	179	175	1 688
Totalt	344	1 309	1 082	10 661

Fastigheter

Segmentsrapportering

I affärsområde Sundsvall är uthyrningstrenden positiv även om vakansen fortfarande är högst i beståndet. Två större projekt pågår i Timrå varav det ena är uppförandet av en industrifastighet om 4 500 kvadratmeter. Hyresavtalet är skrivet på tio år och det årliga hyresvärdet uppgår till 4,6 mkr. Det andra gäller en större tillbyggnation åt en befintlig hyresgäst om 930 kvadratmeter.

Gävles hyresvärde har ökat med drygt 23 procent sedan samma period i fjol vilket är den högsta tillväxten i hyresvärdet av alla affärsområden. Av affärsområdets hyresvärde kommer 21 mkr, motsvarande 12 procent, från fastigheter som ligger utanför Gävleborg. Två fastigheter i Örebro respektive Västerås står för drygt 50 procent av dessa 21 mkr.

I affärsområde Dalarna ingick vid årsskiftet ett mindre bestånd fastigheter i Värmland som avyttrades under första kvartalet 2019. En större om- och tillbyggnation av spa-avdelningen tillhörande hotell Dalecarlia i Tällberg pågår. I denna investering tillämpas omsättningsbaserad hyra utöver grundhyran. Av affärsområdets hyresvärde härrör 14 mkr, motsvarande 8 procent från fastigheter belägna i kommuner utanför Dalarna. Affärsområdet har den högsta överskottsgraden i beståndet.

Östersund har en stark hyresmarknad vilket åskådliggörs av den låga ekonomiska vakansen. Efterfrågan är hög och märks tydligast inom kategorin kontor. I stadsdel norr på tidigare garnisonsfastigheterna pågår flera konverteringar av äldre lokaler till moderna kontor, exempelvis I5:s tidigare sjukhus.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan som återspeglar sig i den låga ekonomiska vakansen. Mått i fastighetsvärde och hyresvärde så har affärsområdet haft den lägsta tillväxten under tolv månadersperioden. Efter periodens slut har dock ett större förvärv skett i Skellefteå som tillhör affärsområdet. Förvärvet består av nio fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 124 mkr. Hyresvärdet uppgår till 11 mkr.

Luleå har haft en god tillväxt sedan samma period i fjol och vuxit med 25 procent i fastighetsvärde. I Gällivare uppförs en så kallad hantverkarlänga med mindre lokaler för verkstads- och industriändamål. Fastigheterna i affärsområdet är de som är mest utsatta för hårda väderförhållanden och har därmed de högsta fastighetskostnaderna vilket pressar ner överskottsgraden.

Segmentsrapportering i sammandrag

(9 mån) mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Hyresintäkter o övriga intäkter	210	181	129	86	129	102	98	82	105	91	128	107	-1	-1	798	649
Vakans	-21	-23	-11	-4	-9	-9	-5	-5	-3	-5	-9	-8	-	-	-58	-54
Rep. o underhåll	-11	-7	-3	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-3	-4	-2	-	-	-29	-24
Fastighetskostn.	-46	-44	-22	-14	-20	-17	-18	-14	-18	-15	-25	-24	-1	-3	-150	-132
Fastighetsskatt	-5	-4	-4	-3	-4	-3	-3	-3	-5	-4	-3	-3	-	-	-24	-18
Kundförluster	0	-4	-1	0	-2	-	0	0	-1	-2	-1	-3	-3	-	-7	-9
Driftöverskott	127	101	87	61	90	70	69	56	75	62	86	66	-5	-3	530	413
Överskottsgrad, %	67	63	74	75	75	75	74	73	74	72	72	67			72	69
Antal fastigheter	104	88	60	51	59	50	34	24	47	39	40	32			344	284
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	369	325	248	215	225	193	126	98	162	147	179	154			1 309	1 132
Hyresvärde	289	255	174	141	166	138	138	112	140	125	175	143			1 082	914
Ekonomisk vakans*, %	10	12	7	9	8	8	5	5	3	4	8	6			7	8
Fastighetsvärde	2 762	2 326	1 778	1 460	1 581	1 293	1 444	1 278	1 408	1 269	1 688	1 346			10 661	8 972

* 12 månader från balansdag.

Skilnaden mellan driftöverskott 530 mkr (413) och resultat före skatt 406 mkr (361) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och värdeförändringar i finansiella instrument som inte fördelas per segment.

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 september 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.

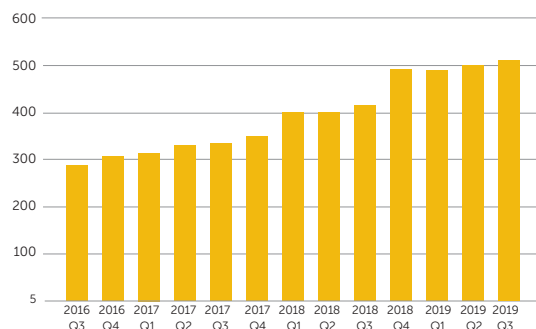
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- 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 okt 2019	1 jan 2019	Förändring 9 mån
Justerat hyresvärde	1 076	1 055	
Vakans	-80	-78	
Hyresintäkter	997	977	
Fastighetskostnader	-241	-237	
Fastighetsskatt	-29	-30	
Driftöverskott	727	710	2 %
Central administration	-45	-44	
Finansnetto	-189	-177	
Resultat från aktieinnehav	15	0	
Förvaltningsresultat	508	489	4 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	8,43	8,20	3 %

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

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

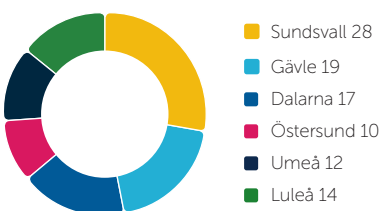
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 082 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 076 mkr. De stora justeringsposterna var kommande in- och utflyttningar i tecknade kontrakt om -2 mkr och rabatter -6 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 2 procent till 727 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,8 procent på fastighetsvärdet 10 661 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 4 procent jämfört med ingången av året.

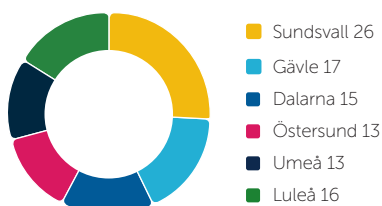
Förvärv och försäljningar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdna per 30 september avser förvärv av nio fastigheter i Skellefteå, affärsområde Umeå, tre fastigheter i affärsområde Gävle, två fastigheter i affärsområde Sundsvall samt en fastighet i affärsområde Dalarna. Totalt uppgår hyresvärdet till drygt 30 mkr och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med drygt 17 mkr.

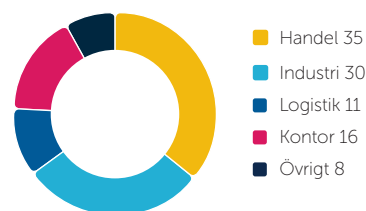
Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Kategori	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter, tillträdna Q3					
Köpstaden 23	Sundsvall	Industri	21 368	4,1	100
Hissmontören 2	Örebro	Industri	10 331	7,7	100
Brunflo-Ånge 3:1	Östersund	Industri	6 160	2,0	100
Sågklingan 9	Västerås	Industri	3 580	3,1	100
Spärren 2	Karlstad	Industri	1 954	1,2	100
Nollplanet 8	Eskilstuna	Industri	1 251	0,4	100
Romberga 11:5	Enköping	Industri	1 195	1,0	100
Flottaren 3	Östersund	Industri	660	0,7	100
Totala förvärv Q3			46 499	20,3	
Totala förvärv Q2			13 415	10,0	
Totala förvärv Q1			21 279	16,9	
Totala förvärv 2019			81 193	47,2	
Förvärvade fastigheter med tillträde Q4					
Terminalen 10	Karlskoga	Industri	9 185	5,0	100
Vandringsmannen 2	Sundsvall	Industri	4 404	4,8	82
Porsen 2	Skellefteå	Industri	3 396	2,0	100

Fastighet	Ort	Kategori	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Vivstamon 1:17	Timrå	Övrigt	2 914	5,1	100
Lagret 7	Skellefteå	Industri	2 832	2,5	100
Blixten 5	Sandviken	Övrigt	2 400	1,6	100
Utköraren 1	Skellefteå	Industri	2 283	1,8	100
Rikthyveln 3	Skellefteå	Industri	2 162	1,1	100
Utköraren 2	Skellefteå	Industri	2 030	1,6	100
Sörby Urfjäll 34:5	Gävle	Industri	1 953	1,7	100
Hemlingby 49:30	Gävle	Kontor	1 500	1,4	100
Gradsågen 2 & 3	Skellefteå	Industri	1 459	0,5	100
Motorn 11	Skellefteå	Industri	850	0,7	100
Ålggräset 4	Skellefteå	Industri	770	0,4	100
Ålggräset 3	Skellefteå	Industri	341	0,3	100
Totalt			38 479	30,5	
Totalt avyttrat Q3			-	-	
Totalt avyttrat Q2			37 946	27,0	
Totalt avyttrat Q1			37 348	26,3	
Totalt avyttrat 2019			75 294	53,3	

*vid förvärvstidpunkt

Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på 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 vanligtvis inte i nybyggnationer utan byggstart sker först när hyresavtal är tecknat.

NP3 hade vid utgången av tredje kvartalet 67 aktiva projekt med en total projektbudget om 159 mkr. I tabellen nedan redovisas projekt om minst 5 mkr i projektbudget.

- Del av Vivsta 13:19 avser uppförandet av en industrifastighet i Timrå om 4 500 kvadratmeter. Hyresavtalet med Roplan Machining AB är skrivet på tio år och det årliga hyresvärdet uppgår till 4,6 mkr.

Investeringen i nybyggnationen beräknas till 55 mkr och tillträde kommer ske under Q3 2020. Fram tills tiden för tillträdet hyr Roplan fastigheten Vivstamon 1:54 som förvärvades under Q2. I grannfastigheten Vivstamon 13:18 sker en tillbyggnation åt en befintlig hyresgäst.

- Tällberg 4:13/26 är en om- och tillbyggnation av den befintliga spa-anläggningen som tillhör hotell Dalecarlia i Tällberg. Hotellens ursprungliga spa-anläggning invigdes 1995 som en av de första i Sverige.
- Gällivare 12:334 är en nybyggnation av en så kallad hantverkarlänga vilken består av en byggnad uppdelad på tio mindre lokaler avsedda för industri- och verkstadsändamål. Som ett undantag har uppförandet skett utan påskrivna avtal. Intresset har varit stort för att förhyra dessa lokaler.

Större pågående ny- och utbyggnationer (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
Gällivare 12:334	Gällivare	Industri	Vakant	Q1 -20	17	1 762	1,9
Vivstamon 13:18	Timrå	Industri	Fromells	Q2 -20	12	930	1,1
Del av Vivsta 13:19	Timrå	Industri	Roplan	Q3 -20	55	4 509	4,6
Tällberg 4:13/26	Tällberg	Övrigt	Dalecarlia	Q3 -20	18	400	1,0*
Totalt					102	7 601	8,6

*Avser bashyra, därtill tillämpas även omsättningshyra.

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. NP3s kreditgivare utgörs huvudsakligen av de stora nordiska bankerna genom fastighetslån och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och är ett komplement till bankfinansiering. NP3 har dessutom från och med 2018 preferensaktier som en alternativ finansieringskälla.

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 NP3 med god framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningstiden till 2,5 år (2,7) med förfall fördelade enligt tabell nedan. NP3 arbetar löpande med omläggning av sina lån i syfte att optimera låneportföljens kapitalbindningstid utifrån behov och bedömning av marknadsförhållanden.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 till 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likvi-

ditet, i förhållande till ett fastighetsvärde om 10 661 mkr (10 496) ger en belåningsgrad om 60 procent (62). Skuldkvoten det vill säga skulder i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 9,9 ggr (9,8).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 6 767 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till införandet av ny redovisningsprincip för leasing enligt IFRS 16, från och med Q1 2019, som uppgick till 61 mkr vid slutet av Q3 2019. De räntebärande skulderna exklusive ovan skulder om 61 mkr uppgick till 6 706 mkr (6 542) varav bankfinansiering 5 344 mkr (5 383), obligationslån 1 375 mkr (1 132), övriga räntebärande skulder 16 mkr (43) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 29 mkr (16).

Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 80 procent (82) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 20 procent (18) av totala räntebärande skulder, exklusive leasingsskulder. Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 244 mkr (305). En majoritet av dessa lån bedöms förlängas med en löptid på 2 till 5 år vilket medför att de klassificeras som långfristiga i rapporten över finansiell ställning.

Kapitalbindningstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2019	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 244	2,09	-	-	1 244	19
1-2 år	1 129	2,15	400	4,45	1 529	23
2-3 år	2 014	1,96	375	4,99	2 389	36
3-4 år	291	2,00	600	3,98	891	13
4-5 år	603	2,26	-	-	603	9
5-10 år	62	2,12	-	-	62	1
Summa/genomsnitt	5 344	2,07	1 375	4,39	6 719	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2019	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-3 126	3 375	4,81	50
1-2 år	201	380	0,44	6
2-3 år	700	739	0,32	11
3-4 år	200	200	0,32	3
4-5 år	0	0	0,00	0
5-10 år	2 025	2 025	0,87	30
Summa/genomsnitt	0	6 719	2,75	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.

Under senare delen av kvartal 3 2019 tog bolaget upp ett nytt obligationslån om 600 mkr med en löptid om 3,5 år och förfall den 13 mars 2023. I samband härmed återköptes 200 mkr av befintligt obligationslån 2017/2021 vilket innebar att skuldbeloppet för detta lån minskat till 400 mkr. Dessutom använde NP3 sin möjlighet att med kapital från det nya obligationslånet förtidslösa sitt obligationslån 2016/2019 med 156 mkr vilket hade förfalldatum 15 december 2019.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,75 procent (2,60). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,07 procent och för obligationslån 4,39 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,5 år (2,2) och cirka 44 procent av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan 1 till 7 år enligt tabell på föregående sida.

Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolaget använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Swapavtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

NP3s räntederivatportfölj uppgick till netto 2 966 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -102 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 kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till -78 mkr.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 3 707 mkr (3 464) varav preferenskapital 783 mkr (342). Totala antalet stamaktier uppgick till 54 338 946 stycken och totala antalet preferensaktier till 24 850 000 stycken vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och minoritetens andel motsvarar eget kapital 53,67 kr per stamaktie (50,93). Soliditeten i bolaget uppgick till 33 procent (32).

Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och minoritetens andel och uppgick till 3 387 mkr (3 141) vilket motsvarar 62,35 kr per stamaktie (57,81).

Finansiering	30 sep 2019	31 dec 2018
Antal lån	64	68
Banklån, mkr	5 344	5 383
Obligationslån, mkr	1 375	1 132
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,75	2,60
Likvida medel, mkr	319	71
Belåningsgrad, %	60	62
Soliditet, %	33	32
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,7
Räntebindningstid, år	2,5	2,2
Skuldkvot, ggr	9,9	9,8

Eget kapital och skulder, %



Låneutrymme, %



Börsnoterade obligationslån 30 sep 2019

Löptid	Rambelopp, mkr	Mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag
2017/2021	700	400	4,45	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800	375	4,99	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23
2019/2023	800	600	3,98	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13

NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 6 514 aktieägare (5 180). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 98,90 kr (63,60) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 5 374 mkr (3 455). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 895 mkr (373) vid periodens slut. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under perioden januari-september var 82,39 kr (58,10).

Aktien har under de senaste tolv månaderna räknat från balansdagen haft en uppgång om 55,5 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som ökat med 38 procent respektive 40 procent. Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på

58 procent under tolv månader att jämföra med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som stigit 41 procent. Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, steg under samma period med drygt 5 procent.

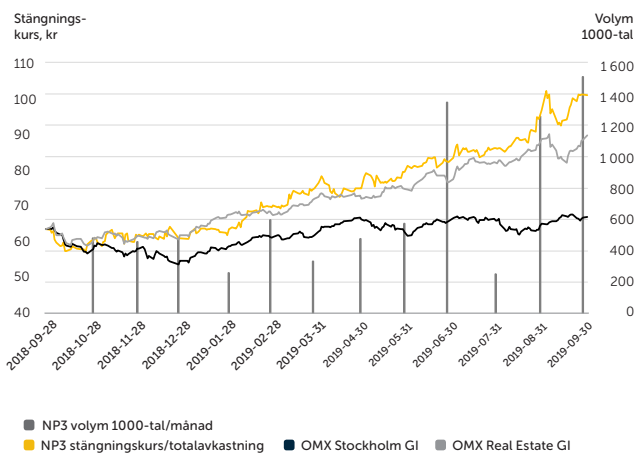
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie uppgick på balansdagen till 53,67 kr (48,93). Det långsiktiga substansvärdet per stamaktie uppgick till 62,35 kr (54,73). Aktiekursen vid periodens slut var 184 procent (130) av det egna kapitalet per stamaktie och 159 procent (116) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

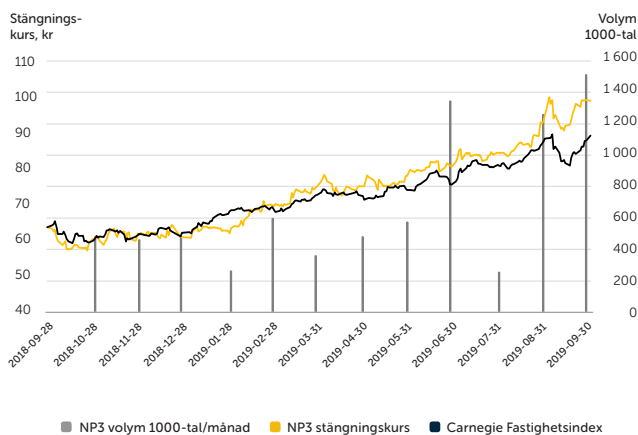
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	30 sep 2019	30 sep 2018	jul-sep 2019	jul-sep 2018	jul-sep 2019	jul-sep 2018	jul-sep 2019	jul-sep 2018
Stamaktie	98,90 kr	63,60 kr	159	113	22,2 %	9,7 %	4,2 mkr	1,2 mkr
Preferensaktie	36,00 kr	34,28 kr	52	33	50,5 %	41,0 %	1,7 mkr	0,6 mkr

NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Aktieägare per 30 sep 2019	Antal stamaktier		Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Pilarna indikerar ökning/minskning av aktieslaget från 2019-06-30					
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 249 267	↓	2 066 707	19,3 %	23,7 %
Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	11 371 061	↑	-	14,4 %	20,0 %
Fjärde AP-fonden	3 737 534	↑	2 360 341	7,7 %	7,0 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning	4 681 051	↑	-	5,9 %	8,2 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	871 608	↓	2 465 986	4,2 %	2,0 %
Erik Selin Fastigheter	1 600 000		640 000	2,8 %	2,9 %
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-		1 666 666	2,1 %	0,3 %
Handelsbanken Liv	1 073 069	↑	577 708	2,1 %	2,0 %
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	1 514 884	↓	-	1,9 %	2,7 %
Göthes	1 041 600		416 686	1,8 %	1,9 %
RBC Investor Services Bank S.A.	20 452	↑	1 200 000	1,5 %	0,3 %
SEB Investment Management	1 090 991	↑	41 118	1,4 %	1,9 %
Ulf Greger Jönsson	-		1 100 000	1,4 %	0,2 %
Verdipapirfond Odin Ejendom	961 387	↑	-	1,2 %	1,7 %
BLL Invest	460 564		184 224	0,8 %	0,8 %
Peg Capital Partners	-		581 189	0,7 %	0,1 %
Andra AP-fonden	516 648	↑	-	0,7 %	0,9 %
Nordnet Pensionsförsäkring	149 968	↑	353 686	0,6 %	0,3 %
Öhman Bank S.A.	322 924		138 093	0,6 %	0,6 %
Allba Holding	325 000	↓	118 000	0,6 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	42 988 008		13 910 404	71,8 %	78,1 %
Styrelse och anställda*	639 776	↑	34 858	0,9 %	1,1 %
Övriga aktieägare	10 711 162		10 904 738	27,3 %	20,8 %
	54 338 946		24 850 000	100 %	100 %

*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat.

Innehav per 30 sep 2019	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	4 268	418 359	203 974	0,8 %	0,8 %
501 – 1 000	696	320 601	202 925	0,7 %	0,6 %
1 001 – 2 000	602	492 591	386 514	1,1 %	0,9 %
2 001 – 5 000	437	652 211	740 921	1,8 %	1,3 %
5 001 – 10 000	188	511 773	889 637	1,8 %	1,1 %
10 001 – 50 000	214	2 324 848	2 437 440	6,0 %	4,5 %
50 001 –	109	49 618 563	19 988 589	87,9 %	90,8 %
Totalt	6 514	54 338 946	24 850 000	100 %	100 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 661	8 972	10 496
Nyttjanderättstillgångar	61	-	-
Andelar i intressebolag	129	-	-
Övriga anläggningstillgångar	23	13	20
Summa anläggningstillgångar	10 874	8 985	10 516
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	137	57	90
Likvida medel	319	158	71
Summa omsättningstillgångar	456	215	161
Totala tillgångar	11 330	9 199	10 677
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 707	3 007	3 464
Uppskjuten skatt	369	303	350
Långfristiga räntebärande skulder	6 603	5 509	6 216
Derivat	102	13	24
Övriga långfristiga skulder	-	1	-
Summa långfristiga skulder och avsättningar	7 074	5 826	6 590
Kortfristiga räntebärande skulder	164	153	326
Rörelseskulder	385	214	296
Summa kortfristiga skulder	549	367	622
Totalt eget kapital och skulder	11 330	9 199	10 677

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
Eget kapital 2018-01-01	54 339	190	1 370	1 022	2 582	2	2 584
Nyemission av preferensaktier		38	250		288	-	288
Emissionskostnader			-6		-6	-	-6
Utdelning				-168	-168	-	-168
Periodens totalresultat jan-sep 2018				306	306	4	309
Eget kapital 2018-09-30	54 339	228	1 615	1 159	3 002	6	3 007
Nyemission av preferensaktier		38	266		304	-	304
Emissionskostnader			-3		-3	-	-3
Utdelning				-5	-5	-	-5
Incitamentsprogram			1		1	-	1
Periodens totalresultat okt-dec 2018				158	158	0	158
Eget kapital 2018-12-31	54 339	266	1 879	1 312	3 458	6	3 464
Eget kapital 2019-01-01	54 339	266	1 879	1 312	3 458	6	3 464
Nyemission av preferensaktier		11	91		102	-	102
Emissionskostnader			-4		-4	-	-4
Utdelning				-211*	-211	-	-211
Incitamentsprogram			1		1	-	1
Periodens totalresultat jan-sep 2019				354	354	1	355
Eget kapital 2019-09-30	54 339	277	1 968	1 455	3 700	7	3 707

Utöver stamaktier består NP3s aktiekapital av 24 850 tusen preferensaktier.

*Utdelningsbeloppet i delårsrapporten för Q2 2019 var felaktigt upptagen till -216 mkr, istället för det korrekta beloppet -211 mkr.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2018 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	360	262	382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	0	1
Betald skatt	-6	-3	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	358	259	355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6	0	-5
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-52	-87	-74
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300	172	276
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-505	-626	-1 725
Avyttrade förvaltningsfastigheter	411	274	245
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-126	-171	-229
Investeringar i nybyggnation	-52	-41	-41
Investeringar i finansiella tillgångar	-28	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300	-564	-1 750
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	99	282	585
Upptagna lån	2 478	2 157	3 664
Amortering av låneskulder	-2 224	-1 881	-2 690
Utbetald utdelning	-105	-158	-163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	249	400	1 396
Periodens kassaflöde	248	8	-79
Likvida medel vid periodens början	71	150	150
Likvida medel vid periodens slut	319	158	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 och andra kvartalet 2019 har bolaget renodlat sitt fastighetsbestånd från tidigare portföljförvärv. Under tredje kvartalet har bolagets fastighetsbestånd ökat vilket till största del härrör från fastighetsförvärv kring städerna Västerås, Örebro och Karlstad. Belåningsgraden uppgick till 60 procent (62) och soliditeten till 33 procent (32). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 9,9 ggr (9,8).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 10 661 mkr (10 496) vilket motsvarar en ökning med knappt 2 procent sedan ingången av året. Utgående likvida medel var 319 mkr (71), ökningen förklaras framför allt av ett nytt obligationslån under tredje kvartalet. Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission av preferensaktier samt utdelning och uppgick till 3 707 mkr (3 464).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 29 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 6 603 mkr (6 216). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 164 mkr (326) varav 149 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 15 mkr förfall av reversskulder. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -102 mkr (-24).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 14 och 15. Införandet av IFRS 16 från och med 2019 har lett till att nyttjanderättstillgångar för tomträtter och övriga leasingavtal har aktiverats med 61 mkr samtidigt som motsvarande belopp har redovisats som skuld per 30 september 2019.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 300 mkr (172). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -505 mkr (-626), försäljningar av fastigheter bidrog med 411 mkr (274). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -126 mkr (-171) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Nedlagda kostnader i nybyggnationer uppgick under perioden till -52 mkr (-41). Investeringar i finansiella tillgångar bestående av aktier uppgick till -28 mkr (-).

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto -254 mkr (-276), nyemission om netto 99 mkr (282) efter avdrag av emissionskostnader, samt utbetald utdelning om -105 mkr (-158). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 248 mkr (8) vilket gav utgående likvida medel om 319 mkr (158).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2019 3 mån jul-sep	2018 3 mån jul-sep	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2018 12 mån helår
Nettoomsättning	0	0	0	0	37
Rörelsekostnader	-17	-12	-52	-45	-63
Rörelseresultat	-17	-12	-52	-45	-26
Finansnetto	-18	-20	-37	-38	131
Resultat efter finansiella poster	-35	-32	-89	-83	105
Resultat före skatt	-35	-32	-89	-83	105
Skatt på periodens resultat	-10	-10	-27	-19	-23
Periodens resultat	-45	-42	-116	-102	82

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Immateriella tillgångar	1	1	1
Andelar i koncernbolag	649	245	650
Långfristiga fordringar koncernbolag	1 955	1 296	2 414
Finansiella tillgångar	125	-	2
Summa anläggningstillgångar	2 731	1 542	3 067
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 217	2 230	2 449
Övriga kortfristiga fordringar	69	5	20
Likvida medel	300	127	27
Summa omsättningstillgångar	2 586	2 362	2 496
Totala tillgångar	5 317	3 904	5 563
Bundet eget kapital	277	228	266
Fritt eget kapital	1 546	1 343	1 785
Summa eget kapital	1 823	1 571	2 051
Långfristiga räntebärande skulder	3 297	2 231	3 382
Summa långfristiga skulder	3 297	2 231	3 382
Kortfristiga räntebärande skulder	68	32	68
Övriga skulder	129	70	62
Summa kortfristiga skulder	197	101	130
Totalt eget kapital och skulder	5 317	3 904	5 563

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 45 personer. En ny affärsansvarig för Luleå har tillträtt sin tjänst under tredje kvartalet. Chefen för investor relations har sagt upp sin anställning och kommer att lämna bolaget senast den 31 mars 2020.

NP3 har egna medarbetare i alla sex affärsområden. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

Incitamentsprogram

Koncernen har under delårsperioden utfärdat 235 907 stycken teckningsoptioner till anställda, med möjlighet att i juni 2022 teckna aktier i moderbolaget. Teckningskursen kommer att fastställas som aktiekursen vid utfärdandet av optionerna (5,62 kr) upp-/nedräknat beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från den 17 maj 2019 till och med den 1 juni 2022. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Programmet ger upphov till något högre personalkostnader avseende subventioner för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Personer i ledningen har köpt 82 652 stycken optioner. För incitamentsprogram utfärdade under tidigare år se årsredovisningen för 2018.

Händelser efter periodens utgång

Nio fastigheter har förvärvats i Skellefteå för ett underliggande fastighetsvärde om 124 mkr. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 16 000 kvadratmeter och hyresvärdet uppgår till 11,2 mkr. Skellefteå tillhör affärsområde Umeå.

I affärsområde Gävle har tre fastigheter förvärvats, två i Gävle och en i Sandviken. Den uthyrningsbara arean uppgår till 5 850 kvadratmeter och markarealen uppgår till drygt 10 000 kvadratmeter. Det årliga hyresvärdet uppgår till 4,7 mkr.

I affärsområde Sundsvall har två fastigheter förvärvats varav en i Sundsvall respektive en i Timrå. Fastigheterna omfattar 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och en markareal om 36 539 kvadratmeter. Det årliga hyresvärdet uppgår till 9,8 mkr.

En fastighet om 9 185 kvadratmeter har förvärvats i Karlskoga som tillhör affärsområde Dalarna. Hyresvärdet uppgår till 5 mkr.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Upplýsingar enligt IAS34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IAS28 samt IFRS 16. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Vid försäljningen av bolagets fastighetsbestånd i Småland erhöles en del av betalningen i form av aktier i det förvärvande bolaget. Denna transaktion medför att det förvärvande bolaget, Emilshus AB numera är ett intressebolag till NP3, eftersom ägarandelen överstiger 20 procent samt att NP3 har ett betydande inflytande. Enligt IAS 28 redovisas andelarna i ett intressebolag enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär redovisning till anskaffningsvärde enligt kapitalandelsmetoden, samt att detta värde därefter justeras med ägarföretagets andel av förändringen i investeringsobjektets nettotillgångar. I bolagets resultat ingår NP3s andel av investeringsobjektets resultat från det datum då ägarförhållandet uppstod.

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. Per den 30 september uppgick skulden samt motsvarande nyttjanderättstillgång för tomträtter och övriga leasingavtal till 61 mkr. Kostnaden för tomrättsavgälden redovisas som en finansiell kostnad istället för som tidigare fastighetskostnad, vilket innebär att förvaltningsresultatet inte påverkas. Den nya redovisningsprincipen har viss påverkan på nyckeltal men effekten bedöms vara oväsentlig.

Kalendarium

Delårsrapporter

Bokslutskommuniké 2019: 21 februari 2020

Januari–mars 2020: 5 maj 2020

Årsredovisning 2019

Vecka 16, 2020

Årsstämma 2020

5 maj 2020

Avstämningsdag för utdelning på stamaktier

31 oktober 2019

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 oktober 2019

31 januari 2020

30 april 2020

31 juli 2020

Pressmeddelanden under kvartal 3

12/7 Delårsrapport januari–juni 2019

30/8 NP3 Fastigheter förvärvar fastigheter för 318 mkr

2/9 NP3 Fastigheter överväger att ta upp ett nytt obligationslån och offentliggör ett villkorat återköpserbjudande avseende obligationslån 2017/2021

6/9 NP3 Fastigheter tar upp ett nytt obligationslån om 600 mkr och offentliggör resultatet i återköpserbjudandet avseende obligationslån 2017/2021

16/9 Valberedning inför NP3 Fastigheters årsstämma 2020

Samtliga pressmeddelanden finns att läsa på vår hemsida 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, d.v.s 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 finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 23.

Mkr	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2018 Helår jan-dec
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, mkr	353	306	464
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-36	-16	-27
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	318	289	437
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	5,85	5,32	8,04
Hysesintäkter	740	595	842
Driftöverskott	530	413	590
Överskottsgrad, %	72	69	70
Driftöverskott, rullande 12 mån	707	537	590
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	10 170	8 238	8 885
Direktavkastning, %	7,0	6,5	6,6
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	513	424	468
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 465	2 778	2 977
Avkastning på eget kapital, %	14,8	15,3	15,7
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	512	421	464
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-47	-16	-27
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital och minoritetens andel	2 799	2 568	2 623
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	16,6	15,7	16,6
Resultat före skatt, rullande 12 mån	617	501	572
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 465	2 778	2 977
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	17,8	18,0	19,2
Räntebärande skulder	6 767	5 662	6 542
Eget kapital enligt balansräkningen	3 707	3 007	3 464
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,9	1,9
Räntebärande skulder	6 767	5 662	6 542
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	727	601	710
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-45	-41	-44
Justerat driftöverskott	682	560	666
Skuldkvot, ggr	9,9	10,1	9,8

Mkr	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2018 Helår jan-dec
Periodens resultat före skatt	406	361	572
Återläggning värdeförändringar	-45	-99	-190
Återläggning finansiella kostnader	140	120	164
Justerat resultat före skatt	501	382	546
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,2	3,3
Räntebärande skulder	6 767	5 662	6 542
Likvida medel	-319	-158	-71
Marknadsvärde fastighetsportfölj	10 661	8 972	10 496
Beläningsgrad fastigheter, %	60,5	61,3	61,7
Eget kapital enligt balansräkningen	3 707	3 007	3 464
Balansomslutning	11 330	9 199	10 677
Soliditet, %	32,7	32,7	32,4
Eget kapital enligt balansräkningen	3 707	3 007	3 464
Avdrag preferenskapital	-783	-342	-690
Avdrag minoritetens andel av eget kapital	-7	-6	-6
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	53,67	48,93	50,93
Eget kapital enligt balansräkningen	3 707	3 007	3 464
Avdrag preferenskapital	-783	-342	-690
Avdrag minoritetens andel av eget kapital	-7	-6	-6
Återläggning derivat	102	13	24
Återläggning uppskjuten skatt	369	303	350
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	62,35	54,53	57,81
Förvaltningsresultat	360	262	382
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-36	-16	-27
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	5,97	4,51	6,54

Antal aktier anges i tusental.

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.

Genomsnittlig ränta

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

Långsiktigt substansvärde, 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 på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital på balansdagen.

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.

Duration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

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.

Granskningsrapport

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Org. nr 556749-1963

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för NP3 Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 24 oktober 2019

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

Ledning

Andreas Wahlén, 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
Mia Bäckvall Juhlin
Nils Styf
Åsa Bergström

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
Gävle Utmarksvägen 3
Luleå Ödlegatan 1B
Piteå Fläktgatan 10G
Sollefteå Hågesta 221
Stockholm Drottninggatan 65
Umeå Björnvägen 15E
Östersund Armégränd 4

www.np3fastigheter.se

