

Bokslutskommuniké

Januari-december 2020

Januari-december

- Intäkterna ökade med 8 % till 1 091 mkr (1 006).
- Driftöverskottet ökade med 14 % till 817 mkr (718).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 % till 558 mkr (487). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 15 % motsvarande 9,26 kr/stamaktie (8,07).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 263 mkr (448).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 660 mkr (789) vilket motsvarar 11,12 kr/stamaktie (13,60).
- Årets nettoinvesteringar uppgick till 1 164 mkr (458) varav 792 mkr (1 075) avsåg förvärv av fastigheter och 247 mkr avsåg förvärv i joint venture.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,60 kr/stamaktie (3,40) vid två utbetalningstillfällen om vardera 1,80 kr samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 252 mkr (241) vilket är en ökning med 5 %.

Oktober-december

- Intäkterna ökade med 6 % till 283 mkr (266).
- Driftöverskottet ökade med 14 % till 214 mkr (188).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 % till 150 mkr (127). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 19 % motsvarande 2,49 kr/stamaktie (2,10).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 214 mkr (325).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 318 mkr (434) vilket motsvarar 5,58 kr/stamaktie (7,76).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 535 mkr (416) varav 265 mkr (542) avsåg förvärv av fastigheter och 247 mkr avsåg förvärv i joint venture.

Nyckeltal	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Utfall, mkr				
Hysesintäkter	283	266	1 091	1 006
Driftöverskott	214	188	817	718
Överskottsgrad, %	76	71	75	71
Förvaltningsresultat*	150	127	558	487
Värdeförändringar förvaltningfastigheter	214	325	263	448
Resultat efter skatt	318	434	660	789
Marknadsvärde fastighetsportfölj	12 582	11 402	12 582	11 402
Tillträdde fastigheter	265	542	792	1 075
Utfall, kr/stamaktie				
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	5,58	7,76	11,12	13,60
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	2,49	2,10	9,26	8,07
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	80,47	70,36	80,47	70,36

* Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

Om NP3

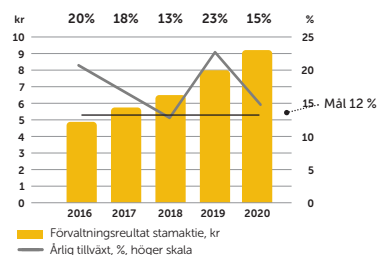
NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sju affärsområden: Sundsvall, Gävle,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

Finansiella mål och utdelningsmål

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

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

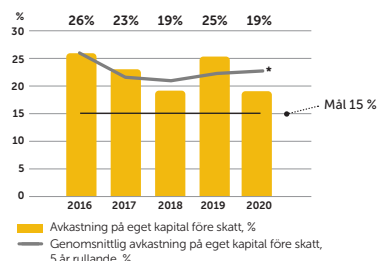
Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.



Avkastning på eget kapital

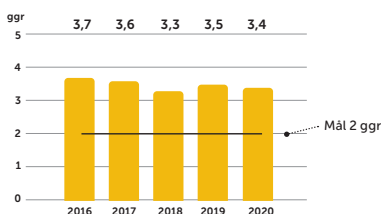
Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.

*Genomsnittlig avkastning på eget kapital före skatt 2016-2020 uppgick till 22,5 %.



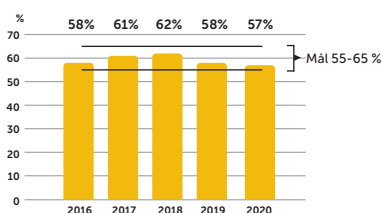
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



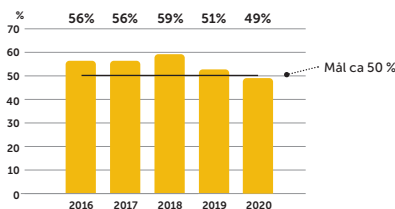
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



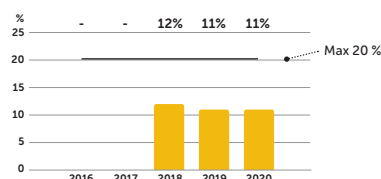
Utdelning

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



Preferensaktieutdelningens andel

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



Större händelser

■ Covid-19-pandemin har fortsatt påverka samhället i stort och därigenom även NP3s verksamhet och dess hyresgäster. Sedan slutet av första kvartalet när pandemin startade har dess effekter på NP3s verksamhet och finansiella resultat varit relativt begränsade. Under räkenskapsåret 2020 påverkades bolaget av rabatter och affärssuppgörelser som hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 11 mkr där statligt stöd erhöles med 2 mkr.

■ NP3 har under året tillträtt 35 fastigheter till ett värde av 792 mkr. Dessutom har 271 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Under perioden har fastigheter till ett värde om 146 mkr avyttrats. Som en del av bolagets fortsatta expansion har ett nytt affärsområde, Mellansverige, etablerats vilket per den 31 december 2020 hade ett fastighetsvärde om 817 mkr. Det nya områdets fastighetsportfölj omfattar främst huvudorterna Karlstad, Örebro och Västerås.

■ Per den 31 december 2020 är förvärv tecknade om drygt 380 mkr där tillträde sker under första halvåret.

■ I december gick NP3 in som 50-procentig delägare i ett gemensamt ägt joint venture bolag, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, med AB Sagax. Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra äger direkt och genom bolag 37 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 440 mkr. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet överlappar med orter där NP3 idag redan är etablerade.

■ I slutet av november erhöLL NP3 ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" från Nordic Credit Rating med stabila utsikter. Ratingen är en viktig del i NP3s fortlöpande arbete att förstärka sina finansieringsförutsättningar på kapitalmarknaden till mer fördelaktiga villkor.

■ I slutet av kvartal tre 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.

■ Styrelsen föreslår en utdelning om 3,60 kr per stamaktie (3,40) vid två utbetalningstillfällen om vardera 1,80 kr, en höjning med 6 procent, samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie (2,00) att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr. Den föreslagna stamaktieutdelningen motsvarar en direktavkastning om 3 procent räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 252 mkr (241) vilket är en ökning med 5 procent och i nivå med bolagets utdelningsmål att dela ut cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter aktuell skatt.

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

VD har ordet

Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 9,26 kronor (8,07) och ökade med 15 procent för helåret 2020 och med 19 procent för sista kvartalet jämfört med samma period 2019.

Det stärkta förvaltningsresultatet beror på ett större fastighetsbestånd, större bidrag från våra intresseföretag och minskade kostnader för underhåll och media under året. Att våra lokaler inte använts i normal utsträckning under 2020 och att vädret var ovanligt mildt har lett till en högre överskottsgrad än vad som är troligt framgent.

Att ge reflektioner på NP3s utveckling i skuggan av pandemin är naturligtvis närmast omöjligt. Alla är berörda och många har tyvärr mist någon närstående under året. Men ingen i vårt samhälle tjänar på uppgivenhet i detta läge. Jag känner stolthet över våra medarbetares alla stora ansträngningar, som tydligt bidragit till vårt goda förvaltningsresultat. Vår dialog med våra hyresgäster har möjliggjort lösningar för att på bästa sätt möta de utmaningar som pandemin medför.

Nytt segment

Vi väljer från och med denna rapport att redovisa affärsområdet "Mellansverige" som ett eget segment. Fastighetsbeståndet i Mellansverige har ett marknadsvärde som uppgår till 817 miljoner kronor, av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde om 12 582 miljoner kronor. Under 2020 har vår största tillväxt skett i Mellansverige samt i Skellefteå. Jag ser gärna en liknande utveckling under 2021.

Intresseföretag och projekt

I kriser och i föränderliga marknadssituationer uppkommer möjligheter och min ambition har varit – och är – att NP3 skall ta tillvara de bästa av dessa. Ett exempel är att NP3 under sista kvartalet genomförde en extra bolagsstämma för att besluta om förvärvet av 50 procent i joint venture-bolaget Ess- Sierra, som samägs med AB Sagax. Totalt har NP3 456 miljoner kronor investerat i intresseföretag. Intresseföretagen ger exponering och affärsmöjligheter som vi annars hade haft svårt att nå. I framtiden kommer det säkerligen tillkomma något ytterligare samarbete där vi ser en klar fördel för våra aktieägare.

Projekt är historiskt inte någon stor del av NP3. Men det gäller som sagt att ta tillvara på de möjligheter som uppkommer. Idag ser vi en större skillnad i avkastning i projekt jämfört med förvärv, vilket tillsammans med vår ökade fastighetsvolym gör det naturligt att allokera en större andel kapital till projekt. Även fortsättningsvis gäller dock att projekt inte skall ske på spekulation.

Utdelning

I linje med vad vi arbetat för under året och med beaktande av såväl behovet av försiktighet som det faktum att pandemins ekonomiska påverkan på NP3 är begränsad, föreslår styrelsen en utdelning på 3,60 kronor per stamaktie att utbetalas vid två tillfällen (utdelning för föregående år uppgick till 1,70 i ordinarie utdelning och 1,70 vid extra bolagsstämma). Den totala utdelningen, inkluderat preferensaktiernas utdelning om 2 kronor, med utbetalning vid fyra tillfällen, uppgår till 49 procent (51) av det utdelningsgrundande resultatet i enlighet med utdelningspolicyen.

Covid-19

I nettouthyrningen syns tydligt vilken skillnad det varit i aktivitet, primärt på grund av den rådande pandemin, jämfört med tidigare år. Aldrig har så stort hyresvärde varit föremål för omförhandling. Detta är drivet av att vi tidigt tog ställning till att vi skall hjälpa våra hyresgäster att möta de särskilda utmaningar som pandemin innebär genom affärsmässiga uppgörelser som samtidigt ger oss primärt en ökad duration. Vi har också sett en stark efterfrågan under sista kvartalet. Nettouthyrningen uppgick till 9 miljoner kronor under sista kvartalet och 18 miljoner kronor för helåret vilket indikerar en positiv efterfrågan.

Totalt för 2020 har vi gett rabatter om 11 miljoner kronor och vi har fått statligt stöd om 2 miljoner kronor. För kommande period är det i dagsläget inte möjligt att kvantifiera volymen av rabatter men vi kan konstatera att det nu är väldigt få dialoger om rabatter. Totalt har 99 procent av aviserade förfallna hyror för kvartal ett inbetalats vid rapporttillfället.

Framtid

Intjäningsförmågan för 2021 visar en nivå om 10,32 kronor per stamaktie vilket är en ökning med 17 procent i jämförelse med 2020 års ingång. Transaktionsmarknaden och den pågående pandemin är utmanande, men med fler projekt, våra intresseföretag, våra lokala organisationer och samarbeten känner jag en optimism för fortsatt god och stabil tillväxt. Vi har under kvartal fyra genomfört förvärv om 380 miljoner kronor där tillträden sker under första halvåret. Min ambition är att vi skall nå en fortsatt tillväxt med bibehållna nyckeltal. Tillväxt som skall öka vår intjäning till minskad eller oförändrad risk för våra aktieägare och finansärer.



Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Nyckeltal

	2020 helår jan-dec	2019 helår jan-dec	2020 kvartal 4 okt-dec	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
Fastighetsrelaterade										
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	388	358	388	382	372	368	358	344	336	338
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 436	1 350	1 436	1 406	1 392	1 381	1 350	1 309	1 266	1 290
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde vid periodens utgång, mkr	12 582	11 402	12 582	12 079	11 843	11 730	11 402	10 661	10 309	10 414
Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	8 762	8 446	8 762	8 591	8 508	8 494	8 446	8 145	8 144	8 073
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	92	93	93	93	92	93
Överskottsgrad ¹⁾ , %	75	71	76	81	75	68	71	78	73	65
Direktavkastning ¹⁾ , %	6,9	6,7	6,9	6,9	6,8	6,8	6,7	7,0	6,9	6,7
Finansiella										
Avkastning på eget kapital, stamaktie ¹⁾ , %	17,4	25,2	17,4	21,8	22,3	23,6	25,2	16,6	16,9	17,1
Avkastning på eget kapital ¹⁾ , %	15,2	21,4	15,2	18,7	19,0	20,1	21,4	14,8	15,3	15,6
Avkastning på eget kapital, före skatt ¹⁾ , %	19,0	25,3	19,0	22,5	22,7	23,8	25,3	17,8	18,9	18,8
Avkastning på förvaltningsresultat ¹⁾²⁾ , %	12,9	13,2	12,9	12,9	12,4	13,1	13,2	13,9	13,6	13,1
Skuldsättningsgrad ¹⁾ , ggr	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
Skuldkvot ¹⁾ , ggr	9,6	9,4	9,6	9,3	9,4	9,5	9,4	9,3	9,3	9,4
Räntetäckningsgrad ¹⁾²⁾ , ggr	3,4	3,5	3,5	3,5	3,3	3,2	3,3	3,7	3,6	3,3
Belåningsgrad ¹⁾²⁾ , %	57,3	58,0	57,3	57,6	58,0	58,3	58,0	58,8	58,7	59,9
Soliditet ¹⁾ , %	34,7	34,7	34,7	33,8	34,5	34,6	34,7	32,7	33,0	33,1
Genomsnittlig ränta, %	2,73	2,76	2,73	2,74	2,92	2,88	2,76	2,75	2,72	2,71
Aktierelaterade, stamaktie										
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	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	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	68,67	61,42	68,67	64,80	62,43	62,36	61,42	53,67	51,51	52,56
Långsiktigt substansvärde kr/stamaktie ¹⁾	80,47	70,36	80,47	75,39	72,59	71,96	70,36	62,35	59,70	59,85
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾²⁾	9,26	8,07	2,49	2,57	2,25	1,94	2,10	2,26	2,02	1,69
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	11,12	13,60	5,58	2,39	1,75	1,41	7,76	2,06	2,06	1,73
Utdelning, kr/stamaktie	3,60 ³⁾	3,40	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	121,20	113,00	121,20	122,80	88,00	70,10	113,00	98,90	80,60	75,00
Aktierelaterade, preferensaktie										
Antal preferensaktier vid periodens utgång, tusental	27 950	24 850	27 950	27 950	27 950	24 850	24 850	24 850	24 850	21 736
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,00	32,00	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr/preferensaktie	2,00	2,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Utdelning, kr/preferensaktie	2,00 ³⁾	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens utgång, kr/preferensaktie	32,80	36,50	32,80	33,60	30,40	26,50	36,50	36,00	34,30	34,15

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För avstämning och definitioner se sidan 24-25.

²⁾ Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Definitionen av belåningsgrad har uppdaterats och inkluderar nu investeringar i intresseföretag. I beräkningen av räntetäckningsgrad har resultatandel i intresseföretag exkluderats. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

³⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2020 Kvartal 4 okt-dec	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
Hyresintäkter	283	273	271	266	266	246	247	246	246
Fastighetskostnader	-59	-43	-59	-76	-65	-48	-59	-79	-62
Fastighetsskatt	-10	-10	-10	-9	-13	-7	-8	-8	-7
Driftöverskott	214	221	202	181	188	191	179	159	177
Central administration	-15	-11	-13	-13	-13	-11	-13	-11	-13
Resultat från intresseföretag	48	4	4	4	11	3	1	-	-
Finansnetto	-57	-60	-57	-53	-52	-48	-44	-45	-44
Resultat efter finansiella poster	190	154	136	120	134	135	122	103	121
-varav Förvaltningsresultat¹⁾	150	154	136	118	127	135	122	103	121
Värdeförändringar fastigheter	214	16	15	18	325	24	63	36	102
Värdeförändringar finansiella instrument	14	2	-16	-38	70	-21	-38	-19	-12
Resultat före skatt	419	171	135	100	529	139	147	119	211
Aktuell skatt	-26	-3	-11	-9	-11	-10	-9	-8	-7
Uppskjuten skatt	-75	-24	-14	-1	-83	-4	-14	-6	-46
Periodens resultat²⁾	318	144	110	89	434	125	125	105	159
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	317	144	110	89	434	124	124	105	158
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,8	0,2	0,3	0,2	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3

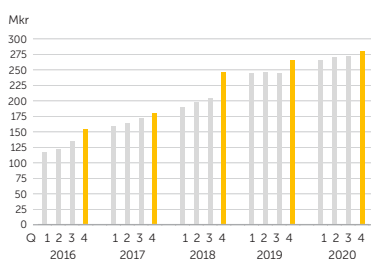
¹⁾ NP3 Fastigheter har uppdaterat definitionen av förvaltningsresultat som nu exkluderar värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

²⁾ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

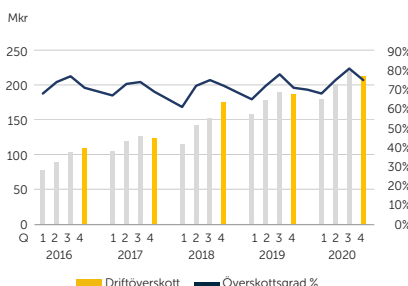
Finansiell ställning, mkr

Förvaltningsfastigheter	12 582	12 079	11 845	11 730	11 402	10 661	10 309	10 414	10 496
Nyttjanderättstillgångar	83	80	75	73	72	61	61	62	-
Andelar i intresseföretag	456	161	159	154	149	129	101	-	-
Övriga anläggningstillgångar	34	36	23	21	23	23	25	27	20
Övriga tillgångar	92	123	121	107	99	137	136	159	90
Likvida medel	104	560	135	65	192	319	201	116	71
Totala tillgångar	13 352	13 039	12 358	12 150	11 937	11 330	10 833	10 778	10 677
Eget kapital	4 637	4 413	4 269	4 205	4 140	3 707	3 576	3 569	3 464
Uppskjuten skatt	568	491	467	452	450	369	365	353	350
Räntebärande låneskulder	7 585	7 623	7 104	7 013	6 911	6 706	6 359	6 397	6 542
Skuld nyttjanderätter	83	79	74	73	71	61	61	62	-
Derivat	73	84	85	69	36	102	80	43	24
Ej räntebärande skulder	406	348	359	338	329	385	392	354	296
Totalt eget kapital och skulder	13 352	13 039	12 358	12 150	11 937	11 330	10 833	10 778	10 677

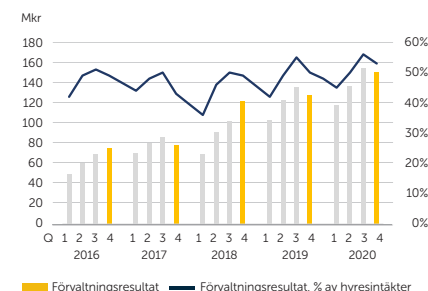
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal



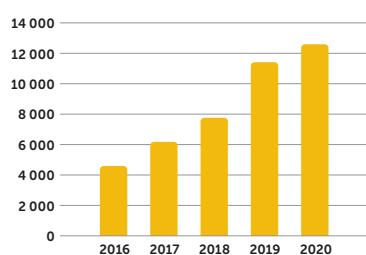
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån helår	2019 12 mån helår
Hysesintäkter	283	266	1 091	1 006
Fastighetskostnader	-59	-65	-236	-251
Fastighetsskatt	-10	-13	-38	-37
Driftöverskott	214	188	817	718
Central administration	-15	-13	-53	-49
Resultat från intresseföretag	48	11	60	14
- varav förvaltningsresultat	8	3	19	7
- varav värdeförändringar	56	10	59	11
- varav skatt	-15	-3	-17	-3
Finansiella intäkter	0	1	1	4
Finansiella kostnader	-57	-53	-226	-192
Resultat efter finansiella poster	190	134	599	494
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	150	127	558	487
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	214	325	263	448
Värdeförändringar finansiella instrument	14	70	-38	-8
Resultat före skatt	419	529	824	934
Aktuell skatt	-26	-11	-49	-38
Uppskjuten skatt	-75	-83	-115	-107
Periodens resultat	318	434	660	789
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	318	434	660	789
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	317	434	659	787
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,8	0,6	1,5	1,3
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ²⁾	5,58	7,76	11,12	13,60
(Antal aktier anges i tusental)				
Antal stamaktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339	54 339

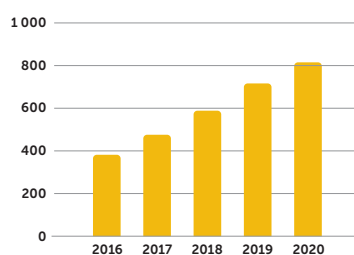
¹⁾ Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

²⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

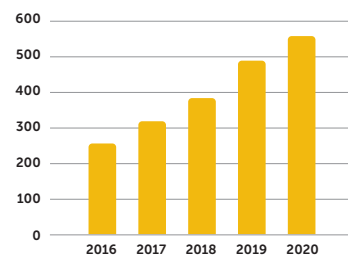
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-dec 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 15 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 558 mkr (487). Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på ett större fastighetsbestånd men även på ett större bidrag från våra intresseföretag och minskade kostnader för underhåll och media under året. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 9,26 kr per stamaktie (8,07) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 51 procent (48). Driftöverskottet för perioden uppgick till 817 mkr (718) vilket motsvarade en överskottsgrad om 75 procent (71).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 263 mkr (448), 50 mkr avsåg realiserade värdeförändringar och 213 mkr avsåg orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -38 mkr (-8) och avsåg orealiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade värdepapper.

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 659 mkr (787) vilket motsvarade 11,12 kr per stamaktie (13,60). Resultat per stamaktie är minskat med 54 mkr (48) som avser preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 8 procent till 1 091 mkr (1 006). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och även till viss del genom egna projekt, uthyrningar och intäkthöjande investeringar. Rabatter hänförliga till covid-19 uppgick till 11 mkr där statligt stöd erhöles med 2 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 procent. Intäkterna utgjordes av hysesintäkter 999 mkr (919) och serviceintäkter 92 mkr (87). Serviceintäkterna bestod framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hysesvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 144 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 -236 mkr (-251). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -192 mkr (-201), reparationer och underhåll -33 mkr (-42) samt befarade och konstaterade kundförluster om -10 mkr (-9). Fastighetsskatt uppgick till -38 mkr (-37).

Centrala administrationskostnader uppgick till -53 mkr (-49) 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 4,9 procent (4,9).

Bolagets investeringar i Fastighetsbolaget Emilshus AB och Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra klassificeras som intresseföretag. NP3s andel av intresseföretagens resultat har påverkat bolagets förvaltningsresultat positivt med 19 mkr (7).

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -226 mkr (-192), vilket framförallt är en följd av ökad skuld på grund av större fastighetsbestånd. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även -14 mkr (-9) 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 2,73 procent (2,76). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 ggr (3,5). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 16 och 17.

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 -49 mkr (-38) 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 -115 mkr (-107) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Fjärde kvartalet 2020

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 150 mkr (127). Driftöverskottet uppgick till 214 mkr (188) vilket motsvarade en överskottsgrad om 76 procent (71).

Hysesintäkterna uppgick till 283 mkr (266). Rabatter hänförliga till covid-19 uppgick till 1 mkr. Fastighetskostnader uppgick till -59 mkr (-65), fastighetsskatt -10 mkr (-13), central administration -15 mkr (-13). NP3s andel av intresseföretagens förvaltningsresultat uppgick till 8 mkr (3) i kvartalet. Finansiella intäkter 0 mkr (1) och finansiella kostnader till -57 mkr (-53).

Resultat före skatt uppgick till 419 mkr (529) och påverkades av realiserade värdeförändringar av fastigheter om 178 mkr (331), realiserade värdeförändringar av fastigheter om 36 mkr (-6) samt orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 14 mkr (70). Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -26 mkr (-11) och uppskjuten skatt med -75 mkr (-83).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 388 (358) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 436 000 kvadratmeter (1 350 000) fördelat på sju geografiska affärsområden. Som en del av bolagets fortsatta expansion har ett nytt affärsområde, Mellansverige, etablerats. Det nya områdets fastighetsportfölj omfattar främst områdena kring huvudorterna Karlstad, Örebro och Västerås. Av de sju affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 24 procent (25) av marknadsvärdet och 23 procent (25) av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 12 582 mkr (11 402). I intjäningsförmågan uppgick direktavkastningen till 6,6 procent (6,6) baserat på fastighetsbeståndet på balansdagen.

NP3s affärsområden består av flera kommuner, en eller flera huvudkommuner 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 41 procent (38) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 28 procent (29) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 60 procent (60), business-to-business-handel för 28 procent (28), bilhallar och besiktningssanläggningar för 6 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 något högre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin var 4,6 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.

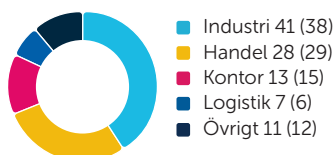
Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaftenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch våra hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 10 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 6 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 drygt 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 77 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 durationen på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 236 mkr (1 131) och den kontrakterade årshyran till 1 144 mkr (1 052) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

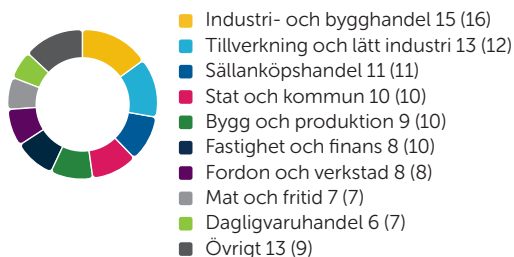
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)



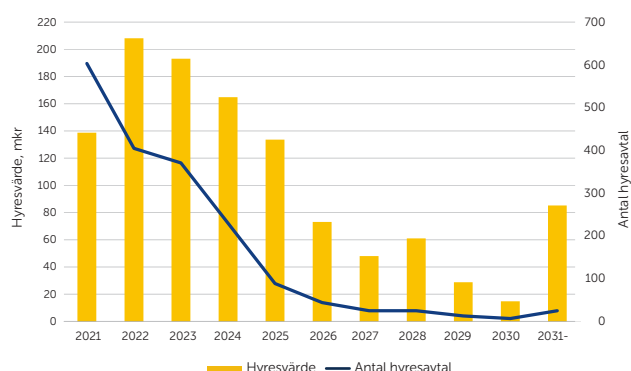
Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 dec 2020 utifrån hyresvärde

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood) AB	6
PostNord Sverige AB	10
Plantagen Sverige AB	5
Assemblin El AB	10
Granngården AB	14
Svensk Cater AB	5
Swedol AB	6
Mekonomen AB	7
Arbetsförmedlingen	5
Byggmax AB	9
Totalt	77
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna	156 mkr
Hyresduration för de tio största hyresgästerna	4,9 år
Hyresduration för totala kontraktspportföljen	4,2 år

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 178 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -160 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 18 mkr (24).

Nettouthyrning, mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Tecknade hyresavtal	39	42	178	110
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-30	-34	-160	-86
Netto	9	8	18	24

Vakans

Under perioden ökade vakansvärdet med totalt 13 mkr. Förändringen beror på skillnaden i periodens till- och frånträden. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 92 mkr på rapportdagen. Under fjärde kvartalet har vakansvärdet ökat främst på grund av förvärvad vakans. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93).

Vid utgången av fjärde kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej tillträdde, som uppgick till 29 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej frånträdde avtal uppgick till 38 mkr, varav 28 mkr sker under 2021.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2020 helår	2019 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	79	78
Nettoförändring av från-/tillträden	12	0
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-3	-3
Utgående vakansvärde	92	79
Uthyrningsgrad, %	93	93
Uppsagda avtal ej frånträdde	38	33
- varav förvärvade	-	1
Nyuthyrning, ej tillträdde	-29	-25

Frånträdesår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2021	82	28
2022	20	5
2023	7	4
2024	1	1
Totalt	110	38

Vakansvärde per affärsområde

Per 31 dec 2020

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	291	27	9
Luleå	195	10	5
Umeå	183	12	7
Gävle	171	12	7
Dalarna	167	13	8
Östersund	145	8	6
Mellansverige	84	10	12
Totalt	1 236	92	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 två och fyra samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framförallt internvärderingar. Under kvartal fyra 2020 har 99 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats.

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 ett baseras på faktiska hyror och normaliserade drift- och underhållskostnader. Från år två 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 31 dec 2020

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-629
Direktavkastningskrav	0,25 %	-459/+495
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-115
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+29
Vakansgrad	1 %	-/+12

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 12,6 mdkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 263 mkr, varav 49 mkr är realiserade värdeförändringar från försäljningar. Av de orealiserade värdeförändringarna om 213 mkr avsåg 109 mkr kassaflödesrelaterade förändringar medan antaganden om lägre avkastningsnivåer påverkade värderingarna positivt med 104 mkr. Avkastningsnivåerna som användes vid värdering under perioden varierade från 5,2 till 10,6 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per 31 december 2020 uppgick till 6,95 procent (6,97). I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,6 procent vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt 35 fastigheter till ett värde av 792 mkr. Dessutom har 271 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 78 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 193 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar. Under perioden har fastigheter avyttrats och frånträtts till ett värde om 146 mkr. I samband

med den pågående krisen förorsakad av covid-19-pandemin 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 bolaget hittills haft en begränsad negativ påverkan av den pågående pandemin. Som en del av detta kombinerat med en väl fungerande kredit- och finansmarknad började bolaget gradvis från och med kvartal tre agera på förvärvsmöjligheter. Under tredje och fjärde kvartalet förvärvades och tillträdades fastigheter till ett värde om 476 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 marknadsvärde per kvadratmeter har från årets början ökat från 8 446 kr till 8 762 kr vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2020 helår	2019 helår
Ingående värde	11 402	10 496
Förvärv av fastigheter	792	1 075
Investeringar i bef. fastigheter	193	182
Investeringar i nybyggnation	78	79
Försäljningar	-146	-878
Realiserade värdeförändringar	49	16
Orealiserade värdeförändringar	214	432
Utgående värde	12 582	11 402
Förvärvat ej tillträdde fastigheter	382	216

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 dec 2020

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	103	356	291	2 980
Luleå	41	193	195	1 901
Umeå	65	206	183	1 873
Gävle	60	227	171	1 755
Dalarna	54	220	167	1 695
Östersund	38	130	145	1 560
Mellansverige	27	104	84	817
Totalt	388	1 436	1 236	12 582

Fastigheter

Transaktioner

Under 2020 har NP3 förvärvat 35 fastigheter för 792 mkr (1 075). Utöver dessa förvärv tillträdde affären i vilken NP3 förvärvade 50 procent av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra för 247 mkr. Detta var den enskilt största investering NP3 genomförde under 2020.

Under första kvartalet förvärvades fastigheter för 234 mkr men när covid-19-pandemin drabbade Sverige i mars minskades förvärvstakten av försiktighetsskäl där investeringar via förvärv uppgick till 81 mkr för andra kvartalet.

Effekten av pandemin har dock haft en relativt begränsad påverkan på NP3s verksamhet och resultat. Under tredje kvartalet började bolaget åter agera på förvärvsmöjligheter. Under kvartal tre och fyra har fastigheter för 211 mkr respektive 265 mkr förvärvats. Utöver detta genomfördes under december investeringen i joint venture-bolaget, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra.

Per den 31 december 2020 tecknat förvärv om drygt 380 mkr där tillträde sker under första halvåret.

Under året har fem fastigheter avyttrats.

Transaktioner 2020

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyrsvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter tillträdde Q4					
Härdsmedet 1	Västerås	Industri	11 963	8,9	77
Buskåker 4:13	Borlänge	Industri	8 600	9,5	100
Norrmalm 6	Haparanda	Handel	2 986	3,3	100
Sture 12	Skellefteå	Industri	2 502	2,2	100
Brädgården 3:12	Söderhamn	Industri	2 040	1,3	100
Näringen 3:3	Gävle	Industri	954	0,9	100
Näringen 3:4	Gävle	Mark	0	0,2	100
Ångvälten 4	Östersund	Mark	0	0,0	0
Totalt förvärvat Q4			29 045	26,3	
Totalt förvärvat Q3			32 450	23,9	
Totalt förvärvat Q2			9 598	9,7	
Totalt förvärvat Q1			27 035	21,6	
Totalt förvärvat 2020			98 128	81,5	

Förvärvade fastigheter med tillträde Q1 och Q2 2021

Främby 1:56	Falun	Industri	67 606	48,8	89
Storheden 2:10	Luleå	Industri	4 890	3,3	100
Pitholmen 47:59	Piteå	Industri	4 500	2,1	100
Munkeboängen 4	Västerås	Industri	1 081	1,3	100
Totalt			78 077	55,5	

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyrsvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Avyttrade och frånträdde fastigheter Q4					
Torrekulla 1:172	Möln dal	Handel	2 470	1,5	89
Romberga 11:5	Enköping	Övrigt	1 195	1,2	100
Totalt avyttrat Q4			3 665	2,7	
Totalt avyttrat Q3			6 397	2,8	
Totalt avyttrat Q2			3 498	2,8	
Totalt avyttrat Q1			-	-	
Totalt avyttrat 2020			13 560	8,3	

*vid transaktionsdag

Fastigheter

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

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 tillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Risken avseende nybyggnationer balanseras genom att byggstart sker först när hyresavtal är undertecknat. NP3 hade vid utgången av året 90 (66) aktiva projekt med en total projektbudget om 247 mkr (204). I tabellen nedan redovisas projekt om minst 5 mkr i projektbudget.

- Banvakten 1, anpassning av en industrilokal till klädtvättanläggning.
- Vevstaken 9 är ett kontorshotell som byggs om till kontorslokaler åt Umeå kommun.
- Skotet 8, anpassning till lokal för profil- och skyddskläder. Omfattar bland annat flytt av entré, byggnation av kontor och konferensrum.
- Gällivare 12:334, byggnation av ny inlastning med lasthus samt markarbeten åt PostNord.
- Målsås 4:3 avser en ombyggnation av befintlig byggnad på 1 200 kvm, nybyggnation av en industrihall på 1 500 kvm samt iordningställande av 5 000 kvm markyta. Anpassning sker till butik, verkstad, kontor och personalytor.

- Vivstamon 1:63 avser ombyggnation av 1 150 kvm handelslokal till kontor.
- Näringen 16:6, tidigare kyl- och frysutrymmen byggs om till kontors- och lagerlokaler åt Polismyndigheten.
- Sörby Urfjäll 27:2, logistiklokal moderniseras för att anpassas till e-handelslager.
- Näringen 11:3, kallager varmbonas och byggs om till utbildningslokal för lastbilsmekaniker.
- Svarven 6, industrilokal som byggs om till lokaler för kulturändamål.
- Skotet 8, tidigare inrednings- och möbelaaffär anpassas till bilhall med bland annat glaspartier och portar i fasad.
- Rondellen 2, nybyggnation av butikslokal.
- Björnjägaren 3, nybyggnation av butikslokal där del av befintlig byggnad rivs och återuppbyggs för att uppnå en effektiv och kundanpassad lokal.

Större pågående projekt (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta, kvm
Banvakten 1	Borlänge	Industri	Samhall	Q1 -21	9	1 120
Vevstaken 9	Umeå	Kontor	Umeå kommun	Q1 -21	7	740
Skotet 8	Luleå	Handel	Company Line AB	Q1 -21	5	1 966
Gällivare 12:334	Gällivare	Logistik	PostNord Sverige AB	Q1 -21	5	1 277
Målsås 4:3	Sundsvall	Industri	Cramo AB	Q2 -21	36	2 768
Vivstamon 1:63	Sundsvall	Kontor	Timråbo	Q2 -21	11	1 165
Näringen 16:6	Gävle	Logistik	Polismyndigheten	Q2 -21	7	2 278
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Logistik	BGA Group AB	Q2 -21	6	2 021
Näringen 11:3	Gävle	Övrigt	Lernia AB	Q2 -21	6	863
Svarven 6	Östersund	Industri	Region Jämtland Härjedalen	Q3 -21	11	1 980
Skotet 8	Luleå	Handel	Niemi Bil AB	Q3 -21	5	1 742
Rondellen 2	Skellefteå	Handel	Dollarstore AB	Q4 -21	23	3 100
Björnjägaren 3	Umeå	Handel	Dollarstore AB	Q4 -21	26	3 050
Totalt					157	24 070

Totalt hyresvärde för ovan nämnda projekt uppgår till 25 mkr.

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 december 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.

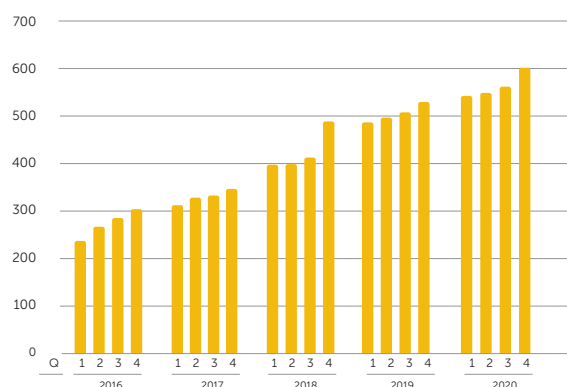
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- 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 jan 2021	1 jan 2020	Förändring 12 mån
Justerat hyresvärde	1 236	1 123	
Vakans	-92	-79	
Hyresintäkter	1 144	1 045	
Fastighetskostnader	-273	-252	
Fastighetsskatt	-40	-36	
Driftöverskott	831	757	10 %
Central administration	-49	-46	
Finansnetto	-211	-194	
Förvaltningsresultat från intresseföretag	46	13	
Förvaltningsresultat	616	530	16 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	10,32	8,84	17 %

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

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

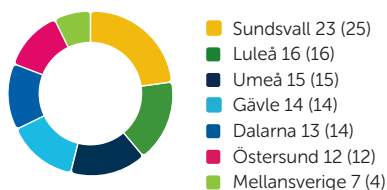
Aktuellt hyresvärde uppgick till 1 236 mkr vilket är samma som det framtänkade justerade hyresvärdet. De stora justeringsposterna var främst rabatter om -6 mkr som möts av kommande in- och utflyttningar om 5 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 10 procent till 831 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,6 procent på fastighetsvärdet 12 582 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 16 procent jämfört med ingången av året.

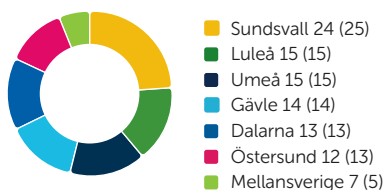
Förvärv och försäljningar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdna per 31 december 2020 avser två fastigheter i affärsområde Luleå, en fastighet i Falun samt en fastighet i Västerås. Totalt uppgår hyresvärdet till 55 mkr vilket ökar förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 18 mkr. Per 31 december fanns inga tecknade ej avträdna försäljningar.

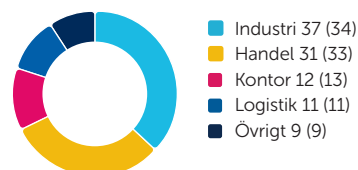
Hyresvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastigheter

Segmentsrapportering

Under året har överskottsgraden ökat i stort sett inom alla affärsområden jämfört med föregående år vilket främst beror på lägre underhållskostnader samt en gynnsam vinter.

Som en del av bolagets fortsatta expansion har ett nytt affärsområde, Mellansverige, etablerats. Fastigheterna som ingår i Mellansverige har tidigare ingått i affärsområde Gävle och Dalarna. Jämförelseperioden i tabellen nedan har med anledning av det nya affärsområdet räknats om.

I affärsområde Sundsvall är uthyrningstrenden positiv och den ekonomiska vakansgraden är i nivå med föregående år. Överskottsgraden har stärkts i Sundsvall jämfört med föregående år.

Fastighetsvärdet i Gävle och Dalarna har ökat med 12 respektive 16 procent jämfört med föregående år. Uthyrningstrenden har varit positiv i både affärsområde Gävle och Dalarna.

Östersund har en stark hyresmarknad vilket åskådliggörs av den ekonomiska vakansen. Vakansen kommer minska för en redan tecknad uthyrning där projekt pågår. 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. Vakansen i Umeå kommer minska för två redan tecknade uthyrningar där projekt pågår. Tillväxten har främst skett i Skellefteå som står för 31 procent av affärsområdets hyresvärde.

Affärsområde Luleå har haft en god efterfrågan på lokaler vilket medfört en lägre vakans och högre överskottsgrad. Fastigheterna i affärsområde Luleå har generellt sett högre vinterkostnader, vilket gör att överskottsgraden normalt är något lägre i området i jämförelse med övriga affärsområden.

Det nya affärsområdet Mellansverige omfattar fastigheter främst kring Karlstad, Örebro och Västerås. Fastigheterna i Karlstad, Örebro och Västerås står för 69 procent av hyresvärdet och 68 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet. Fastighetsvärdet har ökat med 41 procent jämfört med föregående år vilket framförallt förklaras av förvärv i Västerås och Karlstad. För den största vakansen i affärsområdet har ett nytt avtal tecknats och tillträde sker under kvartal ett.

Segmentsrapportering i sammandrag

12 mån, mkr	Sundsvall		Gävle ²⁾		Dalarna ²⁾		Östersund		Umeå		Luleå		Mellansverige ²⁾		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår	2020 helår	2019 helår
Hyresintäkter o övriga intäkter	288	285	162	164	158	157	145	134	176	144	185	173	59	29	1	-2	1 174	1 084
Vakans	-28	-28	-12	-14	-13	-12	-7	-7	-8	-4	-12	-13	-2	0	-	-	-83	-78
Rep. o underhåll	-9	-14	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-7	-5	-6	0	0	-1	-1	-33	-42
Fastighetskostn.	-51	-61	-25	-29	-23	-26	-25	-25	-30	-26	-36	-34	-4	-1	1	-	-192	-201
Fastighetsskatt	-7	-7	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-8	-7	-7	-6	-3	-1	-	-	-38	-37
Kundförluster	-2	-2	0	-1	-2	0	0	0	-2	-2	0	-1	-2	0	-1	-2	-10	-9
Driftöverskott	191	173	116	110	111	109	120	93	123	98	126	113	48	26	0	-4	817	718
Överskottsgrad, %	74	67	77	74	77	75	74	73	74	70	73	71	84	92			75	71
Antal fastigheter	103	101	60	56	54	51	38	35	65	58	41	39	27	18			388	358
Uthyrbar yta, tusen kvm	356	354	227	225	220	209	130	127	206	192	193	181	104	63			1 436	1 350
Hyresvärde	291	280	171	161	167	155	145	140	183	170	195	178	84	47			1 236	1 131
Ekonomisk vakans, ¹⁾ %	9	9	7	7	8	9	6	5	7	3	5	9	12	0			7	7
Fastighetsvärde	2 980	2 828	1 755	1 573	1 695	1 458	1 560	1 504	1 873	1 738	1 901	1 719	817	581			12 582	11 402

¹⁾ Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

²⁾ Jämförelseperioden har räknats om med anledning av det nya affärsområdet, Mellansverige.

Skillnaden mellan driftöverskott 817 mkr (718) och resultat före skatt 824 mkr (934) består i central administration, resultat från intresseföretag, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som inte fördelas per segment.

Fastigheter

Intresseföretag och joint venture

Årets totala resultatandel från intresseföretag och joint venture uppgår till 60 mkr (14) varav 19 mkr (7) utgör förvaltningsresultat. I augusti 2020 tecknade NP3 Fastigheter en avsiktsförklaring med AB Sagax om bildande av ett joint venture. Samtliga villkor för joint venture-samarbetet uppfylldes i december 2020 där NP3 och Sagax äger 50 procent vardera. Utöver innehavet i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra äger NP3 20,2 procent i det småländska fastighetsbolaget Emilshus AB.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

I juni 2019 investerade NP3 i Fastighetsbolaget Emilshus AB som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Per 31 december 2020 omfattar beståndet 69 fastigheter med en uthyrningsbar area om 360 000 kvadratmeter. NP3s ägarandel i bolaget uppgår till 20,2 procent och innehavet redovisas som andelar i intresseföretag. För räkenskapsåret 2020 bidrar Emilshus med 17 mkr (7) till NP3s förvaltningsresultat och den totala resultatandelen för året uppgår till 36 mkr (14). För mer information, se bolagets hemsida emilshus.com.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

I december 2020 förvärvade NP3 Fastigheter 50 procent av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra vars verksamhet består i att äga och förvalta 37 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmateri AB. Fastigheternas uthyrningsbara area uppgår till 203 000 kvadratmeter varav 64 procent utgörs av lagerlokaler, 27 procent av byggvaruhandel och 9 procent av kontorslokaler. Det årliga hyresvärdet uppgår till 85 mkr och fastighetsvärdet per 31 december 2020 uppgick 1 440 mkr. Syftet med joint venture-strukturen är bland annat att kunna erbjuda hyresgästen lokal service. Drygt 40 procent av fastighetsvärdet överlappar med orter där NP3 idag redan är etablerade.

NP3s andel av resultat från intresseföretag och joint venture, mkr	Fastighetsbolaget Emilshus AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Totalt intresseföretag och joint venture	
	2020 jan-dec	2019 ¹⁾ jan-dec	2020 ²⁾ jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
NP3s ägarandel, %	20,2	20,2	50	-		
Förvaltningsresultat	17	7	2	-	19	7
Värdeförändringar	28	11	31	-	59	11
Skatt	-9	-3	-8	-	-17	-3
Summa resultatandel	36	14	24	-	60	14

Intresseföretag och joint venture (totalt), mkr	2020 jan-dec	2019 ¹⁾ jan-dec	2020 ²⁾⁽³⁾ jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter	182	90	85	-
Förvaltningsresultat	86	46	-	-
Periodens resultat	176	93	-	-

	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Antal fastigheter	69	44	37	-
Uthyrningsbar area, tusen kvm	360	216	203	-
Fastigheternas redovisade värde	2 715	1 543	1 440	-

¹⁾ Ägarandelen och resultatandelen i Fastighetsaktiebolaget Emilshus AB omfattar för jämförelseperioden 15 juni-31 dec 2019.

²⁾ Ägarandelen och resultatandelen i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra omfattar perioden 11-31 dec 2020.

³⁾ Redovisade hyresintäkter avser bedömt hyresvärde för helår. Då Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra koncernen bildades under slutet av 2020 redovisas varken förvaltningsresultat eller periodens resultat för 2020 och 2019.

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 1,9 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. Per rapportdatum hade bolaget enligt kreditbeslut hos långivare erhållit löften om låneförlängningar på löptider mellan tre och fem år för lån uppgående till 2,8 mdkr. Låneförlängningarna avsåg enligt bolagets förfallostruktur förfall upp till två år per bokslutsdagen som resulterar i att kapitalbindningstiden ökar från 1,9 till cirka 3,1 år.

Som ett led i bolagets arbete att effektivisera sin skuldförvaltning genom att reducera antalet låneavtal i förhållande till total kreditvolym har antalet avtal minskat i samband med låneförlängningar. Vid årets början fanns 70 avtal att jämföras med 50 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 (räntebärande låneskulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar), 7 466 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 12 582 mkr och investeringar i intresseföretag om 456 mkr totalt 13 038 mkr, uppgick till 57,3 procent (58) per 31 december 2020. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott, uppgick till 9,6 ggr (9,4).

I slutet av november erhöll NP3 ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" från Nordic Credit Rating med stabila utsikter. Ratingen är en viktig del i NP3s fortlöpande arbete att förstärka sina finansieringsförutsättningar på kapitalmarknaden till mer fördelaktiga villkor. Ratingen bidrar till att öka transparensen och förståelsen om NP3s verksamhet och kreditvärdighet och därigenom även lägre finansieringskostnader.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick på rapportdagen till 7 668 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 83 mkr vid slutet av räkenskapsåret. De räntebärande låneskulderna exklusive ovan skulder om 83 mkr uppgick till 7 585 mkr (6 913) varav bankfinansiering 6 130 mkr (5 524), obligationslån 1 475 mkr (1 375), övriga räntebärande skulder 12 mkr (42) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 32 mkr (28). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 78 procent (80) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 22 procent (20) av totala räntebärande låneskulder. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 629 mkr (1 563). En majoritet av dessa lån kommer enligt ovan att förlängas med en löptid på tre till fem år vilket medför att de klassificeras som långfristiga i rapporten.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2020	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 629	1,98	-	-	1 629	21
1-2 år	2 774	2,15	375	4,92	3 149	41
2-3 år	452	2,00	600	3,90	1 052	14
3-4 år	1 049	2,03	500	3,84	1 549	20
4-5 år	170	2,13	-	-	170	2
5-10 år	57	2,07	-	-	57	1
Summa resp. genomsnitt	6 130	2,07	1 475	4,14	7 605	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2020	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-2 525	5 009	3,73	66
1-2 år	300	353	0,54	5
2-3 år	200	217	0,47	3
3-4 år	-	-	-	-
4-5 år	500	500	0,69	7
5-10 år	1 525	1 525	0,93	20
Summa resp. genomsnitt	0	7 605	2,73	100

Finansiering

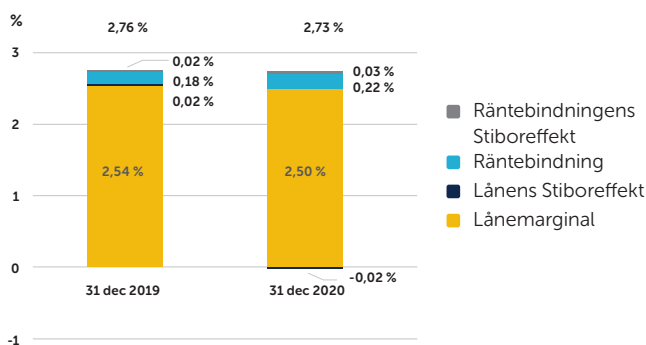
Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

I slutet av kvartal tre 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.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 2,73 procent (2,76). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,07 procent (2,10) och för obligationslån 4,14 procent (4,42). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,8 år (2,4) och 32 procent (45) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år enligt tabell på sidan 16. Den huvudsakliga förklaringen till att den genomsnittliga räntan minskade från 2,76 till 2,73 procent från årets ingång berodde på att minskningen för lånens räntemarginal och STIBOR-effekt, totalt 0,09 procent, har överskridit en högre totalkostnad för bolagets räntebindning om cirka 0,06 procent. Se tabell nedan för ytterligare detaljer avseende detta.

Genomsnittlig räntenivå



Den genomsnittliga räntan för bolagets räntesäkringsportfölj var 0,62 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 3 129 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -73 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 -37 mkr.

Börsnoterade obligationslån

31 dec 2020

Löptid	Rambelopp, mkr	Utestående belopp, mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag
2018/2022	800	375	4,92	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23
2019/2023	800	600	3,90	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13
2020/2024	800	500	3,84	Stibor 3M + 3,90	Nej	2024-01-05

Finansiering	2020 31 dec	2019 31 dec
Antal låneavtal	50	70
Banklån, mkr	6 130	5 524
Obligationslån, mkr	1 475	1 375
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,73	2,76
Likvida medel, mkr	104	192
Belåningsgrad, %	57,3	58,0
Soliditet, %	34,7	34,7
Kapitalbindningstid, år	1,9	2,2
Räntebindningstid, år	1,7	2,4
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	31,8	45,3
Skuldkvot, ggr	9,6	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 7 843 (6 912) aktieägare. Aktiekursen för stamaktien uppgick till 121,20 kr (113) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 6 586 mkr (6 140). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 917 mkr (907) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs för stamaktien var 136,00 kr och noterades den 17 januari. Periodens lägsta kurs noterades den 19 mars och var 59,00 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien under perioden var 98,46 kr (87,21).

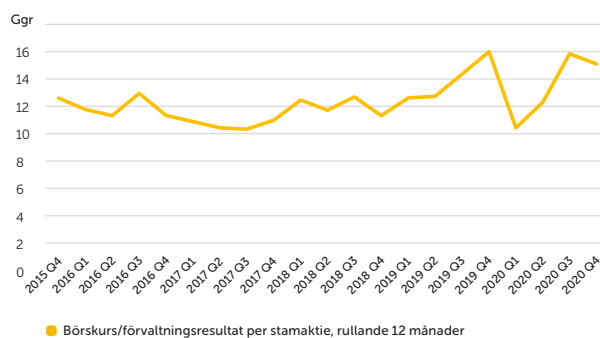
Aktien har under de senaste tolv månaderna stigit med 7 procent (85) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som sjönk med -6 procent (59) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som sjönk med -6 procent (57). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 10 procent (90) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en negativ avkastning på -4 procent (62). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på 15 procent (35).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 4 637 mkr (4 140) varav preferenskapital 894 mkr (795) och innehav utan bestämmande inflytande 11 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 68,67 kr per stamaktie (61,42). Soliditeten i bolaget uppgick till 35 procent (35). Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 4 373 mkr (3 823) vilket motsvarar 80,47 kr/stamaktie (70,36). Aktiekursen vid periodens slut var 176 procent (184) av det egna kapitalet per stamaktie och 151 procent (161) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

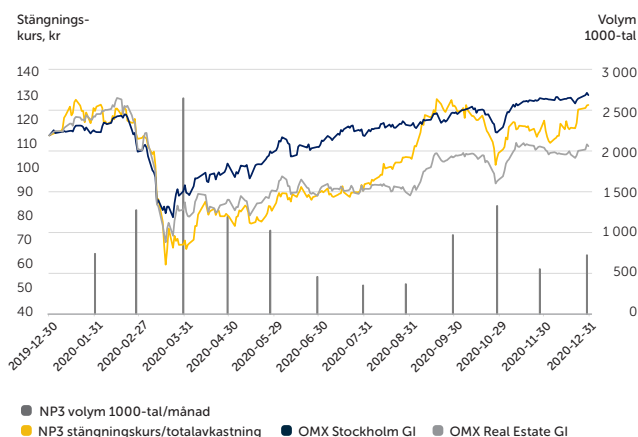
Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



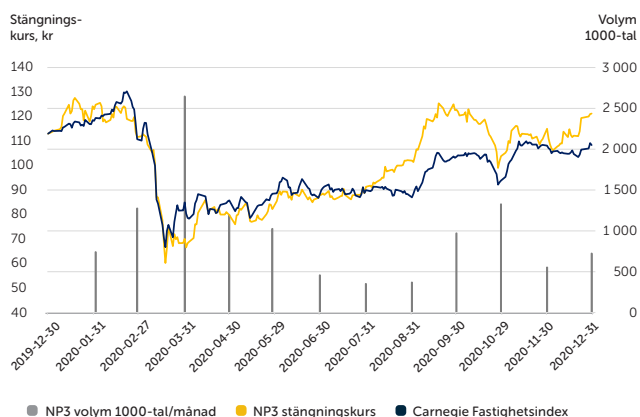
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	31 dec 2020	30 dec 2019	Helår 2020	Helår 2019	Helår 2020	Helår 2019	Helår 2020	Helår 2019
Stamaktie	121,20 kr	113,00 kr	278	61	21 %	17 %	4,5 mkr	3,1 mkr
Preferensaktie	32,80 kr	36,50 kr	94	57	46 %	79 %	1,6 mkr	2,5 mkr

NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Siffran inom parentes avser innehav och röster per 2019-12-31.

Aktieägare per 31 dec 2020	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 584 267	2 066 707	19,0 % (19,6)	24,1 % (24,1)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	11 571 061	-	14,1 % (14,4)	20,2 % (20,0)
Fjärde AP-fonden	3 800 840	2 884 712	8,1 % (7,7)	7,2 % (7,0)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 138 993	-	5,0 % (5,8)	7,2 % (8,1)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	632 552	2 323 635	3,6 % (3,9)	1,5 % (1,8)
SEB Investment Management	2 415 860	-	2,9 % (2,4)	4,2 % (3,3)
Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000	640 000	2,7 % (2,8)	2,9 % (2,9)
RBC Investor Services Bank S.A.	427 050	1 468 000	2,3 % (1,7)	1,0 % (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	822 419	574 643	1,7 % (2,1)	1,5 % (2,0)
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	1 097 170	-	1,3 % (1,3)	1,9 % (1,8)
Ulf Greger Jönsson	-	1 006 232	1,2 % (1,3)	0,2 % (0,2)
Verdipapirfond Odin Ejendom	965 829	-	1,2 % (1,5)	1,7 % (2,1)
SEB AB, Luxembourg Branch	106 360	525 014	0,8 % (-)	0,3 % (-)
Odin Small Cap	600 000	-	0,7 % (-)	1,0 % (-)
Peg Capital Partners AB	-	581 189	0,7 % (0,7)	0,1 % (0,1)
Swedbank Försäkring	25 306	541 662	0,7 % (0,5)	0,1 % (0,2)
Andra AP-fonden	542 974	-	0,7 % (0,7)	1,0 % (0,9)
Nordnet Pensionsförsäkring AB	119 937	353 232	0,6 % (0,6)	0,3 % (0,3)
Summa 20 största ägare	43 492 218	15 048 378	71,4 % (70,9)	78,8 % (78,4)
Övriga aktieägare	10 846 728	12 901 622	28,6 % (27,1)	21,2 % (20,4)
Totalt antal aktier	54 338 946	27 950 000	100 %	100 %

Innehav per 31 dec 2020	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	5 363	385 904	317 260	0,9 %	0,7 %
501 – 1 000	810	288 555	328 632	0,8 %	0,6 %
1 001 – 2 000	611	379 602	527 495	1,1 %	0,8 %
2 001 – 5 000	503	563 803	1 059 143	2,0 %	1,2 %
5 001 – 10 000	216	437 034	1 199 211	2,0 %	1,0 %
10 001 – 50 000	231	18 868 63	3 273 269	6,3 %	3,9 %
50 001 –	109	50 397 185	21 244 990	87,1 %	91,9 %
Totalt	7 843	54 338 946	27 950 000	100 %	100 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12 582	11 402
Nyttjanderättstillgångar	83	72
Andelar i intresseföretag	456	149
Övriga anläggningstillgångar	34	23
Summa anläggningstillgångar	13 156	11 645
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	92	99
Likvida medel	104	192
Summa omsättningstillgångar	197	291
Totala tillgångar	13 352	11 937
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 637	4 140
Uppskjuten skatt	568	450
Långfristiga räntebärande låneskulder	7 404	6 720
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	83	71
Derivat	73	36
Summa långfristiga skulder och avsättningar	8 128	7 277
Kortfristiga räntebärande låneskulder	181	193
Rörelseskulder	406	326
Summa kortfristiga skulder	587	519
Totalt eget kapital och skulder	13 352	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-dec 2019			787	787	1	789
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			-253 ¹⁾	-253	-	-253
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande					2	2
Periodens totalresultat jan-dec 2020			659	659	1	660
Eget kapital 2020-12-31	288	2 045	2 294	4 627	11	4 637

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 okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat ¹⁾	150	126	558	487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-10	-7	-23	-4
Betald skatt	-9	-22	-37	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	130	97	498	455
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	5	25	33	18
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	47	1	14	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182	122	545	422
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-255	-480	-751	-985
Avyttrade förvaltningsfastigheter	87	205	116	616
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-73	-57	-195	-183
Investeringar i nybyggnation	-16	-27	-78	-79
Investeringar i finansiella tillgångar	-247	-7	-251	-35
Avyttring av finansiella tillgångar	-	30	-	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503	-336	-1 159	-637
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-2	0	88	99
Upptagna lån	160	349	3 176	2 827
Amortering av låneskulder	-199	-168	-2 513	-2 392
Utbetald utdelning	-94	-94	-225	-199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-134	87	526	336
Periodens kassaflöde	-456	-128	-88	121
Likvida medel vid periodens början	560	319	192	71
Likvida medel vid periodens slut	104	192	104	192

¹⁾ NP3 Fastigheter har uppdaterat definitionen av förvaltningsresultat som nu exkluderar värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Förvaltningsresultat för tidigare perioder har räknats om enligt den nya definitionen.

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 12 582 mkr (11 402) vilket motsvarar en ökning med 10 procent sedan ingången av året vilket till största del förklaras av fastighetsförvärv.

Utgående likvida medel var 104 mkr (192). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission av preferensaktier samt utdelning och uppgick till 4 637 mkr (4 140).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 30 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 7 404 mkr (6 720). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 181 mkr (193) varav 171 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 10 mkr återbetalning av reversskuld. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -73 mkr (-36).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 16 och 17. Införandet av IFRS 16 från och med 2019 har lett till att nyttjanderättstillgångar för tomträtter och övriga leasingavtal har aktiverats med 83 mkr samtidigt som 83 mkr har redovisats som

skuld per 31 december 2020. Belåningsgraden uppgick till 57 procent (58) och soliditeten till 35 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 9,6 ggr (9,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 545 mkr (422). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -751 mkr (-985), försäljningar av fastigheter bidrog med 116 mkr (616). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -195 mkr (-183) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Investeringar i nybyggnationer uppgick under perioden till -78 mkr (-79). Investeringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick netto till -251 mkr (-5) och avsåg i huvudsak investering i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 526 mkr (336) varav nyemission uppgick till 88 mkr (99), nettoupplåning uppgick till 663 mkr (435) och utdelning till -225 mkr (-199). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -88 mkr (121) vilket gav utgående likvida medel om 104 mkr (192).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	47	45	47	45
Rörelsekostnader	-21	-19	-74	-71
Rörelseresultat	-26	26	-27	-26
Finansnetto	-17	74	-16	37
Resultat efter finansiella poster	9	100	-43	11
Bokslutsdispositioner	46	-	46	-
Resultat före skatt	55	100	3	11
Skatt på periodens resultat	4	24	-3	-3
Periodens resultat	59	124	0	8

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2020-12-31	2019-12-31
Immateriella tillgångar	4	2
Andelar i koncernbolag	658	658
Långfristiga fordringar koncernbolag	3 299	1 992
Andelar i intresseföretag	135	135
Andra finansiella anläggningstillgångar	3	1
Summa anläggningstillgångar	4 100	2 788
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 477	2 407
Övriga kortfristiga fordringar	31	18
Likvida medel	67	169
Summa omsättningstillgångar	2 575	2 594
Totala tillgångar	6 674	5 382
Bundet eget kapital	288	277
Fritt eget kapital	1 493	1 670
Summa eget kapital	1 781	1 947
Obeskattade reserver	1	-
Långfristiga räntebärande skulder	4 738	3 344
Summa långfristiga skulder och avsättningar	4 739	3 344
Kortfristiga räntebärande skulder	104	59
Övriga skulder	50	32
Summa kortfristiga skulder	154	91
Totalt eget kapital och skulder	6 674	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. Redovisningsprincip för hur koncernbidrag redovisas har förändrats jämfört med föregående period. Koncernbidrag redovisas nu som bokslutsdispositioner jämfört med finansnetto för föregående år.

Övriga kommentarer om verksamheten

Effekter och risker beaktat covid-19

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 99 procent av det justerade hyresvärdet för fjärde kvartalet 2020, resterande del har reserverats som kundförlust. Under året påverkades bolaget av rabatter och affärssuppgörelser som hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 11 mkr varav statligt stöd har erhållits med 2 mkr.

Sammanlagt hade NP3 vid rapporttillfället beviljat omläggning av hyrorna för kvartal ett 2021 från kvartalsvisa till månadsvisa betalningar om totalt 3 mkr medan värdet av hyresrabatter uppskattas till 1 mkr. Totalt har 99 procent av aviserade förfallna hyror för kvartal ett inbetalats vid rapporttillfället.

Finansiell ställning

Per den 31 december 2020 hade bolaget likvida medel och befintliga kreditfaciliteter uppgående till 324 mkr. Vid samma tidpunkt hade NP3 låneförfall inom de närmsta tolv månaderna uppgående till 1 629 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. Per rapportdagen hade bolaget enligt kreditbeslut hos långivare erhållit löften om låneförlängningar uppgående till 1 235 mkr på löptider om tre till fem år för ovan låneförfall om totalt 1 629 mkr. I tillägg hade NP3 enligt kreditbeslut från långivare erhållit ytterligare överenskommelser om låneförlängningar om 1 579 mkr på en löptid om tre till fem år för förfall mellan ett och två år från bokslutsdatum.

Sedan krisen startade har dess effekter på NP3s verksamhet och finansiella resultat varit relativt begränsade. Samtidigt har finans- och kapitalmarknaden återgått till ett normaltillstånd med finansieringskostnader på samma nivå som före krisen. Det är dock 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 säkerställa bolagets finansiella ställning och beredskap för att hantera negativa effekter av en mer utdragen pandemi kommer följaktligen att ha fortsatt hög prioritet i bolagets finansiella planering.

Transaktion och värdering

Parallellt som bolaget kontinuerligt 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 under kvartal tre och fyra.

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.

Organisation

NP3s geografiskt utspridda organisation har bland annat medfört att medarbetarna är vana vid att arbeta och kommunicera via digital teknik. Medarbetare arbetar till stor del 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. Upplysningar 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 4

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 46 personer. NP3 har egna medarbetare i sex affärsområden och ett sjunde under uppbyggnad. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Skellefteå, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm. Rekrytering pågår i Karlstad.

Händelser efter periodens utgång

Avtal har skrivits med PostNord för uppförandet av en logistikfastighet med en area om 4 000 kvadratmeter i Borlänge. Investeringen beräknas till drygt 80 miljoner kronor. Hyresavtalet är skrivet på 10 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 6,1 miljoner kronor. Projektets färdigställandetid är sommaren 2022.

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 25.

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Räntebärande låneskulder	7 585	6 913
Kortfristiga placeringar	-15	-16
Likvida medel i bank	-104	-192
Likvida medel inkl. innehav i kortfristiga placeringar	-119	-208
Nettoskuld	7 466	6 705
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	659	787
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-54	-48
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	604	739
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	11,12	13,60
Hysesintäkter	1 091	1 006
Driftöverskott	817	718
Överskottsgrad, %	75	71
Driftöverskott, rullande 12 mån	817	718
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	11 927	10 656
Direktavkastning, %	6,9	6,7
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	660	789
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 332	3 691
Avkastning på eget kapital, %	15,2	21,4
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	659	787
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-54	-48
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital o innehav utan bestämmande inflytande	3 474	2 934
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	17,4	25,2
Resultat före skatt, rullande 12 mån	824	934
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 332	3 691
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	19,0	25,3
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	558	487
Genomsnittligt totalt eget kapital	4 332	3 691
Avkastning på förvaltningsresultat, %¹⁾	12,9	13,2
Nettoskuld	7 466	6 705
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 637	4 140
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoskuld	7 466	6 705
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	831	757
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-49	-46
Justerat driftöverskott	782	711
Skuldkvot, ggr	9,6	9,4
Periodens resultat före skatt	824	934
Återläggning värdeförändringar	-225	-440
Återläggning finansiella kostnader	226	192
Återläggning resultat från intresseföretag	-60	-14
Justerat resultat före skatt	765	672
Räntetäckningsgrad, ggr¹⁾	3,4	3,5
Nettoskuld	7 466	6 705
Marknadsvärde fastighetsportfölj	12 582	11 402
Andelar i intresseföretag	456	149
Belåningsgrad, %¹⁾	57,3	58,0
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 637	4 140
Balansomslutning	13 352	11 937
Soliditet, %	34,7	34,7
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 637	4 140
Avdrag preferenskapital	-894	-795
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-11	-8
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	68,67	61,42
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 637	4 140
Avdrag preferenskapital	-894	-795
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-11	-8
Återläggning derivat	73	36
Återläggning uppskjuten skatt	568	450
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	80,47	70,36
Förvaltningsresultat	558	487
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-54	-48
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie¹⁾	9,3	8,1

¹⁾ Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Definitionen av belåningsgrad har uppdaterats och inkluderar nu investeringar i intresseföretag. I beräkningen av räntetäckningsgrad har resultatandel i intresseföretag exkluderats. Nyckeltalen för tidigare perioder har räknats om enligt de nya definitionerna.

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

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

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.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt i såväl koncern- som intresseföretag.

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.

Nettoinvesteringar

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

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 efter skatt med återläggning av värdeförändringar, finansiella kostnader och resultat från andelar i intresseföretag, 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 framåtriktad driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning (Yield)

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Duration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

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

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

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

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 per år 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 17
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

Q1 januari - mars 2021: 4 maj 2021
Q2 januari - juli 2021: 9 juli 2021
Q3 januari - september 2021: 22 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021: 11 februari 2022

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

29 januari 2021
30 april 2021

Årsstämma 4 maj 2021

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 19 februari 2020

Anders Nilsson
Styrelseordförande

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot
(vice ordf.)

Pressmeddelanden under kvartal 4

- 5/10** NP3 föreslår extra utdelning samt kallar till extra bolagsstämma för beslut om utdelning och om närståendetransaktion
- 23/10** Delårsrapport januari-september 2020
- 30/10** Beslut fattade vid NP3 Fastigheters extra bolagsstämma den 30 oktober 2020
- 9/11** NP3 offentliggör prospekt och ansöker om notering av obligationslån på Nasdaq Stockholm
- 20/11** NP3 förvärvar fastigheter för 210 miljoner kronor
- 27/11** NP3 erhåller kreditrating BB med stabila utsikter
- 11/12** NP3 och Sagax slutför 50/50 joint venture i enlighet med tidigare offentliggjord avsiktsförklaring
- 22/12** NP3 förvärvar fastigheter för 420 miljoner kronor
- Samtliga pressmeddelanden finns på vår hemsida np3fastigheter.se

NP3 Fastigheter AB (publ)

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

Besöksadress huvudkontor
Gärdevägen 5A, Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Besöksadresser lokalkontor

Borlänge Sveagatan 1

Gävle Strömsbrovägen 18

Luleå Ödlegatan 1B

Piteå Kunskapsallén 14

Skellefteå Norrbölegatan 66

Sollefteå Hågesta 7

Stockholm Drottninggatan 65

Umeå Björnvägen 15E

Östersund Armégränd 4

www.np3fastigheter.se

