

# Q2 Delårsrapport

## Januari-juni 2019

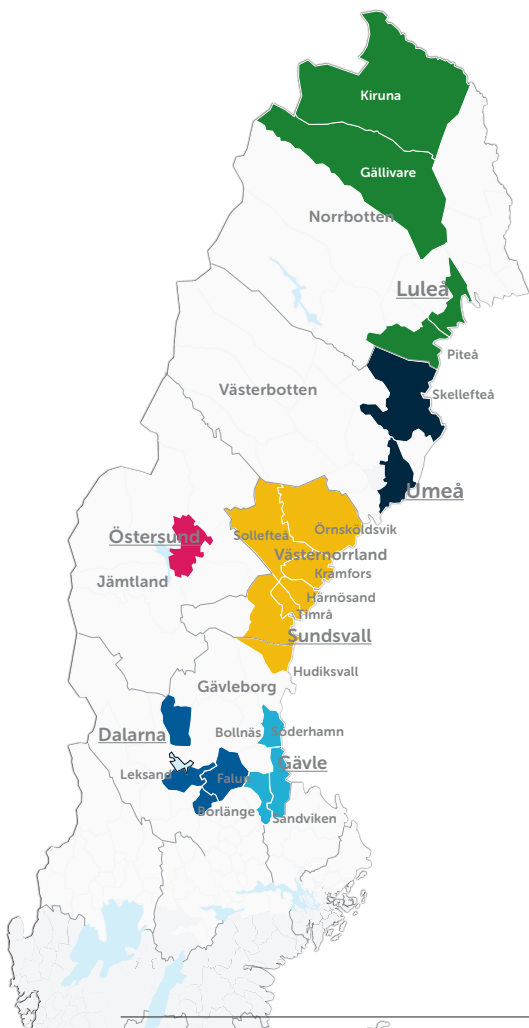


- Intäkterna ökade med 26 procent till 493 mkr (390).
- Driftöverskottet ökade med 31 procent till 338 mkr (258).
- Förvaltningsresultatet ökade med 41 procent till 225 mkr (159), motsvarande 3,71 kr/stamaktie (2,73).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 99 mkr (77).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 230 mkr (193) vilket motsvarar 3,79 kr/stamaktie (3,35).

Nyckeltal	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
<b>Utfall, mkr</b>					
Hysesintäkter	247	199	493	390	842
Driftöverskott	179	143	338	258	590
Överskottsgrad, %	73	72	69	66	70
Förvaltningsresultat	122	91	225	159	382
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	63	44	99	77	212
Marknadsvärde fastighetsportfölj	10 309	8 697	10 309	8 697	10 496
Förvärvade tillträdda fastigheter	106	157	262	854	2 591
Resultat efter skatt	125	116	230	193	468
<b>Utfall kr/aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	2,06	2,04	3,79	3,35	8,04
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,02	1,57	3,71	2,73	6,54
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	59,70	52,31	59,70	52,31	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-juni förvärvat och tillträtt 18 fastigheter, varav två obebyggda, till ett värde av 262 miljoner kronor. Dessutom har 120 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Under perioden har 25 fastigheter, främst i Värmland och Småland, avyttrats och frånträtts till ett värde om 668 miljoner kronor.

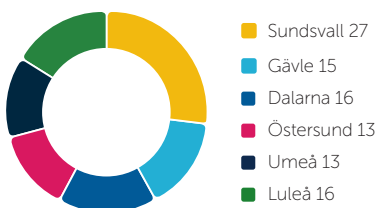
Fastighetsbeståndet i Småland har förvärvats av Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ.) som delbetalade 100 miljoner kronor av köpeskillingen med en riktad emission till NP3. Emilshus kom därmed att bli ett intressebolag till NP3. NP3s ägarandel uppgår till cirka 23 procent.

Årsstämman fastslog styrelsens förslag om en utdelning på 3,00 kronor per stamaktie (2,70) för verksamhetsåret 2018 uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,50 kronor per aktie. Stämman beslutade även om en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor.

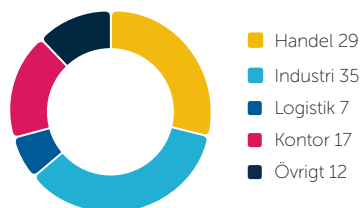
Under det andra kvartalet genomförde NP3 med stöd av bemyndigandet som erhöles vid årsstämman den 2 maj 2019 en riktad nyemission av 3 114 422 preferensaktier till en kurs om 32,70 kronor per aktie. Genom nyemissionen tillfördes NP3 cirka 100 miljoner kronor.

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

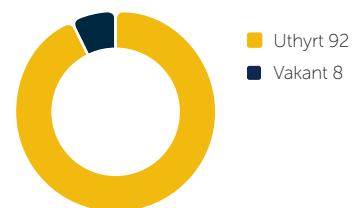
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



## VD har ordet

**Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 122 miljoner kronor vilket är en ökning med 35 procent jämfört med samma kvartal föregående år och ökningen i förvaltningsresultat per stamaktie uppgick till 29 procent. Förvaltningsresultatet per stamaktie för första halvåret uppgick till 3,71 kronor vilket innebär en ökning med 36 procent i jämförelse med motsvarande period i fjol. Ökningen härleds primärt till en större fastighetsportfölj samt till uthyrningar och investeringar i befintligt fastighetsbestånd.**

Som ett led i bolagets optimering och renodling av fastighetsbeståndet har två större försäljningar skett under perioden vilket medfört att fastighetsbeståndet minskat. Totalt uppgick försäljningar under halvåret till 668 miljoner kronor och förvärv till 262 miljoner kronor. Därtill har vi investerat 120 miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd och nybyggnationer. Kvartalets största försäljning, på 272 miljoner kronor, genomfördes per 15 juni då samtliga fastigheter i Småland avyttrades. Som en del i affären blev NP3 aktieägare i ett lokalt småländskt fastighetsbolag som jag tror har bättre möjlighet än NP3 att växa förvaltningsresultatet samt hantera den småländska marknadens utmaningar. Fastighetsvärdet uppgick till 10,3 miljarder kronor på balansdagen vilket är en ökning från föregående år med 19 procent. Då renodlingen av vårt bestånd i all väsentlighet nu är genomförd ligger fokus framgent på tillväxt via förvärv och projektverksamhet.

För halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 225 miljoner kronor, en ökning med 41 procent jämfört med motsvarande period i fjol. Förvaltningsresultatet växte fortsatt under andra kvartalet i en högre takt än driftöverskottet som uppgick till 179 miljoner kronor, en ökning med 26 procent. Jag vill poängtera att tillväxten, enligt mig, inte har skett på bekostnad av en högre finansiell risk. Belåningsgraden uppgick till 60 procent och skuldkvoten till 9,8 gånger vid periodens slut att jämföra med 62 procent respektive 10,7 gånger vid samma period i fjol. Nyckeltalen stärks av emissionen av preferensaktier om cirka 100 miljoner kronor som genomfördes i maj. Emissionen förbättrade vår finansiella ställning och skapade utrymme för ytterligare investeringar vilket jag ser som gynnsamt för bolaget och därmed för våra aktieägare. Ökningen av antalet preferensaktier har marginellt minskat stamaktieägarnas andel av resultatet.

Värdeförändringen för kvartalet uppgick till 63 miljoner kronor och 99 miljoner kronor för halvåret. Av halvårets värdeförändring är 22 miljoner kronor realiserad från de strategiska försäljningar som genomförts. De realiserade värdeförändringarna härleds huvudsakligen till nyuthyrning och projekt i samband med dessa.

Nettouthyrningen uppgick för kvartalet till 7 miljoner kronor och för perioden till 14 miljoner kronor. Primärt är den positiva nettouthyrningen kopplat till investeringar men indikerar även en positiv hyresmarknad vilket sammanfaller med min egen bild. Vakansvärdet minskade något i ingående fastighetsbeståndet men då vi valt att investera i fastigheter med vakans ligger vakansvärdet kvar oförändrat från föregående kvartal på 80 miljoner kronor.

Som jag skrev i vd-ordet för bokslutskommunikén är målet för 2019 att utvärdera och investera i för oss nya städer som ligger utanför vårt nuvarande geografiska fokus. Fördelen med detta är att vi får fler investeringsmöjligheter och därmed förbättrar utsikterna till att hitta rätt affärer. Jag ser intressanta möjligheter i vår geografiska närhet som till exempel Västerås, Örebro och Karlstad. Närheten till dessa orter möjliggör att vi initialt kan använda vår befintliga organisation. Fördelen med detta är att vi effektivt och snabbt kan bedöma marknadernas förutsättningar och våra investeringsmöjligheter och skapa en bra grund för en lönsam tillväxt från start.

Det är en fortsatt intressant marknad där det skett flertalet stora affärer dock till avkastningsnivåer som ligger bortom de nivåer som är intressanta för NP3. Jag tror att NP3 kan vara med i nästa steg av dessa affärer då försäljningar i form av renodlingar kan komma att ske av förvärvare till dessa större bestånd. Det är primärt i sådana transaktioner, gärna i uppgörelser direkt med säljarna, som jag vill att vi fortsätter att verka i.



Andreas Nelvig, VD

# Nyckeltal

	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 helår jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	336	273	336	273	344
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 266	1 061	1 266	1 061	1 308
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	10 309	8 697	10 309	8 697	10 496
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 144	8 201	8 144	8 201	8 024
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	93
Överskottsgrad, % <sup>1)</sup>	73	72	69	66	70
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	6,9	6,5	6,9	6,5	6,6
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, % <sup>1)</sup>	17,0	15,9	17,0	15,9	16,6
Avkastning på eget kapital, % <sup>1)</sup>	15,3	15,4	15,3	15,4	15,7
Avkastning på eget kapital, före skatt, % <sup>1)</sup>	18,9	18,3	18,9	18,3	19,2
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	1,8	2,0	1,8	2,0	1,9
Skuldkvot, ggr <sup>1)</sup>	9,8	10,7	9,8	10,7	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	3,6	3,2	3,5	3,1	3,3
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>1)</sup>	60,3	61,7	60,3	61,7	61,7
Soliditet, % <sup>1)</sup>	33,0	31,4	33,0	31,4	32,4
Genomsnittlig ränta, %	2,72	2,56	2,72	2,56	2,60
<b>Aktierelaterade, stamaktie</b>					
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 <sup>1)</sup>	51,51	46,58	51,51	46,58	50,93
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie <sup>1)</sup>	59,70	52,31	59,70	52,31	57,81
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie <sup>1)</sup>	2,02	1,57	3,71	2,73	6,54
Resultat efter skatt, kr/stamaktie <sup>1)</sup>	2,06	2,04	3,79	3,35	8,04
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	-	-	3,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	80,60	56,10	80,60	56,10	61,00
<b>Aktierelaterade, preferensaktie</b>					
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	24 850	10 868	24 850	10 868	21 736
Eget kapital, kr/preferensaktie	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Utdelning, kr/preferensaktie	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr/preferensaktie	34,30	33,80	34,30	33,80	31,91

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

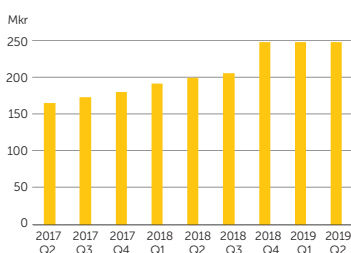
# Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	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	2017 Kvartal 2 apr-jun
Hyresintäkter	247	246	246	205	199	191	180	173	165
Fastighetskostnader	-59	-79	-62	-44	-51	-70	-50	-40	-40
Fastighetsskatt	-8	-8	-7	-6	-6	-6	-5	-5	-5
<b>Driftöverskott</b>	<b>179</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>
Central administration	-13	-11	-13	-9	-11	-11	-11	-9	-10
Resultat från intressebolag	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-44	-45	-44	-43	-41	-37	-35	-32	-30
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>122</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>
Värdeförändringar fastigheter	63	36	102	33	44	33	72	42	104
Värdeförändringar finansiella instrument	-38	-19	-12	10	-14	-6	-10	1	4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>147</b>	<b>120</b>	<b>211</b>	<b>145</b>	<b>120</b>	<b>96</b>	<b>140</b>	<b>129</b>	<b>188</b>
Aktuell skatt	-9	-8	-7	-8	-7	-4	6	-7	-6
Uppskjuten skatt	-14	-6	-46	-20	3	-16	-30	-21	-31
<b>Periodens resultat*</b>	<b>125</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>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	124	105	158	113	116	77	115	101	151
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,3	0,2	0,3	3,2	0,2	0,2	0,1	0,3	0,1

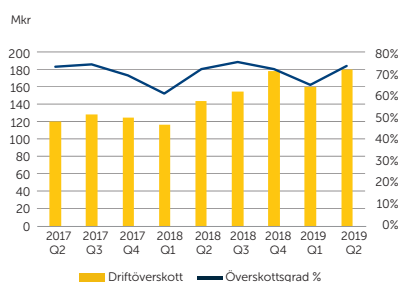
\*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Balansräkning, mkr	2019 Kvartal 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	2017 Kvartal 2 apr-jun
Förvaltningsfastigheter	10 309	10 414	10 496	8 972	8 697	8 530	7 732	7 261	7 117
Andelar i intressebolag	101	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	86	89	20	13	13	12	24	23	16
Derivat	-	-	-	-	-	-	-	8	8
Övriga tillgångar	136	159	90	57	71	80	53	87	67
Likvida medel	201	116	71	158	423	206	150	178	170
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 833</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>
Eget kapital	3 576	3 569	3 464	3 007	2 888	2 943	2 584	2 469	2 368
Uppskjuten skatteskuld	365	353	350	303	289	291	275	245	227
Räntebärande skulder	6421	6 459	6 542	5 662	5 785	5 334	4 854	4 596	4 574
Derivat	80	43	24	13	22	8	2	-	-
Ej räntebärande skulder	392	354	296	215	220	251	245	248	210
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 833</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>

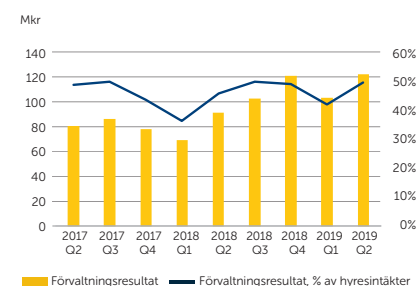
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal

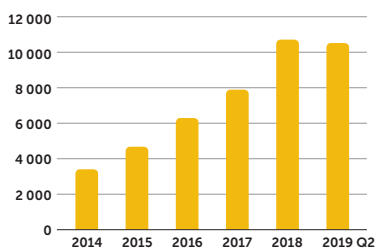


# Rapport över totalresultat

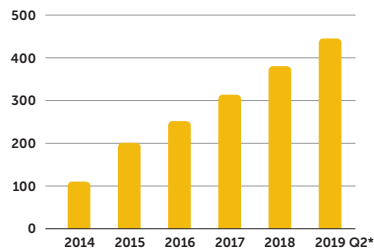
Rapport i sammandrag, mkr	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån helår
Hysesintäkter	247	199	493	390	842
Fastighetskostnader	-59	-51	-139	-120	-227
Fastighetsskatt	-8	-6	-16	-12	-25
<b>Driftöverskott</b>	<b>179</b>	<b>143</b>	<b>338</b>	<b>258</b>	<b>590</b>
Central administration	-13	-11	-25	-22	-44
Resultat från intressebolag	1	-	1	-	-
Finansiella intäkter	2	0	2	0	1
Finansiella kostnader	-46	-41	-91	-77	-164
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>122</b>	<b>91</b>	<b>225</b>	<b>159</b>	<b>382</b>
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	63	44	99	77	212
Värdetförändringar finansiella instrument	-38	-14	-57	-21	-22
<b>Resultat före skatt</b>	<b>147</b>	<b>120</b>	<b>267</b>	<b>216</b>	<b>572</b>
Aktuell skatt	-9	-7	-17	-10	-25
Uppskjuten skatt	-14	3	-20	-13	-79
<b>Periodens resultat</b>	<b>125</b>	<b>116</b>	<b>230</b>	<b>193</b>	<b>468</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa periodens totalresultat</b>	<b>125</b>	<b>116</b>	<b>230</b>	<b>193</b>	<b>468</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	124	116	229	192	464
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,3	0,2	0,5	0,4	4,0
<b>Resultat efter skatt per stamaktie<sup>1)</sup></b>	<b>2,06</b>	<b>2,04</b>	<b>3,79</b>	<b>3,35</b>	<b>8,04</b>
(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

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

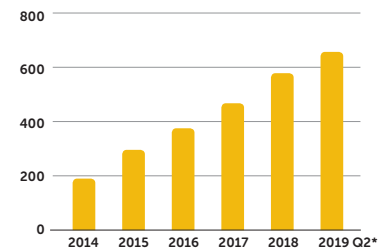
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Driftöverskott, mkr



\*Rullande 12 månader till rapportdag

## Kommentar till resultat

### Intäkter, kostnader och resultat jan-jun 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 41 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 225 mkr (159). 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 3,71 kr/stamaktie (2,73) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 46 procent (41). Driftöverskottet för perioden uppgick till 338 mkr (258) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (66).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 99 mkr (77) varav 22 mkr (9) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 77 mkr (68) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändringar i finansiella instrument avser orealiserade värdeförändringar av derivat, -56 mkr (-21) och värdeförändringar av börsnoterat aktieinnehav, -1 mkr (0).

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 229 mkr (192) vilket motsvarar 3,79 kr/stamaktie (3,35). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning vilket för perioden uppgick till 23 mkr.

#### Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 26 procent till 493 mkr (390). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv som lett till ett större fastighetsbestånd men även egna projekt och intäktshöjande investeringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 454 mkr (354) och serviceintäkter 39 mkr (36). Serviceintäkterna består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

Hysesvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 976 mkr på årsbasis att jämföras med 992 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 92 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -139 mkr (-120), kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -115 mkr (-100), reparationer och underhåll -21 mkr (-15) samt befarade och konstaterade kundförluster om -3 mkr (-5). Fastighetsskatt uppgick till -16 mkr (-12).

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 -25 mkr (-22) 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 5,0 procent att jämföras med 5,6 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 1 mkr.

I finansiella intäkter ingår utdelning från innehav i börsnoterade aktier. De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -91 mkr (-77). Ökningen är framför allt en följd av ökad upplåning i bank och högre obligationslån. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och

räntesäkring även 3 mkr i periodiserade lånekostnader. Dessutom har införandet av IFRS 16 avseende kostnader för tomträttsavgälder haft en negativ påverkan på de finansiella kostnaderna med 1 mkr.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,72 procent (2,60). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,5 ggr (3,1). 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 -17 mkr (-10) 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.

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 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.

#### Andra kvartalet 2019

Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 122 mkr (91). Driftöverskottet uppgick till 179 mkr (143) vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent (72).

Hysesintäkterna uppgick till 247 mkr (199). Fastighetskostnader uppgick till -59 mkr (-51), fastighetsskatt -8 mkr (-6), central administration -13 mkr (-11), finansiella intäkter 2 mkr (0) och finansiella kostnader till -46 mkr (-41).

Resultat före skatt uppgick till 147 mkr (120) och påverkades positivt av orealiserad värdeförändring om 42 mkr (35), realiserad värdeförändring om 21 mkr (8) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till -38 mkr (-14). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -9 mkr (-7) och uppskjuten skatt med -14 mkr (3).

# Fastigheter

## Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 336 stycken (344) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 266 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 10 309 miljoner kronor (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 73 procent koncentrerat till de sju huvudkommunerna. NP3 äger ett fåtal fastigheter som ligger utanför norra Sverige. Det samlade hyresvärdet för fastigheterna utanför primärmarknaderna i norra Sverige uppgick till 19 miljoner kronor vilket motsvarade 1,8 procent av det totala hyresvärdet.

Industri är den största fastighetskategorin och står för 35 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, bilhallar och besiktningssanläggningar för 6 procent, konsumenthandel för 59 procent och dagligvaruhandel för 6 procent. Konsumenthandeln domineras av lågpriskedjor som DollarStore, OoB och Rusta. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en vakansgrad på 5 procent vilket är lägre än vad genomsnittet är för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin är 4,7 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.

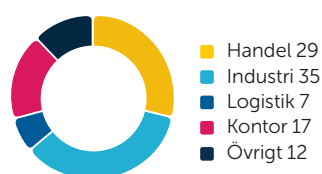
Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar från vilken bransch våra hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden blir att en bransch kan förhyra lokaler inom flertalet olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget står för 12 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 2 procent av det totala hyresvärdet och till 7 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 fördelade mellan många branscher där industri- och bygghandel är de största.

### Kontraktstruktur

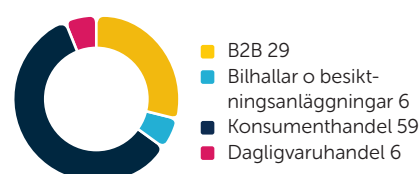
På balansdagen hade NP3 drygt 1 600 hyresavtal (1 600), därutöver fanns 61 stycken arrendeavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,2 år (4,3). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 79 avtal med en återstående löptid 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 1 055 miljoner kronor (1 070) och den kontrakterade årshyran till 976 miljoner kronor (992) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (93).

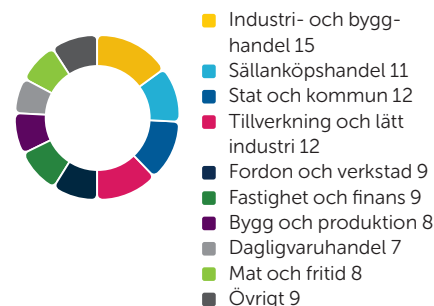
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)





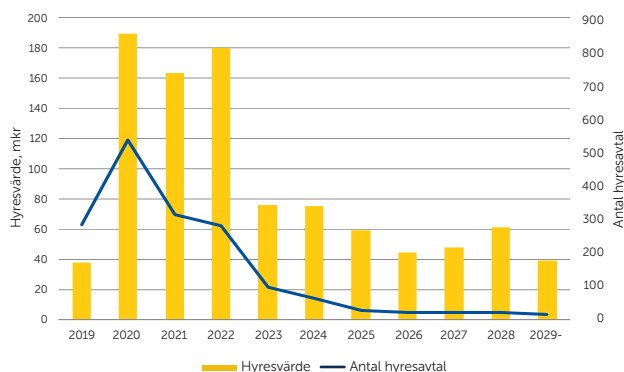
# Fastigheter

## NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 juni 2019 utifrån hyresvärde

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood)	6
Plantagen Sverige	5
PostNord Sverige	8
Mekonomen	8
Byggmax	11
Arbetsförmedlingen	5
Granngården	13
Sollefteå kommun	11
Ahlsell Sverige	8
Svensk Cater	4
<b>Totalt</b>	<b>79</b>
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	141 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,3 år
Hyresduration för totala kontraktsporföljen	4,2 år

## Förfallostruktur hyresavtal



## Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 52 miljoner kronor och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats.

Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -37 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-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
<b>Nettouthyrning, mkr</b>			
Tecknade hyresavtal	52	47	101
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-37	-35	-82
<b>Netto</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>19</b>

## Vakans

Under det första halvåret ökade vakansvärdet med totalt 2 miljoner kronor. Ökningen beror primärt på vakans i förvärvade fastigheter. Netto av periodens in- och avflyttningar var positiv med ungefär 1 miljon kronor. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 80 miljoner kronor vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent.

Vid utgången av andra kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 20 miljoner kronor. Hyresvärdet för uppsagda men ej avflyttade avtal uppgick till 34 miljoner kronor, varav 19 miljoner sker under 2019.

## Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2019 jan-jun
Ingående vakansvärde 1 jan	78
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>80</b>
<b>Uthyrningsgrad, %</b>	<b>92</b>
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	34
Varav förvärvade	-3
Nyuthyrning, ej inflyttad	-20

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Vakansvärde
2019	58	19
2020	28	12
2021	6	2
2022	5	1
<b>Totalt</b>	<b>97</b>	<b>34</b>

## Vakansvärde per affärsområde

Per 30 jun 2019

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	284	29	10
Gävle	161	14	9
Dalarna	164	13	8
Östersund	133	7	5
Umeå	140	4	3
Luleå	174	13	8
<b>Totalt</b>	<b>1 055</b>	<b>80</b>	<b>8</b>

# Fastigheter

## Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingsmodellen innebär att minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under kvartal två och fyra samt att 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 första halvåret 2019 har cirka 97 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats, där en övervägande majoritet värderades under kvartal 2.

### 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 30 juni 2019

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	515
Direktavkastningskrav	0,25 %	-366/+394
Hysesintäkter	80 kr/kvm	101
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	25
Vakansgrad	1 %	10

### Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 10,3 miljarder kronor. Värdeförändringen under kvartalet uppgår till 63 miljoner kronor, varav 20 miljoner är realiserade värdeförändringar från försäljningar. Resterande 43 miljoner 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 juni 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-juni förvärvat och tillträtt 18 fastigheter, varav två obebyggda, till ett värde av 262 miljoner kronor. Dessutom har 120 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 14 miljoner kronor investeringar i nybyggnationsprojekt och 106 miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästanspassningar.

Under perioden har 25 fastigheter för 668 miljoner kronor avyttrats. I första kvartalet avyttrades fastigheter i Värmland och under det andra kvartalet avyttrades beståndet i Småland. Köpare av Smålandsfastigheterna var Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ.) 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 helt saknar lokal närvaro i Småland och därmed även den viktiga marknadskännetdomen.

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 beroende på att de avyttrade fastigheterna i Värmland och Småland räknades in i Dalarnas respektive Gävles hyresvärde.

Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har från årsskiftet ökat från 8 024 kronor per kvadratmeter till 8 144 kronor på balansdagen.

### Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 helår
Ingående värde	10 496	7 732	7 732
Förvärv av fastigheter	262	854	2 591
Investeringar i bef. fastigheter	106	109	221
Investeringar i nybyggnation	14	40	41
Försäljningar	-668	-127	-313
Omklassificering	-	13	13
Realiserad värdeförändring	22	9	11
Orealiserad värdeförändring	77	68	201
Utgående värde	10 309	8 697	10 496
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	17	82	160
Avyttrade ej frånträdade fastigheter	-	-	-328

### Fastighetsbeståndets fördelning

Per 30 juni 2019

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	103	348	284	2 734
Gävle	56	232	161	1 519
Dalarna	58	223	164	1 551
Östersund	32	122	133	1 416
Umeå	47	162	140	1 405
Luleå	40	179	174	1 684
<b>Totalt</b>	<b>336</b>	<b>1 266</b>	<b>1 055</b>	<b>10 309</b>

# Fastigheter

## Segmentsrapportering

I affärsområde Sundsvall är uthyrningstrenden fortsatt positiv. Efter att ett större portföljförvärv gjordes i Sundsvall under första kvartalet 2018 steg den ekonomiska vakansen till 14 procent. Därefter har vakansgraden minskat för varje efterföljande kvartal och är nu nere på 10 procent vilket är lägre än innan ovannämnda förvärv gjordes. Under andra kvartalet har avtal skrivits med ett verkstadsbolag för uppförandet av en industrifastighet i Timrå om 4 500 kvadratmeter. Hyresavtalet är skrivet på 10 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.

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 ett mindre bestånd fastigheter i Värmland som avyttrades och frånträdades under första kvartalet 2019. En större förädling av spa-avdelningen tillhörande hotell Dalecarlia i Tällberg har påbörjats. I denna investering tillämpas omsättningsbaserad hyra utöver grundhyran. Dalarna har den högsta överskottsgraden i beståndet.

Östersund har en stark hyresmarknad vilket åskådliggörs av den låga ekonomiska vakansen. Invid Lillånge handelsområde där NP3 är den dominerande fastighetsägaren har under andra kvartalet en nybyggnation uppförts åt Burger King.

Luleå har haft en god tillväxt sedan samma period i fjol och vuxit med 25 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.

I Gävle härrör ökningen av den ekonomiska vakansen främst från en större bytestransaktion under tredje kvartalet 2018 i vilken NP3 förvärvade 13 industri- och handelsfastigheter med en högre vakansgrad än det befintliga beståndet samt i de fastigheterna som frånträdades i affären. De fastigheter i Småland som i segmentrapporteringen räknats in i Gävlebeståndet avyttrades under senaste kvartalet.

## Segmentsrapportering i sammandrag

(6 mån) mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Hyresintäkter o övriga intäkter	139	117	87	54	87	68	64	55	70	61	85	71	-1	-1	532	425
Vakans	-14	-15	-8	-2	-6	-6	-3	-4	-2	-3	-6	-5	-	-	-38	-35
Rep. o underhåll	-8	-4	-3	-3	-3	-3	-2	-2	-2	-2	-3	-1	0	-	-20	-15
Fastighetskostn.	-35	-33	-17	-11	-16	-13	-13	-11	-14	-12	-21	-19	0	-1	-115	-100
Fastighetsskatt	-3	-2	-3	-1	-3	-2	-2	-2	-3	-3	-2	-2	0	-	-16	-12
Kundförluster	0	-3	-1	0	-1	-	0	0	0	0	0	-1	-1	-	-3	-5
<b>Driftöverskott</b>	<b>79</b>	<b>60</b>	<b>56</b>	<b>37</b>	<b>59</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>36</b>	<b>48</b>	<b>41</b>	<b>54</b>	<b>42</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>338</b>	<b>258</b>
Överskottsgrad, %	63	59	70	72	73	72	72	71	71	71	68	64			69	66
Antal fastigheter	103	88	56	41	58	50	32	24	47	38	40	32			336	273
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	348	326	232	145	223	193	122	97	162	145	179	154			1 266	1 061
Hyresvärde	284	251	161	119	164	138	133	109	140	122	174	139			1 055	878
Ekonomisk vakans*, %	10	13	9	6	8	8	5	6	3	5	8	7			8	8
Fastighetsvärde	2 734	2 304	1 519	1 287	1 551	1 287	1 416	1 233	1 405	1 247	1 684	1 340			10 309	8 697

\* 12 månader från balansdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 338 mkr (258) och resultat före skatt 267 mkr (216) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som inte fördelas per segment.

# Fastigheter

## Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 juni 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, länekostnader, 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.

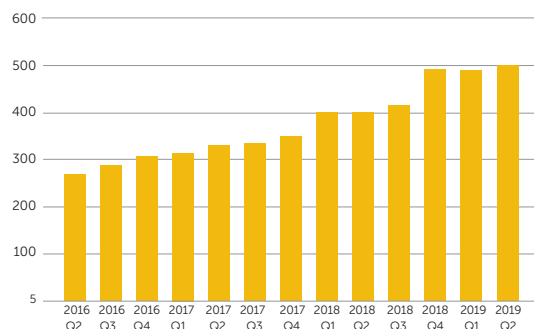
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- 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 länekostnader.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jul 2019	1 jan 2019	Förändring 6 mån
Justerat hyresvärde	1 048	1 055	
Vakans	-80	-78	
Hyresintäkter	968	977	
Fastighetskostnader	-238	-237	
Fastighetsskatt	-29	-30	
<b>Driftöverskott</b>	<b>701</b>	<b>710</b>	<b>-1 %</b>
Central administration	-44	-44	
Finansnetto	-175	-177	
Resultat från aktieinnehav	15	0	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>497</b>	<b>489</b>	<b>2 %</b>
<b>Förvaltningsresultat kr/stamaktie*</b>	<b>8,23</b>	<b>8,20</b>	<b>0 %</b>

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

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



## Kommentar till intjäningsförmåga

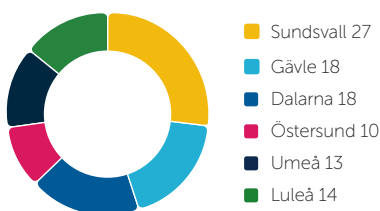
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 055 miljoner kronor uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 048 miljoner. De stora justeringsposterna var kommande in- och utflyttningar i tecknade kontrakt om -2 miljoner och rabatter -6 miljoner kronor.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan minskat med 1 procent till 701 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,8 procent på fastighetsvärdet 10 309 miljoner. Bolaget har under andra kvartalet erhållit betalning i aktier i samband med försäljning av fastigheter. Resultateffekten av innehavet redovisas under resultat av aktieinnehav. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 1,5 procent jämfört med ingången av året.

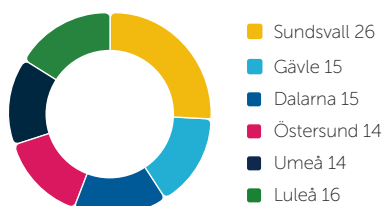
## Förvärv och försäljningar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdna per 30 juni avser förvärv av tre fastigheter i affärsområde Östersund. Totalt uppgår hyresvärdet till knappt 3 miljoner kronor och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med drygt 1 miljon kronor.

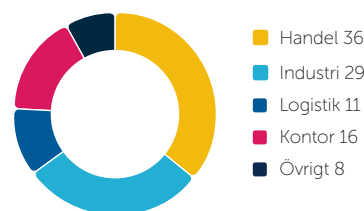
Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



# Fastigheter

## Transaktioner

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
<b>Förvärvade fastigheter, tillträdna Q2</b>					
Storheden 1:26	Luleå	Industri	2 994	2,6	100
Rikthveln 1	Skellefteå	Industri	2 952	2,3	100
Vivstamon 1:54	Timrå	Industri	1 650	1,1	100
Nolby 3:40	Sundsvall	Övrigt	1 449	0,9	100
Sköns Prästbord 2:6	Sundsvall	Logistik	1 150	1,0	100
Lugnet 11	Östersund	Kontor	980	0,9	100
Fältjägaren 11	Östersund	Övrigt	900	0,5	100
Storheden 1:33	Luleå	Industri	890	0,7	100
Älgen 32	Sundsvall	Lager	450	0,4	100
Bergsåker 5:12	Sundsvall	Mark	-	-	-
Vivstamon 13:19	Timrå	Mark	-	-	-
<b>Totala förvärv Q2</b>			<b>13 415</b>	<b>10,0</b>	
<b>Totala förvärv Q1</b>			<b>21 279</b>	<b>16,9</b>	
<b>Totala förvärv 2019</b>			<b>34 694</b>	<b>26,9</b>	
<b>Förvärvade fastigheter med tillträde Q3</b>					
Brunflo-Ånge 3:1	Östersund	Industri	6 160	2,2	100
Flottaren 1 och 3	Östersund	Industri	660	0,7	100
<b>Totalt</b>			<b>6 820</b>	<b>2,9</b>	

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
<b>Avyttrade och frånträdna fastigheter, Q2</b>					
Einar 10	Borlänge	Övrigt	6 473	6,0	100
Skruven 4	Nybro	Handel	4 350	3,2	100
Rödspättan 3	Vimmerby	Handel	3 775	2,4	100
Gränshaga 9	Nässjö	Handel	3 486	2,3	100
Muttern 9	Vetlanda	Handel	3 250	2,1	100
Hjulet 9	Ljungby	Handel	3 120	2,6	100
Ängsdal 9	Gislaved	Handel	3 000	2,2	100
Trädet 3	Ljungby	Handel	3 000	2,2	100
Torstunda 4:27	Mörbylånga	Handel	2 198	1,4	100
Rödspättan 5	Vimmerby	Handel	2 182	1,4	100
Gnesta 4:12 & 16:7	Gnesta	Handel	2 091	0,6	90
Släpvagnen 2	Västervik	Handel	1 021	0,8	100
<b>Totalt avyttrat Q2</b>			<b>37 946</b>	<b>27,0</b>	
<b>Totalt avyttrat Q1</b>			<b>37 348</b>	<b>26,3</b>	
<b>Totalt avyttrat 2019</b>			<b>75 294</b>	<b>53,3</b>	

\*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 andra kvartalet 63 aktiva projekt med en total projektbudget om 128 miljoner kronor. Hittills under 2019 har ett flertal större projekt färdigställt och inflyttning skett. Det största avser Baggen 3 där en logistikfastighet konverterats till ett djursjuk-

hus. Hyresavtalet på 15 år är ett av de största avtalen i Sundsvall. I tabellen nedan redovisas projekt om minst fem miljoner kronor i projektbudget.

- Vivstamon 13:19 avser uppförandet av en industrifastighet i Timrå om 4 500 kvadratmeter. Hyresavtalet är skrivet på 10 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 4,6 miljoner kronor. Investeringen i nybyggnationen beräknas till 55 miljoner kronor och tillträde kommer ske under Q1 2020.
- Tällberg 4:13/26 är en om- och tillbyggnation av den befintliga spa-anläggningen som tillhör hotell Dalecarlia i Tällberg. Hotellets ursprungliga spa-anläggning invigdes 1995 som en av de första i Sverige.

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

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
Vivstamon 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*
<b>Totalt</b>					<b>73</b>	<b>4 909</b>	<b>5,6</b>

### Avslutade ny- och utbyggnationer under kvartal 2 (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
Baggen 3	Sundsvall	Övrigt	Mittnorrlands Djursjukvård	Q2 -19	34	2 401	4,5
Ångvälten 7	Östersund	Övrigt	Burger King	Q2 -19	15	391	1,4
Torsvik 5	Härnösand	Kontor	Ipsos	Q2 -19	5	601	0,7
<b>Totalt</b>					<b>54</b>	<b>3 393</b>	<b>6,6</b>

\*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. 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 periodens utgång uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,6 år (2,7) med förfall fördelade enligt tabell nedan. Bolaget arbetar löpande med omläggning av sina lån i syfte att optimera låneportföljens kapitalbindningstid utifrån bolagets 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 likviditet,

i förhållande till ett fastighetsvärde om 10 309 mkr ger en belåningsgrad om 60 procent (62). Bolagets skuldkvot, det vill säga skulder i förhållande till framåtriktat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 9,8 ggr (9,8).

## Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på balansdagen till 6 421 mkr. I de räntebärande skulderna ingår från och med 2019 skulder för leasingavtal enligt IFRS 16 som vid periodens utgång uppgick till 61 mkr. Exklusive skulderna för leasingavtal uppgick de räntebärande skulderna till 6 360 mkr (6 504) varav bankfinansiering uppgick till 5 220 mkr (5 383), obligationslån till 1 131 mkr (1 132), övriga räntebärande skulder till 26 mkr (43) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 17 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, exklusive leasingkulder. Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgick till 880 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 juni 2019	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	880	2,19	156	6,50	1 036	16
1-2 år	769	2,26	600	4,49	1 369	22
2-3 år	2 021	1,91	375	4,97	2 396	38
3-4 år	721	2,01	-	-	721	11
4-5 år	766	2,25	-	-	766	12
5-10 år	63	2,09	-	-	63	1
Summa/genomsnitt	5 220	2,07	1 131	4,93	6 351	100

## Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 juni 2019	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-2 625	3 548	4,31	56
1-2 år	0	100	0,29	1
2-3 år	900	937	0,23	15
3-4 år	0	40	2,39	1
4-5 år	200	200	0,32	3
5-10 år	1 525	1 525	1,05	24
Summa/genomsnitt	0	6 351	2,72	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 2,72 procent (2,60). För banklån var den genomsnittliga räntan 2,07 procent och för obligationslån 4,93 procent vid periodens utgång. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,1 år (2,2) och cirka 41 procent av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan 1-7 år enligt tabell på föregående sida.

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 2 410 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till -80 mkr (-24) på balansdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalets slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för kvartal 2 2019 uppgick till -37 mkr.

## Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 3 576 mkr (3 464). 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 51,51 kr per stamaktie (50,93). Soliditeten i bolaget uppgick till 33 procent (32).

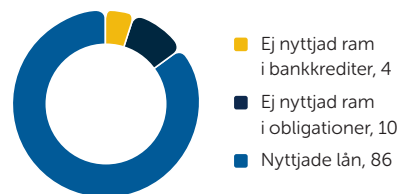
EPRA NAV (Net asset value) vilket anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och minoritetens andel uppgick till 3 244 mkr (3 141) vilket motsvarar 59,70 kr per stamaktie (57,81).

Finansiering	30 juni 2019
Antal lån	63
Totala banklån, mkr	5 220
Obligationslån, mkr	1 131
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,72
Likvida medel, mkr	201
Belåningsgrad, %	60
Soliditet, %	33
Kapitalbindningstid, år	2,6
Räntebindningstid, år	2,1
Skuldkvot, ggr	9,8

## Eget kapital och skulder, %



## Låneutrymme, %



## Börsnoterade obligationslån 30 juni 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	4,49 %	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800	375	4,97 %	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 5 841 aktieägare (4 738). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 80,60 kronor (56,10) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 4 380 miljoner kronor (3 048). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 852 miljoner kronor (367) vid periodens slut. Lägsta betalkurs under perioden noterades den 2 januari och var på 59,90 kronor. Den högsta kursen, för både perioden och historiskt, noterades första gången den 17 juni och var på 82,00 kronor. Efter periodens slut har aktien handlats över den nivå, som högst 86 kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 74,39 kronor (57,86).

Aktien har under de senaste tolv månaderna räknat från balansdagen haft en uppgång om 44 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som båda ökat cirka 30 procent. Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 46 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 11 procent.

## Nyemission av preferensaktier

Under det andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 3 114 422 preferensaktier till en kurs om 32,70 kronor per aktie.

Nyemissionen innebar att antalet aktier i NP3 ökade från 76 074 524 aktier till 79 188 946 aktier fördelat på 54 338 946 stamaktier och 24 850 000 preferensaktier. Bolagets aktiekapital ökade från 266 260 834 kronor till 277 161 311 kronor. Nyemissionen innebar en utspädning om cirka 3,93 procent och 0,55 procent i förhållande till det totala antalet utestående aktier respektive röster i bolaget efter nyemissionen.

## Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie uppgick på balansdagen till 51,51 kronor (46,58). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per stamaktie uppgick till 59,70 kronor (52,31). Aktiekursen vid periodens slut var 156 procent (120) av det egna kapitalet per stamaktie och 135 procent (107) av EPRA NAV per stamaktie.

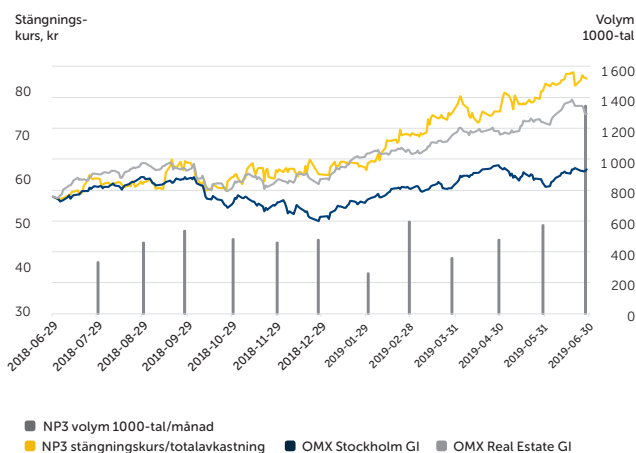
## Ändrad avstämningsdag för utdelning

Avstämningsdagen för den andra utdelningen på stamaktien är tidigare lagd. Den nya avstämningsdagen är den 31 oktober, samma som för preferensaktien, tidigare var datumet den 4 november. Anledningen till detta är att Euroclear Sweden AB som administrerar utdelningarna i sina system inte kan hantera två så närliggande utbetalningar men däremot utbetalningar med samma avstämningsdagar.

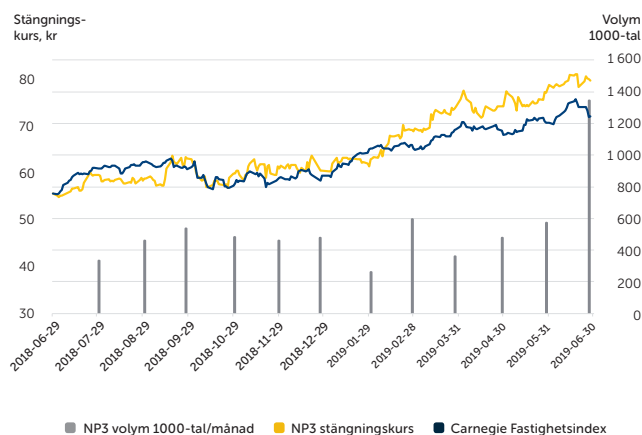
## Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	28 jun 2019	29 jun 2018	apr-jun 2019	apr-jun 2018	apr-jun 2019	apr-jun 2018	apr-jun 2019	apr-jun 2018
Stamaktie	80,60 kr	56,10 kr	93	130	18 %	18 %	3,2 mkr	2,4 mkr
Preferensaktie	34,30 kr	33,80 kr	68	34	145 %	53 %	7,7 mkr	0,8 mkr

## NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



## NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex





# NP3-aktien

## De största aktieägarna i NP3

Aktieägare per 30 juni 2019	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Pilarna indikerar ökning/minskning av aktieslaget från Q1 2019				
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 473 127 ↑	2 066 707 ↓	19,6 %	24,1 %
Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	10 956 061 ↑	-	13,8 %	19,3 %
Fjärde AP-fonden	3 734 720	2 360 341 ↑	7,7 %	7,0 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning	4 006 051 ↑	-	5,1 %	7,1 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	902 885 ↑	2 397 559 ↑	4,2 %	2,0 %
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	2 634 124 ↓	-	3,3 %	4,6 %
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	1 072 469	574 208 ↓	2,1 %	2,0 %
Göthes	1 041 600	416 686	1,8 %	1,9 %
RBC Investor Services Bank S.A.	17 742	1 325 000 ↑	1,7 %	0,3 %
Ulf Greger Jönsson	-	1 320 961 ↑	1,7 %	0,2 %
SEB Investment Management	943 662 ↑	41 118	1,2 %	1,7 %
BLL Invest	460 564	184 224	0,8 %	0,8 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	143 887 ↓	472 381 ↑	0,8 %	0,3 %
UBS Europe SE, Luxembourg branch, W8IMY	-	600 000 ↑	0,8 %	0,1 %
Verdipapirfond Odin Ejendom	588 304 ↑	-	0,8 %	1,0 %
Peg Capital Partners	-	581 189 ↑	0,7 %	0,1 %
Allba Holding	365 000 ↓	118 000	0,6 %	0,7 %
Öhman Bank S.A.	322 924	138 093	0,6 %	0,6 %
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>42 263 120</b>	<b>14 903 133</b>	<b>72,2 %</b>	<b>77,0 %</b>
<b>Styrelse och anställda*</b>	<b>626 360</b>	<b>42 348</b>	<b>0,8 %</b>	<b>1,1 %</b>
<b>Övriga aktieägare</b>	<b>11 449 466</b>	<b>9 904 519</b>	<b>27,0 %</b>	<b>21,9 %</b>
	<b>54 338 946</b>	<b>24 850 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat.

Innehav per 30 juni 2019	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	3 736	502 804	367 478	0,7 %	0,7 %
501 – 1 000	650	468 260	242 525	0,6 %	0,6 %
1 001 – 2 000	563	445 529	325 603	1,0 %	0,9 %
2 001 – 5 000	414	628 808	746 762	1,7 %	1,3 %
5 001 – 10 000	159	540 080	731 620	1,5 %	1,0 %
10 001 – 50 000	190	2 420 799	2 307 916	5,2 %	4,0 %
50 001 –	109	49 332 666	20 128 096	89,2 %	91,5 %
<b>Totalt</b>	<b>5 821</b>	<b>54 338 946</b>	<b>24 850 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10 309	8 697	10 496
Nyttjanderättstillgångar	61	-	-
Andelar i intressebolag	101	-	-
Övriga anläggningstillgångar	25	13	20
Summa anläggningstillgångar	10 496	8 710	10 516
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	136	71	90
Likvida medel	201	423	71
Summa omsättningstillgångar	337	494	161
<b>Totala tillgångar</b>	<b>10 833</b>	<b>9 204</b>	<b>10 677</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 576</b>	<b>2 888</b>	<b>3 464</b>
Uppskjuten skatt	365	289	350
Långfristiga räntebärande skulder	6 106	5 395	6 216
Derivat	80	22	24
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 551	5 706	6 590
Kortfristiga räntebärande skulder	314	390	326
Rörelseskulder	392	220	296
Summa kortfristiga skulder	706	610	622
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>10 833</b>	<b>9 204</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 av preferensaktier		38	247		285	-	285
Emissionskostnader			-6		-6	-	-6
Utdelning				-168	-168	-	-168
Periodens totalresultat jan-jun 2018				192	192	0,4	193
<b>Eget kapital 2018-06-30</b>	<b>54 339</b>	<b>228</b>	<b>1 611</b>	<b>1 046</b>	<b>2 885</b>	<b>3</b>	<b>2 888</b>
Nyemission av preferensaktier		38	269		307	-	307
Emissionskostnader			-3		-3	-	-3
Utdelning				-5	-5	-	-5
Incitamentsprogram			1		1	-	1
Periodens totalresultat jul-dec 2018				272	272	4	276
<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>
Nyemission av preferensaktier		11	91		102	-	102
Emissionskostnader			-3		-3	-	-3
Utdelning				-216	-216	-	-216
Periodens totalresultat jan-jun 2019				229	229	0,5	230
<b>Eget kapital 2019-06-30</b>	<b>54 339</b>	<b>277</b>	<b>1 967</b>	<b>1 325</b>	<b>3 569</b>	<b>7</b>	<b>3 576</b>

Utöver stamaktier består NP3s aktiekapital av 24 850 tusen preferensaktier.

# Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	225	159	382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	-2	1
Betald skatt	-5	-3	-29
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>223</b>	<b>154</b>	<b>355</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4	-17	-5
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-47	-64	-74
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>172</b>	<b>73</b>	<b>276</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-246	-405	-1 725
Avyttrade förvaltningsfastigheter	411	117	245
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-106	-109	-229
Investeringar i nybyggnation	-14	-40	-41
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>45</b>	<b>-438</b>	<b>-1 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	99	279	585
Upptagna lån	1 054	2 116	3 664
Amortering av låneskulder	-1 147	-1 606	-2 690
Utbetald utdelning	-92	-152	-163
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-87</b>	<b>637</b>	<b>1 396</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>130</b>	<b>273</b>	<b>-79</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>71</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>201</b>	<b>423</b>	<b>71</b>

## 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. Detta har lett till att bolagets fastighetsvärde har minskat under perioden via försäljning av fastigheter utanför bolagets primära marknader. Fortsatt satsning på förvärv i kombination med investeringar och hyresgästanpassningar har dock lett till att fastighetsvärdet endast har minskat med ett mindre belopp sedan årets början. Belåningsgraden uppgick till 60 procent (62) och soliditeten till 33 procent (32). Bolagets skuld-kvot var på balansdagen 9,8 ggr (9,8).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 10 309 mkr (10 496) vilket motsvarar en minskning med knappt 2 procent sedan ingången av året. Utgående likvida medel var 201 mkr (71). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission av preferensaktier samt utdelning och uppgick till 3 576 mkr (3 464).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 17 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 6 106 mkr (6 216). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 314 mkr (326) varav 148 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader, 156 mkr avsåg förfall obligationslån och 10 mkr

förfall av reversskulder. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om - 80 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 tomträter och övriga leasingavtal har aktiverats med 61 mkr samtidigt som motsvarande belopp har redovisats som skuld per 30 juni 2019.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 172 mkr (73). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -246 mkr (-405), försäljningar av fastigheter bidrog med 411 mkr (117). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -106 mkr (-109) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Nedlagda kostnader i nybyggnationer uppgick under kvartalet till -14 mkr (-40).

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto - 93 mkr (510), nyemission om netto 99 mkr (279) efter avdrag av emissionskostnader, samt utbetald utdelning om -92 mkr (-152). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 130 mkr (273) vilket gav utgående likvida medel om 201 mkr (423).

# Moderbolagets rapporter

## Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån helår
Nettoomsättning	0	0	0	0	37
Rörelsekostnader	-17	-18	-35	-33	-63
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-17</b>	<b>-18</b>	<b>-35</b>	<b>-33</b>	<b>-26</b>
Finansnetto	-12	-13	-19	-18	131
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-29</b>	<b>-31</b>	<b>-54</b>	<b>-51</b>	<b>105</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-29</b>	<b>-31</b>	<b>-54</b>	<b>-51</b>	<b>105</b>
Skatt på periodens resultat	-9	-6	-17	-10	-23
<b>Periodens resultat</b>	<b>-38</b>	<b>-37</b>	<b>-71</b>	<b>-61</b>	<b>82</b>

## Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Immateriella tillgångar	1	1	1
Andelar i koncernbolag	649	245	650
Långfristiga fordringar koncernbolag	1 843	1 296	2 414
Finansiella tillgångar	101	-	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 594</b>	<b>1 542</b>	<b>3 067</b>
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 027	2 186	2 449
Övriga kortfristiga fordringar	75	3	20
Likvida medel	184	416	27
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 286</b>	<b>2 605</b>	<b>2 496</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>4 880</b>	<b>4 147</b>	<b>5 563</b>
Bundet eget kapital	277	228	266
Fritt eget kapital	1 586	1 381	1 785
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 863</b>	<b>1 609</b>	<b>2 051</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 807	2 261	3 382
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 807</b>	<b>2 261</b>	<b>3 382</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	68	197	68
Övriga skulder	142	80	62
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>210</b>	<b>277</b>	<b>130</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>4 880</b>	<b>4 147</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

## 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. Upplýsningar 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 IAS 28 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. Den transaktionen medför att det förvärvande bolaget 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 NP3s resultat ingår bolagets andel av intressebolagets 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 juni uppgår skulden samt motsvarande nyttjanderättstillgång för tomträtter och övriga leasingavtal till 61 miljoner kronor. Kostnaden för tomträttsavgälden 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. I moderbolaget redovisas leasing fortfarande som operationell i enlighet med undantag i RFR 2.

## Organisation och övrigt

### Personal och organisation

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 43 stycken. Under andra kvartalet har en senior redovisningsekonom tillträtt sin anställning vid huvudkontoret. En ny affärsansvarig för Luleå tillträder sin tjänst den första augusti. NP3 har egna medarbetare i alla sex affärsområden. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

### Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

## Kalendarium

### Kalendarium

#### Delårsrapporter

Januari – september 2019: 24 oktober 2019, kl. 08.00

Bokslutskommuniké 2019: 21 februari 2020, kl. 08.00

Januari – mars 2020: 6 maj 2020, kl. 08.00

#### Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på stamaktier

31 oktober 2019

#### Föreslagna avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

31 juli 2019

31 oktober 2019

31 januari 2020

30 april 2020

### Pressmeddelanden under kvartal 2

2/4 Kallelse till årsstämma i NP3 Fastigheter AB (publ)

10/4 NP3 Fastigheter publicerar årsredovisningen för 2018

26/4 NP3 Fastigheter förvärfvar och bygger nytt

2/5 NP3 Fastigheter Delårsrapport januari – mars 2019

2/5 Beslut fattade vid NP3 Fastigheters årsstämma den 2 maj 2019

10/5 NP3 säljer sitt bestånd i Småland

21/5 NP3 utreder förutsättningarna för att genomföra en riktad nyemission av preferensaktier

22/5 NP3 genomför en riktad nyemission om cirka 3,1 miljoner preferensaktier och tillförs härigenom cirka 101,8 mkr

31/5 Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter

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 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 Helår jan-dec
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, mkr	229	192	464
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-23	-11	-27
<b>Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning</b>	<b>206</b>	<b>181</b>	<b>437</b>
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339
<b>Resultat efter skatt, kr/stamaktie</b>	<b>3,79</b>	<b>3,35</b>	<b>8,04</b>
Hysesintäkter	493	390	842
Driftöverskott	338	258	590
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>69</b>	<b>66</b>	<b>70</b>
Driftöverskott, rullande 12 mån	670	510	590
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	9 778	7 867	8 885
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>6,9</b>	<b>6,5</b>	<b>6,6</b>
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	505	409	468
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 301	2 650	2 977
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>15,3</b>	<b>15,4</b>	<b>15,7</b>
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	501	409	464
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-40	-11	-27
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital och minoritetens andel	2 720	2 507	2 623
<b>Avkastning på eget kapital, stamaktie, %</b>	<b>17,0</b>	<b>15,9</b>	<b>16,6</b>
Resultat före skatt, rullande 12 mån	622	486	572
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 301	2 650	2 977
<b>Avkastning på eget kapital, före skatt, %</b>	<b>18,9</b>	<b>18,3</b>	<b>19,2</b>
Räntebärande skulder	6 421	5 785	6 542
Eget kapital enligt balansräkningen	3 576	2 887	3 464
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>
Räntebärande skulder	6 421	5 785	6 542
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	701	583	710
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-44	-40	-44
<b>Justerat driftöverskott</b>	<b>657</b>	<b>543</b>	<b>666</b>
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>9,8</b>	<b>10,7</b>	<b>9,8</b>

Mkr	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 Helår jan-dec
Periodens resultat före skatt	267	216	572
Återläggning värdeförändringar	-42	-56	-190
Återläggning finansiella kostnader	91	77	164
<b>Justerat resultat före skatt</b>	<b>316</b>	<b>237</b>	<b>546</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,5</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>
Räntebärande skulder	6 421	5 785	6 542
Likvida medel	201	423	71
Marknadsvärde fastighetsportfölj	10 309	8 697	10 496
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>60,3</b>	<b>61,7</b>	<b>61,7</b>
Eget kapital enligt balansräkningen	3 576	2 888	3 464
Balansomslutning	10 833	9 204	10 677
<b>Soliditet, %</b>	<b>33,0</b>	<b>31,4</b>	<b>32,4</b>
Eget kapital enligt balansräkningen	3 576	2 888	3 464
Avdrag preferenskapital	-770	-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>51,51</b>	<b>46,58</b>	<b>50,93</b>
Eget kapital enligt balansräkningen	3 576	2 888	3 464
Avdrag preferenskapital	-770	-353	-690
Avdrag minoritetens andel av eget kapital	-7	-3	-6
Återläggning derivat	80	22	24
Återläggning uppskjuten skatt	365	289	350
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie</b>	<b>59,70</b>	<b>52,31</b>	<b>57,81</b>
Förvaltningsresultat	225	159	382
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-23	-11	-27
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339
<b>Förvaltningsresultat, kr/stamaktie</b>	<b>3,71</b>	<b>2,73</b>	<b>6,54</b>

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 (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 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.

### 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  
Mia Bäckvall Juhlin  
Nils Styf  
Åsa Bergström

### Rapporten undertecknande

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 12 juli 2019

Anders Nilsson	Lars Göran Bäckvall
Styrelseordförande	Styrelseledamot

Åsa Bergström	Gunnar Lindberg
Styrelseledamot	Styrelseledamot

Nils Styf	Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot	Styrelseledamot

### 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

