

Q3 Delårsrapport

Januari-september 2020

Januari-september

- Intäkterna ökade med 9 % till 809 mkr (740).
- Driftöverskottet ökade med 14 % till 603 mkr (530).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 % till 410 mkr (360). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 14 % motsvarande 6,79 kr/stamaktie (5,97).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 49 mkr (123).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 343 mkr (354) vilket motsvarar 5,56 kr/stamaktie (5,85).
- Periodens nettoinvesteringar uppgick till 628 mkr (42) varav 526 mkr (533) avsåg förvärv av fastigheter.

Juli-september

- Intäkterna ökade med 11 % till 273 mkr (246).
- Driftöverskottet ökade med 15 % till 221 mkr (191).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 % till 154 mkr (135). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 14 % motsvarande 2,57 kr/stamaktie (2,26).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 16 mkr (24).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 144 mkr (125) vilket motsvarar 2,39 kr/stamaktie (2,06).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 218 mkr (328) varav 211 mkr (271) avsåg förvärv av fastigheter.

Nyckeltal	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Utfall, mkr					
Hysesintäkter	273	246	809	740	1 006
Driftöverskott	221	191	603	530	718
Överskottsgrad, %	81	78	75	72	71
Förvaltningsresultat	154	135	410	360	494
Värdeförändringar förvaltningfastigheter	16	24	49	123	448
Resultat efter skatt	144	125	343	354	789
Marknadsvärde fastighetsportfölj	12 079	10 661	12 079	10 661	11 402
Tillträdde fastigheter	211	271	526	533	1 075
Utfall kr/stamaktie					
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	2,39	2,06	5,56	5,85	13,60
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,57	2,26	6,79	5,97	8,21
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	75,41	62,35	75,41	62,35	70,36

Om NP3

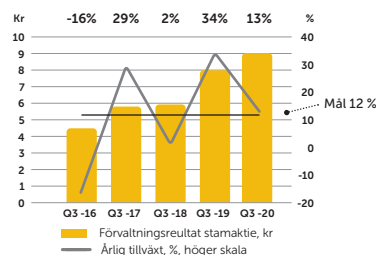
NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle,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

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall rullande tolv månader per kvartal 3 för de senaste fem åren. Med undantag för utdelningsmålen som visas per helår.

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

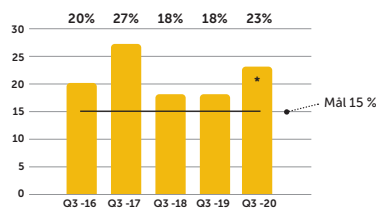
Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.



Avkastning på eget kapital

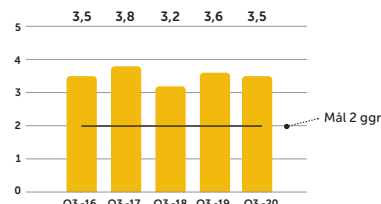
Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.

* Genomsnittlig avkastning på eget kapital 2016-2020 Q3



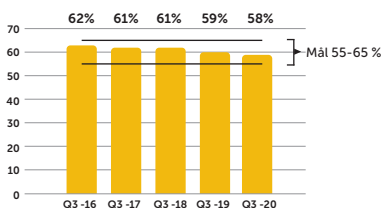
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



Belåningsgrad

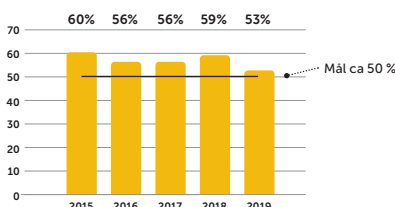
Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



Utdelning

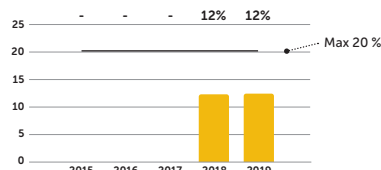
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

2019 års utfall är villkorat av att extra bolagsstämma 30 oktober 2020 fattar beslut om ytterligare vinstutdelning om 1,70 kr/stamaktie.



Preferensaktieutdelningens andel

Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.



Större händelser

■ Covid-19 har fortsatt påverka samhället i stort och därigenom även NP3s verksamhet och dess hyresgäster. Sedan början av kvartal 2 när krisen startade har dess effekter på NP3s verksamhet och finansiella resultat varit relativt begränsade. Under kvartal 1-3 påverkades bolaget av rabatter och affärssuppgörelser som hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 10 mkr där statligt stöd erhöles med 2 mkr.

■ NP3 har under perioden jan-sep tillträtt 27 fastigheter till ett värde av 526 mkr. Dessutom har 183 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Under perioden har fastigheter till ett värde om 81 mkr avyttrats.

■ I slutet av augusti tecknades en avsiktsförklaring med Sagax om bildande av ett joint venture bolag med 50/50-ägande, villkorat av beslut av extra bolagsstämma den 30 oktober 2020. Bolaget äger direkt och genom bolag 37 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 410 mkr. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet överlappar med orter där NP3 idag redan är etablerade.

■ I slutet av kvartal 3 emitterade NP3 en grön senior icke säkerställd obligation om 500 mkr inom ett rambelopp om totalt 800 mkr. Obligationen förfaller i januari 2024 och löper med en rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med tillägg av 3,90 procentenheter per år. Av emissionslikviden användes 400 mkr för återköp och förtidsinlösen för att i sin helhet refinansiera bolagets obligationslån 2017/2021.

Händelser efter perioden

■ Tecknade förvärv efter den 30 september avser en fastighet i Söderhamn och en i Skellefteå till ett sammanlagt fastighetsvärde om 28 mkr. Hyresvärdet uppgår till ca 3,5 mkr och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 2 mkr.

■ I början av oktober kallade bolaget till extra bolagsstämma att äga rum den 30 oktober 2020. Syftet är att söka stämmans godkännande för en extra vinstutdelning om 1,70 kr per stamaktie samt godkännande av bildande av joint venture bolag med Sagax. Motivet till den föreslagna extra vinstutdelningen är att styrelsen har utvärderat bolagets utveckling de senaste månaderna, inklusive bolagets finansiella resultat och de allmänna marknadsutsikterna. Styrelsens slutsats är att förvaltningsresultat och hyresbetalningar påverkats i relativt liten omfattning av covid-19 pandemin. NP3 bedöms också ha en fortsatt god likviditet. Avstämningsdagen för utdelningen föreslås vara den 13 november.

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

VD har ordet

Efter mer än ett halvår i den rådande pandemin har dess konsekvenser för NP3 hittills varit mindre än vad jag befarade i våras. Men vi kan konstatera att pandemin definitivt inte är över och vi tar dess potentiella framtida följdverkningar på största allvar. Samtidigt ser jag fortsatta möjligheter för NP3 till följd av de förändrade marknadsförhållanden som uppstår i våra lokala marknader – möjligheter som vi ska göra allt för att ta tillvara.

Förvaltningsresultatet uppgår till 154 miljoner kronor (135) för kvartalet och 410 miljoner kronor (360) för delåret, vilket motsvarar en ökning med 14 procent per stamaktie för de första nio månaderna. Pandemins ekonomiska effekter har till stor del kompenseras av lägre underhållskostnader och av statligt stöd. Rabatter för perioden uppgår till 10 miljoner kronor och det statliga stödet till 2 miljoner kronor. De lägre underhållskostnaderna härrör primärt till ett lägre utnyttjande av våra lokaler, och därav ett mindre underhållsbehov, samt till den åtstramning av investeringar kring våra underhållsprojekt som genomfördes vid starten av pandemin.

Min oro för pandemin har förflyttats från den direkta påverkan i form av uteblivna hyresinbetalningar, konkurser och lägre efterfrågan till en större oro för framtida effekter. Att inte på samma sätt som tidigare kunna träffas för erfarenhetsutbyte, kompetensutveckling med mera kan ge negativ påverkan för organisationen och för våra relationer till viktiga intressentgrupper. Vi gör allt vi kan för att motverka detta och för att vara tillgängliga.

Fastighetsvärdet uppgick till drygt 12 miljarder kronor. Fastighetsvärderingarna ligger på en fortsatt stabil nivå och den minskade indexjusteringen kompenseras av kassaflöden.

Transaktionsmarkanden i våra områden har återigen kommit igång och är på nivåer som före pandemin. Rådande konkurrens gör det till en fortsatt utmaning för oss att finna investeringsobjekt som motsvarar våra krav. Men det är en utmaning vi tar oss an med tillförsikt. Jag har stor tilltro till fortsatt tillväxt för NP3 då vi har en organisation med mycket god förmåga att fånga upp förvärvsmöjligheter i våra lokala marknader.

Nettouthyrning och projekt

Liksom transaktionsmarknaden är hyresmarknaden positiv. Min tro när krisen briserade var att vi skulle se en svag efterfrågan på våra lokaler – där kan jag konstatera att jag hade fel. Efter ett kvartal med nära nedstängning finns ett starkt uppdämt behov och därmed en ökad efterfrågan, min bedömning är att vi kan förvänta oss en fortsatt stark marknad resterande del av året. Under tredje kvartalet uppgick nettouthyrningen till 6 miljoner kronor och för delåret 8 miljoner kronor. Nettouthyrningen i kvartalet drivs av två större projekt där stora delar nyproduceras. Projektportföljen har därmed ökat men med fortsatt fokus på projektinvesteringar för att minska våra vakanser. Vi kan mycket väl komma att utöka vår projektportfölj något om avkastningen och hyresgästerna är de rätta – men vi kommer fortsatt enbart skapa projekt utan spekulat.

Belåning

Belåningsgraden har sjunkit något då vi inte investerat lika mycket som normalt. Målet är fortsatt en belåningsgrad kring 60 procent och en skuldkvot på cirka 10 gånger. Det ger NP3 ett utrymme

för selektiva investeringar. En fortsatt tillväxt med bibehållen belåningsgrad och skuldkvot ger våra aktieägare en större trygghet och ökade kassaflöden.

Under kvartalet har ett grönt ramverk skapats och en obligation på 500 miljoner kronor har emitterats. Det är NP3s första gröna obligation och det ger oss ett större fokus på fortsatt lönsamma investeringar som bidrar till såväl stärkt aktieägarvärde som mer energieffektiva byggnader, något vi alltid jobbat för men nu under ett tydligt ramverk. Parallellt med detta valde vi att i god tid återköpa utestående obligationer motsvarande ett totalt nominellt belopp om 400 miljoner kronor med förfall i april 2021. Sammantaget skapar dessa åtgärder ökad trygghet och ger oss möjlighet att kunna använda vår kassa på ett mer effektivt sätt.

Avslutning

I spåren av pandemin föreslog styrelsen i våras att – som en försiktighetsåtgärd – justera förslaget till vinstutdelning från 3,40 kronor per stamaktie till 1,70 kronor per stamaktie.

Som framgår av delårsrapporten för Q1 2020 var ambitionen att till hösten, när effekten av pandemin bättre kunde överblickas, kalla till en extra bolagsstämma och föreslå ytterligare utdelning till aktieägarna.

Det känns bra att kunna konstatera att denna ambition nu har förverkligats. Mot bakgrund av pandemins begränsade ekonomiska påverkan på NP3, vårt återköp av obligationerna med förfall 2021 samt att 97 procent av de förfallna hyresfordringarna per den sista september har inbetalats, har styrelsen valt att föreslå en extra vinstutdelning om 1,70 kronor per stamaktie.

Styrelsen föreslår också att beslut tas på den extra bolagsstämman om investering i det joint venturebolag som vi skapar med AB Sagax. Detta joint venture, som NP3 kommer att äga till 50 procent, kommer att innehålla fastigheter som nyligen förvärvats för 1,4 miljarder kronor. Detta är en stor investering för NP3, som kompletterar våra befintliga investeringar väldigt väl.

Inför avslutningen av året tror jag på fortsatt bra hyresmarknad som i sin tur ger investeringsmöjligheter för NP3. Vi har en kassa på 560 miljoner kronor som ger oss möjligheter. I föränderliga marknads-situationer uppkommer möjligheter och min ambition är att NP3 ska ta tillvara de bästa av dessa.



Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Nyckeltal

	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2019 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	382	344	382	344	358
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 406	1 309	1 406	1 309	1 350
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	12 079	10 661	12 079	10 661	11 402
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 591	8 145	8 591	8 145	8 446
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93
Överskottsgrad ¹⁾ , %	81	78	75	72	71
Direktavkastning ¹⁾ , %	6,9	7,0	6,9	7,0	6,7
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, stamaktie ¹⁾ , %	21,8	16,6	21,8	16,6	25,2
Avkastning på eget kapital ¹⁾ , %	18,8	14,8	18,8	14,8	21,4
Avkastning på eget kapital, före skatt ¹⁾ , %	22,5	17,8	22,5	17,8	25,3
Avkastning på förvaltningsresultat ¹⁾ , %	13,1	13,9	13,1	13,9	13,4
Skuldsättningsgrad ¹⁾ , ggr	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6
Skuldkvot ¹⁾ , ggr	9,3	9,3	9,3	9,3	9,4
Räntetäckningsgrad ¹⁾ , ggr	3,6	3,8	3,4	3,6	3,6
Belåningsgrad ¹⁾ , %	58,3	59,5	58,3	59,5	58,8
Soliditet ¹⁾ , %	33,8	32,7	33,8	32,7	34,7
Genomsnittlig ränta, %	2,74	2,75	2,74	2,75	2,76
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⁾	64,82	53,67	64,82	53,67	61,42
Långsiktigt substansvärde kr/stamaktie ¹⁾	75,41	62,35	75,41	62,35	70,36
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	2,57	2,26	6,79	5,97	8,21
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	2,39	2,06	5,56	5,85	13,60
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	-	-	3,40 ²⁾
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	122,80	98,90	122,80	98,90	113,00
Aktierelaterade, preferensaktie					
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	27 950	24 850	27 950	24 850	24 850
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	33,60	36,00	33,60	36,00	36,50

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

²⁾ Årsstämman den 15 juni 2020 fattade beslut om utdelning om 1,70 kr/stamaktie. Styrelsen har kallat till en extra bolagsstämma den 30 oktober 2020 där styrelsen föreslår att beslut fattas om extra vinstutdelning om 1,70 kr/stamaktie.

Kvartalsöversikt

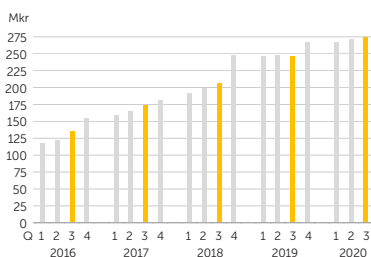
Resultaträkning, mkr	2020 Kvartal 3 jul-sep	2020 Kvartal 2 apr-jun	2020 Kvartal 1 jan-mar	2019 Kvartal 4 okt-dec	2019 Kvartal 3 jul-sep	2019 Kvartal 2 apr-jun	2019 Kvartal 1 jan-mar	2018 Kvartal 4 okt-dec	2018 Kvartal 3 jul-sep
Hyresintäkter	273	271	266	266	246	247	246	246	205
Fastighetskostnader	-43	-59	-76	-65	-48	-59	-79	-62	-44
Fastighetsskatt	-10	-10	-9	-13	-7	-8	-8	-7	-6
Driftöverskott	221	202	181	188	191	179	159	177	154
Central administration	-11	-13	-13	-13	-11	-13	-11	-13	-9
Resultat från intresseföretag	4	4	4	11	3	1	-	-	-
Finansnetto	-60	-57	-53	-52	-48	-44	-45	-44	-43
Förvaltningsresultat	154	136	120	134	135	122	103	121	102
Värdeförändringar fastigheter	16	15	18	325	24	63	36	102	33
Värdeförändringar finansiella instrument	2	-16	-38	70	-21	-38	-19	-12	10
Resultat före skatt	171	135	100	529	139	147	119	211	145
Aktuell skatt	-3	-11	-9	-11	-10	-9	-8	-7	-8
Uppskjuten skatt	-24	-14	-1	-83	-4	-14	-6	-46	-20
Periodens resultat*	144	110	89	434	125	125	105	159	116
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	144	110	89	434	124	124	105	158	113
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,2	0,3	0,2	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	3,2

*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

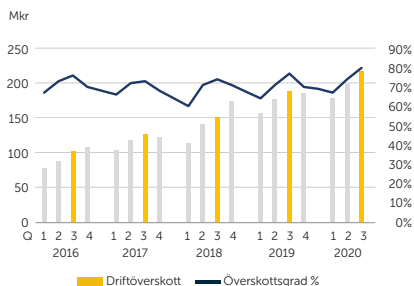
Finansiell ställning, mkr

Förvaltningsfastigheter	12 079	11 845	11 730	11 402	10 661	10 309	10 414	10 496	8 972
Nyttjanderättstillgångar	80	75	73	72	61	61	62	-	-
Andelar i intresseföretag	161	159	154	149	129	101	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	36	23	21	23	23	25	27	20	13
Övriga tillgångar	123	121	107	99	137	136	159	90	57
Likvida medel	560	135	65	192	319	201	116	71	158
Totala tillgångar	13 039	12 358	12 150	11 937	11 330	10 833	10 778	10 677	9 199
Eget kapital	4 413	4 269	4 205	4 140	3 707	3 576	3 569	3 464	3 007
Uppskjuten skatt	491	467	452	450	369	365	353	350	303
Räntebärande låneskulder	7 623	7 104	7 013	6 911	6 706	6 359	6 397	6 542	5 662
Skuld nyttjanderätter	79	74	73	71	61	61	62	-	-
Derivat	84	85	69	36	102	80	43	24	13
Ej räntebärande skulder	348	359	338	329	385	392	354	296	214
Totalt eget kapital och skulder	13 039	12 358	12 150	11 937	11 330	10 833	10 778	10 677	9 199

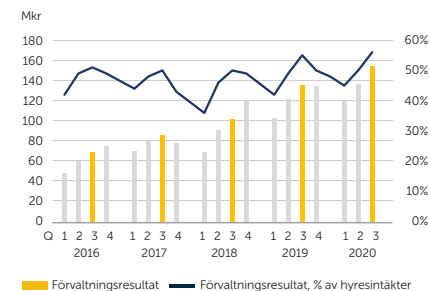
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal

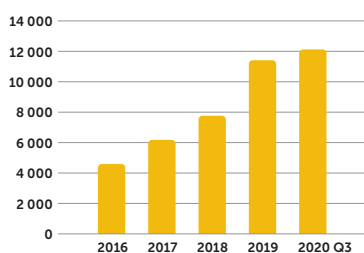


Rapport över totalresultat

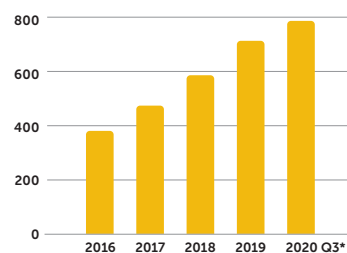
Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2019 12 mån helår
Hysesintäkter	273	246	809	740	1 006
Fastighetskostnader	-43	-48	-177	-186	-251
Fastighetsskatt	-10	-7	-28	-24	-37
Driftöverskott	221	191	603	530	718
Central administration	-11	-11	-38	-36	-49
Resultat från intresseföretag	4	3	12	4	14
Finansiella intäkter	0	0	1	3	4
Finansiella kostnader	-60	-48	-169	-140	-192
Förvaltningsresultat	154	135	410	360	494
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	16	24	49	123	448
Värdeförändringar finansiella instrument	2	-21	-52	-78	-8
Resultat före skatt	171	139	406	406	934
Aktuell skatt	-3	-10	-23	-27	-38
Uppskjuten skatt	-24	-4	-40	-24	-107
Periodens resultat	144	125	343	354	789
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	144	125	343	354	789
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	144	124	342	353	787
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,2	0,3	0,7	0,7	1,3
Resultat efter skatt per stamaktie¹⁾	2,39	2,06	5,56	5,85	13,60
(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

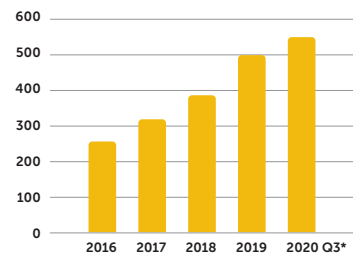
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader till rapportdag

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-sep 2020

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, ökade med 14 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 410 mkr (360). Resultatökningen beror till största del på bolagets tillväxt genom förvärv som resulterat i ett större fastighetsbestånd, men även på lägre underhållskostnader samt en gynnsam vinter i början av perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 6,79 kr/stamaktie (5,97) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 51 procent (49). Driftöverskottet för perioden uppgick till 603 mkr (530) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (72).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 49 mkr (123), 13 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 36 mkr avsåg orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -52 mkr (-78) och avsåg realisera värdeförändringar i derivat och börsnoterade värdepapper.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 342 mkr (353) vilket motsvarade 5,56 kr/stamaktie (5,85). Resultat per stamaktie är minskat med 40 mkr (36) som avser preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 9 procent till 809 mkr (740). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och även till viss del genom egna projekt, uthyrningar och intäktshöjande investeringar. Under andra kvartalet har engångsintäkter om 6 mkr i samband med lösen av hyresavtal erhållits. Rabatter hänförliga till covid-19 uppgick till 10 mkr där statligt stöd erhållits med 2 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Intäkterna utgjordes av hysesintäkter 742 mkr (681) och serviceintäkter 67 mkr (58). Serviceintäkterna bestod främst av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hyresvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 108 mkr att jämföras med 1 052 mkr vid ingången av året.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -177 mkr (-186). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -145 mkr (-150), reparationer och underhåll -25 mkr (-29) samt befarade och konstaterade kundförluster om -8 mkr (-7). Fastighetsskatt uppgick till -28 mkr (-24).

Centrala administrationskostnader uppgick till -38 mkr (-36) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Andelen kostnader för central administration i förhållande till intäkter uppgick till 4,7 procent att jämföras med 4,9 procent för motsvarande period 2019.

Bolagets investering i Fastighetsbolaget Emilshus AB klassificeras som intresseföretag. NP3s andel av intresseföretagets resultat har påverkat bolagets förvaltningsresultat positivt med 12 mkr. Av dessa utgjorde förvaltningsresultat 11 mkr, värdeförändringar 3 mkr och skatt -2 mkr.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -169 mkr (-140), vilket främst är en följd av ökad upplåning i bank och högre obligationslån. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även -9 mkr (-6) i periodiserade lånekostnader. Dessutom har införandet av IFRS 16 avseende kostnader för tomträttsavgifter och övrig leasing ökat de finansiella kostnaderna med -2 mkr.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,74 procent (2,75). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 ggr (3,6). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 14 och 15.

Säsongsvariationer

Överskottsgraden varierar över året och 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 -23 mkr (-27) och beräknas på periodens skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till -40 mkr (-24) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Tredje kvartalet 2020

Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 154 mkr (135). Driftöverskottet uppgick till 221 mkr (191) vilket motsvarade en överskottsgrad om 81 procent (78).

Hysesintäkterna uppgick till 273 mkr (246). Rabatter hänförliga till covid-19 uppgick till 2 mkr. Fastighetskostnader uppgick till -43 mkr (-48), fastighetsskatt -10 mkr (-7), central administration -11 mkr (-11). NP3s andel av intresseföretagets resultat uppgick till 4 mkr (3) i kvartalet. Finansiella intäkter 0 mkr (0) och finansiella kostnader till -60 mkr (-48).

Resultat före skatt uppgick till 171 mkr (139) och påverkades av orealiserad värdeförändring av fastigheter om 12 mkr (24), realiserad värdeförändring av fastigheter om 4 mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 2 mkr (-21). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -3 mkr (-10) och uppskjuten skatt med -24 mkr (-4).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 382 (358) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 406 000 kvadratmeter (1 350 000) fördelat på sex geografiska affärsområden. Av de sex affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 24 procent (25) av marknadsvärdet och 24 procent (25) av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 12 079 mkr (11 402). I intjäningsförmågan uppgick direktavkastningen till 6,6 procent (6,6) baserat på fastighetsbeståndet på balansdagen.

Affärsområdena består av flera kommuner, en huvudkommun (i Dalarnas fall två) samt ett antal kompletteringskommuner. Av det samlade hyresvärdet var 81 procent koncentrerat till huvudkommunerna.

NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Vid periodens utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 40 procent (38) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 28 procent (29) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 59 procent (60), business-to-business-handel för 28 procent (28), bilhallar och besiktningssanläggningar för 7 procent (6), och dagligvaruhandel för 6 procent (6). Konsumenthandeln inkluderar till exempel lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Andelen konfektionshandel uppgår till 5 procent. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en lägre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin var 4,8 år vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet.

Riskdiversifiering av hyresvärdet

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

Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaftenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch

våra hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 11 procent (10) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 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 fördelad mellan många branscher där industri- och bygghandel var den största.

Kontraktstruktur

På balansdagen hade NP3 cirka 1 800 (1 750) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,2 år (4,2). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 84 avtal med en återstående löptid om 4,9 år (4,8) och de stod för 13 procent (13) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 198 mkr (1 131) och den kontrakterade årshyran till 1 108 mkr (1 052) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

Intresseföretag

I juni 2019 investerade NP3 i Fastighetsbolaget Emilshus AB som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Emilshus finns på tillväxtorter i Småland och har stort fokus på lokal närvaro. Fastighetsbeståndet omfattade 56 fastigheter per 30 september 2020. Innehavet redovisas som intresseföretag och tabellen nedan visar NP3s resultatandel. NP3s ägarandel uppgår till 20 procent (20).

Resultat från intresseföretag, mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep*
Förvaltningsresultat	11	3
Värdeförändringar	3	1
Skatt	-2	-1
Redovisat resultat	12	4

* Jämförelseperioden omfattar endast 15 juni-30 sep 2019.

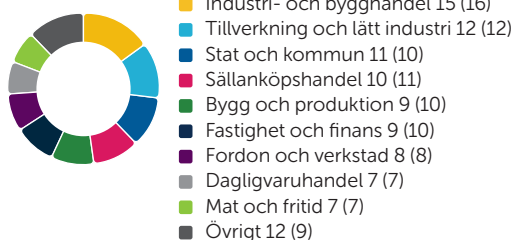
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)



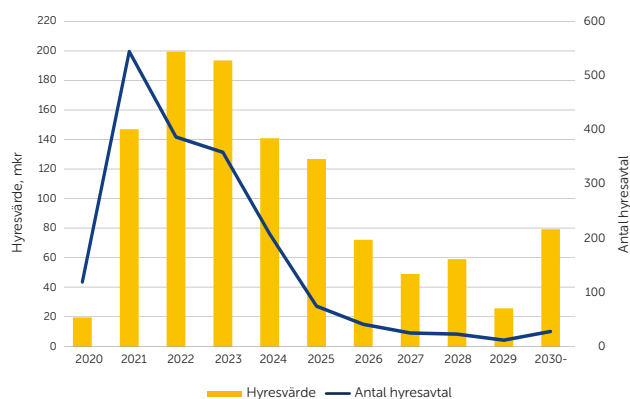
Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 sep 2020 utifrån hyresvärde

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood)	6
PostNord Sverige	9
Plantagen Sverige	5
Assemblin El	10
Granngården	14
Byggmax	11
Swedol	6
Arbetsförmedlingen	5
Mekonomen	7
Sollefteå kommun	11
Totalt	84
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 154 mkr	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,9 år	
Hyresduration för totala kontraktsporföljen 4,2 år	

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 138 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -130 mkr. Beloppet 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 de nya avtalen redovisas under "tecknade hyresavtal". Nettouthyrningen uppgick för perioden uppgick till 8 mkr (16).

Nettouthyrning, mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Tecknade hyresavtal	138	68	110
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-130	-52	-86
Netto	8	16	24

Vakans

Under perioden ökade vakansvärdet med totalt 10 mkr. Förändringen beror på skillnaden i periodens in- och avflyttningar. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 89 mkr på rapportdagen vilket är på samma nivå som föregående kvartal. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent.

Vid utgången av tredje kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 31 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej avflyttade avtal uppgick till 36 mkr, varav 10 mkr sker under 2020.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	79	78	78
Nettoförändring av in-/avflyttningar	11	-1	0
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1	3	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-3	-1	-3
Utgående vakansvärde	89	80	79
Uthyrningsgrad, %	93	93	93
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	36	32	33
Varav förvärvade	0	-2	1
Nyuthyrning, ej inflyttad	-31	-21	-25

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2020	29	10
2021	49	19
2022	17	4
2023	6	3
Totalt	101	36

Vakansvärde per affärsområde

Per 30 sep 2020

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	285	29	10
Dalarna	205	16	8
Gävle	194	14	7
Luleå	189	11	6
Umeå	179	12	7
Östersund	145	7	5
Totalt	1198	89	7

Fastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyen innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal 2 och 4 samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. Under kvartal 1 och 3 justeras fastighetsvärdena genom framför allt internvärderingar. Under de tre första kvartalen 2020 har 98 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats, där en övervägande majoritet värderades under kvartal 2. Under kvartal 3 har 8 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 prognostiserade 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.

Känslighetsanalys per 30 sep 2020

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-604
Direktavkastningskrav	0,25 %	-439/+473
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-112
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+28
Vakansgrad	1 %	-/+12

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 12,1 mdkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 49 mkr, varav 13 mkr är realiserade värdeförändringar från försäljningar. Av de realiserade värdeförändringarna om 36 mkr avsåg 111 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om ökade avkastningsnivåer påverkade värderingarna negativt med 75 mkr. Avkastningsnivåerna som användes vid värdering under perioden varierade från 4,9 till 10,6 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per 30 september uppgick till 7,02 procent (6,96). I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,6 procent vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 27 fastigheter till ett värde av 526 mkr. Dessutom har 183 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 62 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 121 mkr avsåg investeringar i befintliga fastig-

heter i form av hyresgästpassningar. Under perioden har fastigheter avyttrats och frånträtts till ett värde om 81 mkr.

I samband med den pågående krisen förorsakad av covid-19 från och med mars 2020 bromsade bolaget medvetet sin tillväxttakt för att istället stärka upp den befintliga verksamheten. Parallellt som bolaget i dagsläget utvärderar effekterna av covid-19 på sin verksamhet har en förstärkning av bolagets likviditet och finansiella ställning medfört att bolaget gradvis börjat agera på förvärvsmöjligheter. Under kvartal 3 förvärvades fastigheter till ett värde om 211 mkr.

Omfattningen i NP3s projektverksamhet har bibehållits på samma nivå som tidigare år i den pågående krisen. Bolaget lägger stor vikt vid att genomföra sina pågående projekt då dessa är kopplade till redan tecknade hyresavtal. Prioriteringen av befintliga hyresgäster och fastighetsbestånd har medfört att även åtgärder som syftar till att hitta och starta projekt som bidrar att minska vakanser prioriterats. Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har från årets början ökat från 8 446 kr till 8 591 kr per kvadratmeter vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 helår
Ingående värde	11 402	10 496	10 496
Förvärv av fastigheter	526	533	1 075
Investeringar i bef. fastigheter	121	125	182
Investeringar i nybyggnation	62	52	79
Försäljningar	-81	-668	-878
Realiserad värdeförändring	13	22	16
Orealiserad värdeförändring	36	101	432
Utgående värde	12 079	10 661	11 402
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	-	328	216

Fastighetsbeståndets fördelning per 30 sep 2020

Affärs- område	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	103	354	285	2 916
Dalarna	68	271	205	1 938
Gävle	70	259	194	1 980
Luleå	40	189	189	1 821
Umeå	64	203	179	1 866
Östersund	37	130	145	1 558
Totalt	382	1 406	1 198	12 079

Fastigheter

Segmentsrapportering

Överskottsgraden ökar under perioden jämfört med samma period föregående år beroende på ett lägre underhåll samt en gynnsam vinter i början av perioden.

I affärsområde Sundsvall är uthyrningstrenden positiv även om den ekonomiska vakansen är i nivå med föregående år. Sundsvall har den högsta vakansen i beståndet. Överskottsgraden har stärkts i Sundsvall jämfört med föregående år men är fortsatt en av de lägsta av samtliga NP3s affärsområden. Primärt beror den låga överskottsgraden på vakansnivån och hyresstrukturen i fastighetsbeståndet.

Gävles fastighetsvärde har ökat jämfört med samma period föregående år. Under de senaste tolv månaderna har fastigheter i framförallt Mellansverige förvärvat. Av affärsområdets hyresvärde kommer 29 mkr, motsvarande 15 procent, från fastigheter som ligger utanför Gävleborg. Tre fastigheter i Västerås och en fastighet i Örebro stod för drygt 61 procent av dessa 29 mkr.

I affärsområde Dalarna, som även omfattar bolagets fastigheter i Karlstad, härrördes 48 mkr av affärsområdets hyresvärde, mot-

svarande 23 procent, från fastigheter belägna i kommuner utanför Dalarna. Affärsområdet har den högsta överskottsgraden i beståndet.

Östersund har en stark hyresmarknad vilket åskådliggörs av den ekonomiska vakansen. Efterfrågan märks tydligast inom kategorin kontor.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan. Ökningen i vakans jämfört med föregående år beror främst på ett par hyresgästers avflyttning samt förvärv i Skellefteå. Mätt i fastighetsvärde och hyresvärde så har affärsområdet haft den högsta tillväxten jämfört med samma period föregående år, 33 procent i fastighetsvärde och 28 procent i hyresvärde. Tillväxten i affärsområdet har främst skett i Skellefteå.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler vilket medfört en lägre vakans och högre överskottsgrad. Fastigheterna i affärsområde Luleå är mest utsatta för vinterkostnader vilket gör att överskottsgraden normalt är något lägre i området i jämförelse med övriga beståndet.

Segmentsrapportering i sammandrag

9 mån, mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Hyresintäkter o övriga intäkter	214	210	130	129	150	129	108	98	131	105	138	128	-	-1	870	798
Vakans	-21	-21	-9	-11	-11	-9	-5	-5	-5	-3	-10	-9	-	-	-61	-58
Rep. o underhåll	-7	-11	-4	-3	-3	-4	-4	-4	-3	-4	-3	-4	-	-	-25	-29
Fastighetskostn.	-38	-46	-19	-22	-20	-20	-19	-18	-22	-18	-27	-25	1	-1	-145	-150
Fastighetsskatt	-5	-5	-4	-4	-5	-4	-4	-3	-3	-5	-5	-3	-	-	-28	-24
Kundförluster	-2	0	0	-1	-3	-2	0	0	-1	-1	0	-1	-1	-3	-8	-7
Driftöverskott	140	127	93	87	109	90	75	69	93	75	94	86	-1	-5	603	530
Överskottsgrad, %	73	67	77	74	78	75	74	74	74	74	74	72			75	72
Antal fastigheter	103	104	70	60	68	59	37	34	64	47	40	40			382	344
Uthyrbar yta, tusen kvm	354	369	259	248	271	225	130	126	203	162	189	179			1 406	1 309
Hyresvärde	285	289	194	174	205	166	145	138	179	140	189	175			1 198	1 082
Ekonomisk vakans ¹⁾ , %	10	10	7	7	8	8	5	5	7	3	6	8			7	7
Fastighetsvärde	2 916	2 762	1 980	1 778	1 938	1 581	1 558	1 444	1 866	1 408	1 821	1 688			12 079	10 661

¹⁾ Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Skillnaden mellan driftöverskott 603 mkr (530) och resultat före skatt 406 mkr (406) består i central administration, resultat från intresseföretag, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som inte fördelas per segment.

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 september 2020. 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 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.

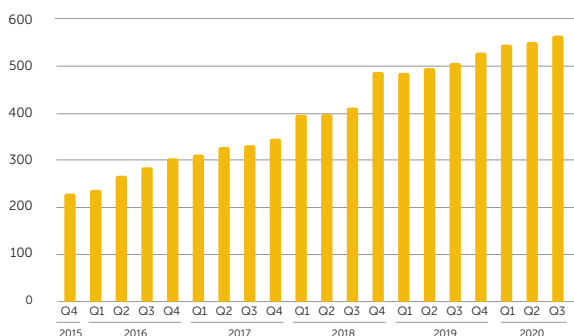
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- 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 uppgående till 13 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 okt 2020	1 jan 2020	Förändring 9 mån
Justerat hyresvärde	1 192	1 123	
Vakans	-89	-79	
Hyresintäkter	1 103	1 045	
Fastighetskostnader	-264	-252	
Fastighetsskatt	-37	-36	
Driftöverskott	802	757	6 %
Central administration	-47	-46	
Finansnetto	-208	-194	
Resultat från aktieinnehav	15	13	
Förvaltningsresultat	562	530	6 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	9,31	8,84	5 %

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

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

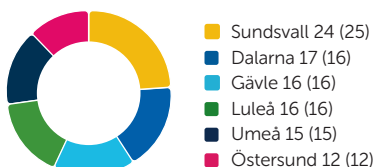
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 198 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 192 mkr. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -9 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 6 procent till 802 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,6 procent på fastighetsvärdet 12 079 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 6 procent jämfört med ingången av året.

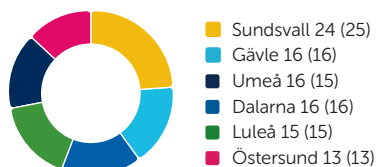
Förvärv och försäljningar

Inga tecknade, ej tillträdde förvärv fanns per 30 september 2020. Tecknad försäljning som ännu ej är frånträd avser en fastighet i Enköping. Hyresvärdet uppgår till 1 mkr vilket minskar förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 0,5 mkr. Se sidan 2 för förvärv och avyttringar efter periodens utgång.

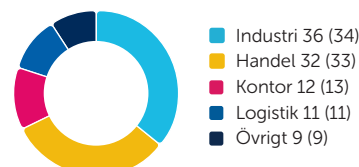
Hyresvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter tillträdde kvartal 3					
Städet 2	Karlstad	Industri	20 661	12,2	100
Blåsterugnen 3	Västerås	Industri	3 075	3,7	100
Nybo 3:43	Gävle	Industri	2 451	1,6	100
Kilen 18	Orsa	Industri	1 667	1,2	100
Busterud 1:116	Karlstad	Övrigt	1 483	1,8	100
Svarvaren 14	Sandviken	Industri	1 153	1,8	100
Eriksberg 2:9 & 2:11	Hallsta-hammar	Industri	950	0,6	100
Kryddgården 4:11	Enköping	Industri	600	0,6	100
Södra Edsbyn 46:2	Ovanåker	Industri	410	0,5	100
Flottaren 4	Östersund	Mark	0	0	0
Rondellen 2	Skellefteå	Mark	0	0	0

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Totala förvärv Q3			32 450	23,9	
Totala förvärv Q2			9 598	9,7	
Totala förvärv Q1			27 035	21,6	
Totala förvärv 2020			69 083	55,2	
Avyttrade och frånträdde fastigheter kvartal 3					
Orsa Kyrkby 19:11	Orsa	Industri	6 397	2,8	100
Totalt avyttrat Q3			6 397	2,8	
Totalt avyttrat Q2			3 498	2,8	
Totalt avyttrat Q1			-	-	
Totalt avyttrat 2020			9 895	5,6	

*på transaktionsdagen

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 normalt inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat. NP3 hade vid utgången av andra kvartalet 70 aktiva projekt med en total projektbudget om 196 mkr. I tabellen nedan redovisas projekt om minst 5 mkr i projektbudget.

- Ljusta 3:10 avser en nybyggnation av padelhall på en befintlig byggrätt i Sundsvall. Padelanläggningen blir Norrlands största, totalt 4 300 kvadratmeter och ska inrymma bland annat tolv banor, gym, konferensytor och loungeavdelning.
- Vevstaken 9 är ett kontorshotell som byggs om till kontorslokaler åt Umeå kommun som blir ensam hyresgäst.

- Banvakten 1, anpassning av en industrilokal till klädtvättanläggning.
- Skotet 8, anpassning till lokal för profil- och skyddskläder. Om fattar bl.a. flytt av entré, byggnation av kontor och konferensrum.
- Gällivare 12:334, byggnation av ny inlastning med lasthus samt markarbeten åt PostNord.
- Målås 4:3 avser en ombyggnation av befintlig byggnad på 1 200 kvadratmeter, nybyggnation av en industrihall på 1 500 kvadratmeter samt iordningställande av 5 000 kvadratmeter markyta. Anpassning sker till butik för uthyrning av maskiner, verkstad, kontor och personalytor.
- Björnjägaren 3, nybyggnation av butikslokal där del av befintlig byggnad rivs och återuppbyggs för att uppnå en effektiv och kundanpassad lokal.

Större pågående ny- och utbyggnationer (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Ljusta 3:10	Sundsvall	Övrigt	Birsta Padelcenter AB	Q4 -20	38	4 300	3,7
Vevstaken 9	Umeå	Kontor	Umeå kommun	Q4 -20	7	740	0,9
Banvakten 1	Borlänge	Industri	Samhall	Q1 -21	9	1 120	1,1
Skotet 8	Luleå	Handel	Company Line AB	Q1 -21	5	1 966	1,8
Gällivare 12:334	Gällivare	Logistik	PostNord Sverige AB	Q1 -21	5	1 277	1,5
Målås 4:3	Sundsvall	Industri	Cramo	Q2 -21	36	2 768	3,9
Björnjägaren 3	Umeå	Handel	Dollarstore	Q4 -21	26	3 050	3,0
Totalt					126	15 221	15,9

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut, övriga skulder och uppskjuten skatteskuld samt 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.

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 2,1 år (2,2) 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. Som ett led i bolagets arbete att effektivisera sin skuldförvaltning genom att reducera antalet låne- och kreditavtal i förhållande till total kreditvolym har antalet avtal minskat i samband med låneförväningar. Vid årets början fanns 70 avtal att jämföras med 46 vid periodens slut.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld (rän-

tebärande låneskulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar), 7 044 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 12 079 mkr, uppgick till 58 procent (59) per 30 september 2020. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott, uppgick till 9,3 ggr (9,4).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 7 702 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 79 mkr vid slutet av kvartal 3. De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 79 mkr uppgick till 7 623 mkr (6 913) varav bankfinansiering 6 028 mkr (5524), obligationslån 1 619 mkr (1 375), övriga räntebärande skulder 12 mkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 35 mkr (28).

Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 79 procent (80) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 21 procent (20) av totala räntebärande låneskulder. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 095 mkr (1 563). En majoritet av dessa lån bedöms förlängas med en löptid på 3 till 4 år vilket medför att de klassificeras som långfristiga i rapporten. Under slutet av september 2020 tog bolaget upp ett grönt obligationslån om 500 mkr med en löptid om 3,25 år. I samband härmed återköptes 256 mkr av befintligt obligationslån 2017/2021. Dessutom använde NP3 sin möjlighet att förtidslösa den återstående delen av obligationslånet 2017/2021 om 144 mkr med återbetalning den 14 oktober 2020.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2020	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 095	2,15	144 ¹	-	1 239	16
1-2 år	3 215	2,11	375	5,02	3 590	47
2-3 år	379	2,03	600	3,97	979	13
3-4 år	1 184	2,05	500	3,87	1 684	22
4-5 år	80	2,58	-	-	80	1
5-10 år	75	2,24	-	-	75	1
Summa resp. genomsnitt	6 028	2,11	1 619	4,20 ¹	7 647	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2020	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-2 925	4 506	4,09	60
1-2 år	700	700	0,20	9
2-3 år	200	271	0,80	4
3-4 år	0	0	0	0
4-5 år	500	500	0,69	7
5-10 år	1 525	1 525	0,93	20
Summa resp. genomsnitt	0	7 503 ²	2,74	100

¹ Kvarstående del av obligationslån 2017/2021, med förtida inlösen 2020-10-14 har exkluderats i beräkningen av utgående genomsnittsränta för obligationslån.

² I tabellen för räntebindning har obligationslån om 144 mkr med förtida inlösen 2020-10-14 exkluderats.

Finansiering

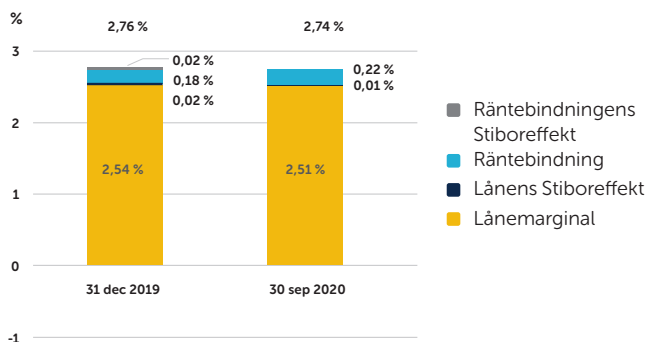
Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 2,74 procent (2,76). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,11 procent (2,10) och för obligationslån 4,20 procent (4,42). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,9 år (2,4) och 38 procent (45) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan 1 och 10 år enligt tabell på sidan 14.

Den huvudsakliga förklaringen till att den genomsnittliga räntan minskade från 2,76 till 2,74 procent från årets ingång berodde på en minskad räntemarginal om 0,03 procent. Se tabell nedan för ytterligare detaljer avseende detta.

Genomsnittlig räntenivå 31 dec 2019 och 30 sep 2020



Den genomsnittliga räntan för bolagets räntesäkringsportfölj var 0,54 procent (0,46). Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolaget använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Swapavtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

NP3s räntederivatportfölj uppgick till netto 3 128 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -84 mkr (-36) på 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 -49 mkr.

Börsnoterade obligationslån

30 sep 2020

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag
2017/2021	700	144	4,51	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13 ¹
2018/2022	800	375	5,02	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23
2019/2023	800	600	3,97	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13
2020/2024	800	500	3,87	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05

¹ Förtida inlösen 2020-10-14.

Finansiering	2020 30 sep	2019 31 dec
Antal lån	46	70
Banklån, mkr	6 028	5 524
Obligationslån, mkr	1 619	1 375
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,74	2,76
Likvida medel, mkr	560	192
Belåningsgrad, %	58,3	58,8
Soliditet, %	33,8	34,7
Kapitalbindningstid, år	2,1	2,2
Räntebindningstid, år	1,9	2,4
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	37,6	45,3
Skuldkvot, ggr	9,3	9,4

Eget kapital och skulder, %



NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år. För stycket Eget kapital och substansvärde visar jämförelser inom parentes ingången av året.

NP3 Fastigheter är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 7 899 (6 514) aktieägare. Aktiekursen för stamaktien uppgick till 122,80 kr (98,90) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 6 673 mkr (5 374). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 939 mkr (895) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs var 125,40 kr och noterades den 18 september. Periodens lägsta kurs noterades den 19 mars och var 59,00 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 94,78 kr (82,39).

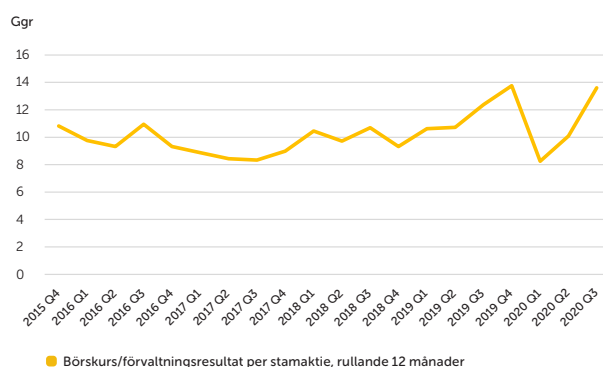
Aktien har under de senaste tolv månaderna stigit med 24 procent (56) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg 2 procent (38) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg 0 procent (40). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 26 procent (58) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en avkastning på 3 procent (41). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 21 procent (5).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 4 413 mkr (4 140) varav preferenskapital 880 mkr (795) och innehav utan bestämmande inflytande 10 mkr (8). Totalt fanns 54 338 946 stamaktier och 27 950 000 preferensaktier vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 64,82 kr/stamaktie (61,42). Soliditeten i bolaget uppgick till 34 procent

(35). Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 4 098 mkr (3 823) vilket motsvarar 75,41 kr/stamaktie (70,36). Aktiekursen vid periodens slut var 189 procent (184) av det egna kapitalet per stamaktie och 163 procent (161) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

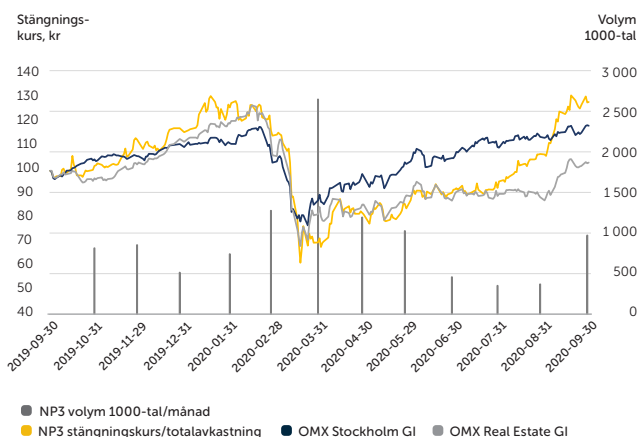
Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



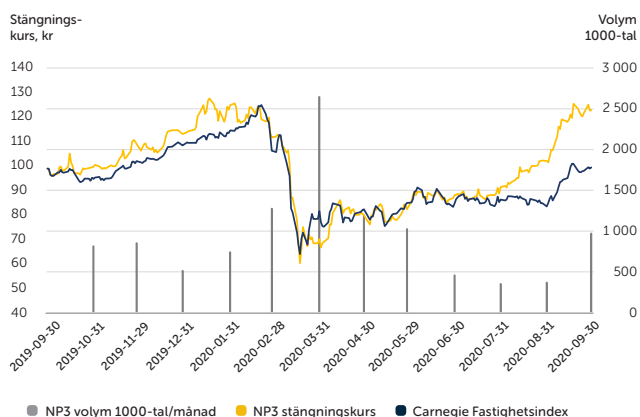
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	30 sep 2020	30 sep 2019	jan-sep 2020	jan-sep 2019	jan-sep 2020	jan-sep 2019	jan-sep 2020	jan-sep 2019
Stamaktie	122,80	98,90 kr	287	110	21 %	17 %	4,5 mkr	2,9 mkr
Preferensaktie	33,60	36,00 kr	97	58	49 %	85 %	1,6 mkr	2,7 mkr

NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Pilarna indikerar ökning/minskning av aktieslaget från 2019-12-31 och siffran inom parentes avser innehav och röster per 2019-12-31.

Aktieägare per 30 sep 2020	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 484 267	2 066 707	18,9 % (19,6)	24,0 % (24,1)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	11 571 061 ↑	-	14,1 % (14,4)	20,2 % (20,0)
Fjärde AP-fonden	3 688 098 ↓	2 884 712 ↑	8,0 % (7,7)	7,0 % (7,0)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5 153 953 ↑	-	6,3 % (5,8)	9,0 % (8,1)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	679 232 ↓	2 268 476 ↑	3,6 % (3,9)	1,6 % (1,8)
SEB Investment Management	2 392 271 ↑	41 118	3,0 % (2,4)	4,2 % (3,3)
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000 ↓	640 000 ↑	2,7 % (2,8)	2,8 % (2,9)
RBC Investor Services Bank S.A.	315 050 ↑	1 400 000 ↑	2,1 % (1,7)	0,8 % (0,4)
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-	1 666 666	2,0 % (2,1)	0,3 % (0,3)
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 686	1,8 % (1,8)	1,9 % (1,9)
Handelsbanken Liv	821 419 ↓	573 740 ↓	1,7 % (2,1)	1,5 % (2,0)
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 086 833 ↓	-	1,3 % (1,5)	1,9 % (2,1)
Ulf Greger Jönsson	-	1 030 000 ↓	1,2 % (1,3)	0,2 % (0,2)
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	816 969 ↓	-	1,0 % (1,3)	1,4 % (1,8)
Peg Capital Partners AB	-	581 189	0,7 % (0,7)	0,1 % (0,1)
Andra AP-fonden	542 974 ↑	-	0,7 % (0,7)	1,0 % (0,9)
SEB AB, Luxembourg Branch, W8IMY	1 360	525 014	0,6 % (-)	0,1 % (-)
Swedbank Försäkring	46 006 ↓	472 993 ↑	0,6 % (0,5)	0,2 % (0,2)
Öhman Bank S.A.	322 924	138 093	0,6 % (0,6)	0,6 % (0,6)
Nordnet Pensionsförsäkring AB	131 417 ↓	290 484 ↓	0,5 % (0,6)	0,3 % (0,3)
Summa 20 största ägare	43 645 434	14 995 878	71,3 % (72,0)	79,0 % (78,4)
Övriga aktieägare	10 693 512	12 954 122	28,7 % (28,0)	21,0 % (21,6)
Totalt antal aktier	54 338 946	27 950 000	100 %	100 %

Innehav per 30 september 2020	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	5 444	404 967	305 364	0,9 %	0,8 %
501 – 1 000	806	295 530	317 475	0,7 %	0,6 %
1 001 – 2 000	602	390 752	505 386	1,1 %	0,8 %
2 001 – 5 000	494	562 650	1 030 841	1,9 %	1,2 %
5 001 – 10 000	221	471 642	1 180 029	2,0 %	1,0 %
10 001 – 50 000	223	2 077 602	2 883 058	6,0 %	4,1 %
50 001 –	109	50 135 803	21 727 847	87,3 %	91,6 %
Totalt	7 899	54 338 946	27 950 000	100 %	100 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 079	10 661	11 402
Nyttjanderättstillgångar	80	61	72
Andelar i intresseföretag	161	129	149
Övriga anläggningstillgångar	36	23	23
Summa anläggningstillgångar	12 356	10 874	11 645
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	123	137	99
Likvida medel	560	319	192
Summa omsättningstillgångar	683	456	291
Totala tillgångar	13 039	11 330	11 937
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 413	3 707	4 140
Uppskjuten skatt	491	369	450
Långfristiga räntebärande låneskulder	7 301	6 542	6 720
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	79	61	71
Derivat	84	102	36
Summa långfristiga skulder och avsättningar	7 956	7 074	7 277
Kortfristiga räntebärande låneskulder	322	164	193
Rörelseskulder	348	385	326
Summa kortfristiga skulder	671	549	519
Totalt eget kapital och skulder	13 039	11 330	11 937

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-01-01	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	277	1 968	1 454	3 700	7	3 707
Periodens totalresultat okt-dec 2019			434	434	1	434
Eget kapital 2019-12-31	277	1 968	1 888	4 132	8	4 140
Eget kapital 2020-01-01	277	1 968	1 888	4 132	8	4 140
Nyemission av preferensaktier	11	79		90		90
Emissionskostnader		-3		-3	-	-3
Utdelning			-161 ¹⁾	-161	-	-161
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande					2	2
Periodens totalresultat jan-sep 2020			342	342	1	343
Eget kapital 2020-09-30	288	2 045	2 069	4 402	10	4 413

NP3s aktiekapital består av 54 338 946 stamaktier samt 27 950 000 preferensaktier.

¹⁾ 12 mkr avser föregående år.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2019 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	154	135	410	360	494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-4	0	-13	4	-11
Betald skatt	-6	0	-27	-6	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	143	135	369	358	455
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	50	-2	28	-6	18
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-12	-5	-33	-52	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	180	128	364	300	422
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-201	-259	-496	-505	-985
Avyttrade förvaltningsfastigheter	0	0	29	411	616
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-50	-20	-122	-126	-183
Investeringar i nybyggnation	-10	-38	-62	-52	-79
Investeringar i finansiella tillgångar	0	-28	-5	-28	-35
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-	-	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-261	-345	-656	-300	-637
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	1	90	99	99
Upptagna lån	833	1 425	3 016	2 478	2 827
Amortering av låneskulder	-314	-1 077	-2 315	-2 224	-2 392
Utbetald utdelning	-14	-13	-131	-105	-199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	505	335	660	249	336
Periodens kassaflöde	425	118	368	248	121
Likvida medel vid periodens början	135	201	192	71	71
Likvida medel vid periodens slut	560	319	560	319	192

Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

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

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 12 079 mkr (11 402) vilket motsvarar en ökning med knappt 6 procent sedan ingången av året vilket till största del förklaras av fastighetsförvärv.

Utgående likvida medel var 560 mkr (192). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission av preferensaktier samt utdelning och uppgick till 4 413 mkr (4 140).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 35 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 7 301 mkr (6 720). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 322 mkr (193) varav 168 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader, 10 mkr återbetalning av reversskuld samt 144 mkr inlösen av obligationslån. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -84 mkr (-36).

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 80 mkr samtidigt som 79 mkr har redovisats som skuld per 30 september 2020. Belåningsgraden uppgick till 58 procent (59) och soliditeten till 34 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 9,3 ggr (9,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 364 mkr (300). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -496 mkr (-505), försäljningar av fastigheter bidrog med 29 mkr (411). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -122 mkr (-126) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -62 mkr (-52). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick netto till -5 mkr (-28).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 660 mkr (249) varav nyemission uppgick till 90 mkr, nettoupplåning uppgick till 701 mkr (254) och utdelning till -131 mkr (-105). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 368 mkr (248) vilket gav utgående likvida medel om 560 mkr (319).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0	45
Rörelsekostnader	-17	-17	-53	-52	-71
Rörelseresultat	-17	-17	-53	-52	-26
Finansnetto	-3	-18	1	-37	37
Resultat efter finansiella poster	-20	-35	-52	-89	11
Resultat före skatt	-20	-35	-52	-89	11
Skatt på periodens resultat	-1	-10	-7	-27	-3
Periodens resultat	-21	-45	-59	-116	8

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Immateriella tillgångar	4	1	2
Andelar i koncernbolag	658	649	658
Långfristiga fordringar koncernbolag	3 322	1 955	1 992
Andelar i intresseföretag	135	125	135
Andra finansiella anläggningstillgångar	1	-	1
Summa anläggningstillgångar	4 120	2 731	2 788
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 189	2 717	2 407
Övriga kortfristiga fordringar	61	69	18
Likvida medel	512	300	169
Summa omsättningstillgångar	2 762	2 586	2 594
Totala tillgångar	6 882	5 317	5 382
Bundet eget kapital	288	277	277
Fritt eget kapital	1 526	1 546	1 670
Summa eget kapital	1 814	1 823	1 947
Långfristiga räntebärande skulder	4 765	3 297	3 344
Summa långfristiga skulder	4 765	3 297	3 344
Kortfristiga räntebärande skulder	248	68	59
Övriga skulder	55	129	32
Summa kortfristiga skulder	303	197	91
Totalt eget kapital och skulder	6 882	5 317	5 382

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 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

Effekter och risker beaktat covid-19

En av de stora utmaningarna är att bedöma varaktigheten i krisen vilket i sig är en av de mest avgörande faktorerna för att kunna kvantifiera dess effekter. Helt klart är dock att bolagets verksamhet kommer att påverkas på både kort och lång sikt. Sammanfattningen nedan visar bolagets nuvarande syn på hur krisen kan komma att påverka NP3s verksamhet inom olika områden.

Hyresförvaltning

Den mest omedelbara risken för NP3s verksamhet är osäkerheten avseende hyresgästernas förmåga att på kort och lång sikt kunna betala sin avtalsenliga hyra. En av styrkorna i NP3s verksamhet är diversifiering mellan olika branscher i bolagets hyresportfölj. Bolaget har konstaterat att hyresgäster i vissa särskilda segment såsom restauranger, hotell, lekland och sällanköpshandel hittills har varit mest påverkade av krisen genom minskade intäkter och besökare. För vissa andra branscher som till exempel konsumtionshandel och industri har påverkan varit mindre. På sikt finns dock en allmän risk för minskad efterfrågan på lokaler som kan leda till ökad vakans och sjunkande hyresnivåer som följd. I spåren av pandemin gör bolaget individuella överenskommelser med hyresgäster om tillfällig övergång från kvartalsvis till månadsvis inbetalning av hyran men även avtal om tillfälliga hyresrabatter.

Per rapportdatum hade bolaget erhållit inbetalningar för mer än 99 procent av det justerade hyresvärdet för tredje kvartalet 2020. Under kvartal 1 till 3 påverkades bolaget av rabatter och affärsuppgörelser som hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 10 mkr varav statligt stöd har erhållits med 2 mkr.

Sammanlagt hade NP3 vid rapporttillfället beviljat omläggning av hyrorna för kvartal 4 från kvartalsvisa till månadsvisa betalningar om totalt 3 mkr medan värdet av hyresrabatter uppskattas till 2 mkr. Av det justerade hyresvärde som förföll per 30 september hade bolaget erhållit betalning för 97 procent vid rapporttillfället.

Finansiell ställning

Per den 30 september hade bolaget likvida medel och befintliga kreditfaciliteter uppgående till 636 mkr efter avdrag för betalning av förtidsinlösen av obligation 2017/2021 om 144 mkr den 14 oktober 2020. Vid samma tidpunkt hade NP3 låneförfall inom de närmsta tolv månaderna uppgående till 1 095 mkr vilka i sin helt avser banklån. Bolaget för löpande dialoger med sina banker för att i god tid innan förfall nå överenskommelser om förlängning av dessa lån. Bolagets stärkta likviditet och den relativt begränsade påverkan som covid-19 pandemin haft på NP3s finansiella utveckling har motiverat styrelsen att föreslå en extra vinstutdelning om 1,70 kr per stamaktie. Vinstutdelningen skall beslutas på extra bolagsstämma den 30 oktober 2020.

Den osäkerhet som krisen medförde till finansmarknaden innebar initialt att finansieringskostnaderna ökade samtidigt som obligationsmarknaden drabbades av frysta marknader med kraftigt ökade kreditspreadar. Efter sommaren har finansmarknaden återgått till ett mer normaltillstånd med finansieringskostnader på samma nivå som före krisen med ett ökat inflöde till obligationsmarknaden och en ökad riskaptit hos investerarna. Detta medförde att bolaget i förtid under slutet av kvartal 3 refinansierade sitt obligationsförfall om 400 mkr med ursprungligt förfall i april 2021.

Trots den senaste positiva utvecklingen på finansmarknaden och den relativt begränsade påverkan på ekonomin som helhet är det fort-

farande för tidigt att dra några slutsatser om krisens längd och dess totala påverkan på NP3s verksamhet. Om krisen blir långvarig och förvärras kan även refinansiering av befintliga lån försvåras. Arbetet med att bibehålla den goda finansiella ställningen och bolagets beredskap för att hantera negativa effekter av en mer utdragen pandemi kommer fortsatt att ha hög prioritet.

Transaktion och värdering

Parallellt som bolaget i dagsläget utvärderar effekterna av covid-19 på sin verksamhet har en förstärkning av bolagets likviditet och finansiella ställning medfört att bolaget gradvis åter börjat agera på förvärvsmöjligheter.

Fastighetsvärderingarna ligger på en stabil nivå med en positiv värdeökning för perioden tack vare en fortsatt positiv utveckling på kassaflödet jämfört med den negativa påverkan som en något högre avkastningsnivå har haft på värderingarna. På längre sikt bedömer bolaget att det finns en risk att värderingen kan komma att påverkas negativt av minskande kassaflöden och sjunkande hyresnivåer.

Projektverksamheten

Bolaget har hittills inte sett några väsentliga effekter på pågående projekt. En av fördelarna med bolagets geografiska position i norra Sverige är att näringslivet i högre omfattning än i storstadsregionerna är mer lokalt förankrat och därför är bygg- och anläggningsverksamheten än så länge påverkad i en mindre omfattning. Bolaget lägger stor vikt vid att genomföra sina pågående projekt då dessa i en majoritet av fallen är kopplade till redan tecknade hyresavtal. NP3s omprioritering att minska takten i tillväxt och förvärv till förmån för befintliga hyresgäster och fastighetsbestånd har även medfört att åtgärder som syftar till att finna och starta sådana nya projekt som bidrar till att minska bolagets vakanser prioriteras. Omfattningen i bolagets projekt bedöms därför bibehållas på historiska nivåer.

Organisation

NP3s geografiskt utspridda organisation har bland annat medfört att medarbetarna är vana vid att arbeta och kommunicera via digital teknik. Flertalet medarbetare arbetar hemifrån för att minska risken för smittspridning. Uppdatering till medarbetarna sker via regelbundna digitala möten.

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 och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2019. Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Medarbetare och organisation, kvartal 3

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 46 personer. NP3 har egna medarbetare i alla sex affärsområden. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Skellefteå, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm. Under kvartalet har bolaget anställt en ekonomichef.

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 av nyckeltalen återfinns på sidan 23.

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Räntebärande låneskulder	7 623	6 706	6 913
Kortfristiga placeringar	-18	-46	-16
Likvida medel	-560	-319	-192
Likvida medel inkl. innehav i kortfristiga placeringar	-576	-366	-208
Nettoskuld	7 044	6 340	6 705
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	342	353	787
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-40	-36	-48
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	302	318	739
Genomsnittligt antal stamaktier, tusen	54 339	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	5,56	5,85	13,60
Hysesintäkter	809	740	1 006
Driftöverskott	603	530	718
Överskottsgrad, %	75	72	71
Driftöverskott, rullande 12 mån	792	707	718
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	11 543	10 170	10 656
Direktavkastning, %	6,9	7,0	6,7
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	778	513	789
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 147	3 465	3 691
Avkastning på eget kapital, %	18,8	14,8	21,4
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	776	512	787
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-53	-47	-48
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	3 312	2 799	2 934
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	21,8	16,6	25,2
Resultat före skatt, rullande 12 mån	935	617	934
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 147	3 465	3 691
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	22,5	17,8	25,3
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	544	481	494
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 147	3 465	3 691
Avkastning på förvaltningsresultat, %	13,1	13,9	13,4
Nettoskuld	7 044	6 340	6 705
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 413	3 707	4 140
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Nettoskuld	7 044	6 340	6 705
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	802	727	757
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-47	-45	-46
Justerat driftöverskott	755	682	711
Skuldkvot, ggr	9,3	9,3	9,4
Periodens resultat före skatt	406	406	934
Återläggning värdeförändringar	3	-45	-440
Återläggning finansiella kostnader	169	140	192
Justerat resultat före skatt	579	501	686
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,6	3,6
Nettoskuld	7 044	6 340	6 705
Marknadsvärde fastighetsportfölj	12 079	10 661	11 402
Belåningsgrad, %	58,3	59,5	58,8
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 413	3 707	4 140
Balansomslutning	13 039	11 330	11 937
Soliditet, %	33,8	32,7	34,7
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 413	3 707	4 140
Avdrag preferenskapital	-880	-783	-795
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-10	-7	-8
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	64,82	53,67	61,42
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 413	3 707	4 140
Avdrag preferenskapital	-880	-783	-795
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-10	-7	-8
Återläggning derivat	84	102	36
Återläggning uppskjuten skatt	491	369	450
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	54 339	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	75,41	62,35	70,36
Förvaltningsresultat	410	360	494
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-40	-36	-48
Genomsnittligt antal stamaktier, tusen	54 339	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	6,79	5,97	8,21

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 resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.

Avkastning på förvaltningsresultat

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

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld 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 skuld nyttjanderätter) med beaktande av räntederivat på balansdagen.

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

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

Nettoskuld

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

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balanssumslutningen.

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.

Tillträdda fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdda fastigheter.

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 över en femårsperiod. Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger och den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55–65 procent.

Ledning

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

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

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

Mattias Lyxell, Förvaltningschef
Tfn +46 60 777 03 17
mattias.lyxell@np3fastigheter.se

Styrelse

Ordförande
Anders Nilsson
Tfn +46 70 666 19 15

Styrelseledamöter
Lars Göran Bäckvall
Mia Bäckvall Juhlin
Nils Styf (vice ordf.)
Åsa Bergström

Kalendarium

Delårsrapporter

Bokslutskommuniké 2020: 19 februari 2021
Q1 januari - mars 2021: 4 maj 2021
Q2 januari - juli 2021: 9 juli 2021
Q3 januari - september 2021: 22 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021: 18 februari 2022

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

30 oktober 2020
29 januari 2021
30 april 2021

Föreslagen avstämningsdag för utdelning på stamaktier

13 november 2020 (Skall beslutas på extra bolagsstämma)

Extra bolagsstämma 30 oktober 2020

Årsstämma 4 maj 2021

Pressmeddelanden under kvartal 3

- 7/7** NP3 Fastigheter förvärvar fastigheter för 163 mkr
- 10/7** Delårsrapport januari – juni 2020
- 31/8** NP3 Fastigheter ingår avsiktsförklaring om joint venture
- 11/9** Valberedning inför NP3 Fastigheters årsstämma 2021
- 14/9** NP3 upprättar ett grönt ramverk, överväger att ta upp ett grönt obligationslån och offentliggör ett villkorat återköpserbjudande avseende bolagets obligationslån 2017/2021
- 16/9** NP3 Fastigheter tar upp ett nytt grönt obligationslån om 500 mkr
- 17/9** NP3 offentliggör resultatet av återköpserbjudandet samt förtidsinlöser bolagets obligationslån 2017/2021
- 24/9** NP3 uppfyller villkoren för inlösen av obligationslån 2017/2021

Samtliga pressmeddelanden finns på vår hemsida www.np3fastigheter.se.

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	Sollefteå Hågesta 7
Gävle Strömsbrovägen 18	Stockholm Drottninggatan 65
Luleå Ödlegatan 1B	Umeå Björnvägen 15E
Piteå Kunsapsallén 14	Östersund Armégränd 4
Skellefteå Norrbölegatan 66	

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 2020 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 23 oktober 2020

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

www.np3fastigheter.se

NP3 NP3
Fastigheter