

Q1 Delårsrapport

januari-mars 2017

Januari-mars

- Intäkterna ökade med 36 procent till 159 MSEK (117).
- Driftöverskottet ökade med 34 procent till 106 MSEK (79).
- Förvaltningsresultatet ökade med 43 procent till 70 MSEK (49) motsvarande 1,29 kronor/aktie (0,98).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 26 MSEK (30).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 79 MSEK (69) vilket motsvarar 1,46 SEK/aktie (1,36).

Nyckeltal	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Utfall MSEK			
Hysesintäkter	159	117	529
Driftöverskott	106	79	383
Överskottsgrad, %	67	67	72
Förvaltningsresultat	70	49	253
Värdeförändringar fastigheter	26	30	243
Marknadsvärde fastighetsportfölj	6 520	4 749	6 165
Förvärvade tillträdda fastigheter	479	120	1 202
Resultat efter skatt	79	69	407
Utfall SEK/aktie			
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,46	1,36	7,89
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	1,29	0,98	4,90
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	46,64	39,01	45,09

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 i norra Sverige.

Finansiella mål

NP3s mål är att över tid ha en god avkastning på eget kapital. Det ska ske genom att hålla en överskottsgrad som överstiger 75 procent och en direktavkastning på fastighetsportföljen som överstiger sju procent. Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 2 gånger.



VD har ordet



”Vi har ökat intäkterna och driftnettot med 36 respektive 34 procent medan förvaltningsresultatet ökat med 43 procent till 70 MSEK. Vi ligger helt klart i nivå med våra förväntningar.”

Andreas Nelvig, VD

Det är med starka intryck jag skriver VD-ordet för årets första kvartal. Jag skrev i senaste rapporten om turbulensen i vår omvärld och nu måste jag tyvärr även inse att Sverige inte är skyddat mot den omvärlden utan en del av den. Det terrordåd som skedde i hjärtat av huvudstaden påverkar oss alla. Att påvisa tillväxt, ökad lönsamhet och andra superlativ känns futtigt. Men likväl är det viktigt att fortsätta våra uppgifter som vanligt. Att gå vidare är att övervinna det onda med det goda.

Första kvartalet är som vanligt det kvartal som tyngs mest av vinterkostnader vilket leder till lägre överskottsgrad och intjäning. Men i jämförelse med 2016 har vi ökat intäkterna och driftöverskottet med 36 respektive 34 procent medan förvaltningsresultatet ökat med 43 procent till 70 miljoner kronor. Vi ligger helt klart i nivå med våra förväntningar.

Kvartalets resultat stärks av fortsatt positiva värdeförändringar om än inte i samma takt som i senaste kvartalet. Av totalt 26 miljoner kronor är tolv miljoner realiserade främst i samband med försäljningen av handelsfastigheten Majoren i Falun. Försäljningen var strategisk då vi i stället har tillträtt mer högavkastande business-to-business fastigheter i Dalarna vilket passar NP3.

I slutet av perioden och till dagens datum har det fortsatt hänt mycket för NP3 och väldigt mycket mer är på gång. Efter kvartalets utgång har vi genomfört ett förvärv med fastigheter primärt i Gävle men där det även ingick ett antal fastigheter i Småland. Jag har fått många frågor kring affären och det skall inte ses som en kursändring utan enbart som en riktigt bra affär. Vidare har vi emitterat en obligation till en betydligt bättre nivå än vår förra vilket delvis kan förklaras av den generella positiva marknadsefterfrågan men framför allt av att NP3 i dag är en större och mer etablerad aktör. Därutöver har även en större uthyrning skett via vår projektverksamhet till Trafikverket i Gävle. Ett speciellt och spännande projekt där vi förvandlar en ren industrifastighet till en modern kontorsfastighet. Projekten har relativt långa ledtider men det är bra avkastning och stabila långa avtal. Vi har ett mål om att starta projekt för 250 miljoner kronor under året och nu när vi har varit mer aktiva på projektmarkanden bedömer jag att vi har goda chanser att nå målet för 2017.

De större förvärven i Östersund och Gävle har gjort att vi nu nått vårt lägsta krav på storlek i samtliga affärsområden. Nu kan vi göra kompletteringsförvärv i samtliga orter, där de bästa affärerna yppar sig. Våra affärer skall bidra till en ännu högre effektivitet. Vår förvärvade vakans främst i Östersund ser jag som ren potential. NP3 har lyckats väl i Östersund, vi har en bra efterfrågan och med vår nya organisation på plats skall vi lyckas.

Fastighetsbeståndet har ökat med cirka 350 miljoner kronor under rapportperioden trots den större försäljningen och vi har pågående tillträden från förvärv och projekt för ytterligare cirka 450 miljoner under andra kvartalet. Jag är därför trygg i att vi skall nå vårt tillväxtmål för året på en miljard kronor och att vi skall nå målet med bra, stabila och högavkastande fastigheter.

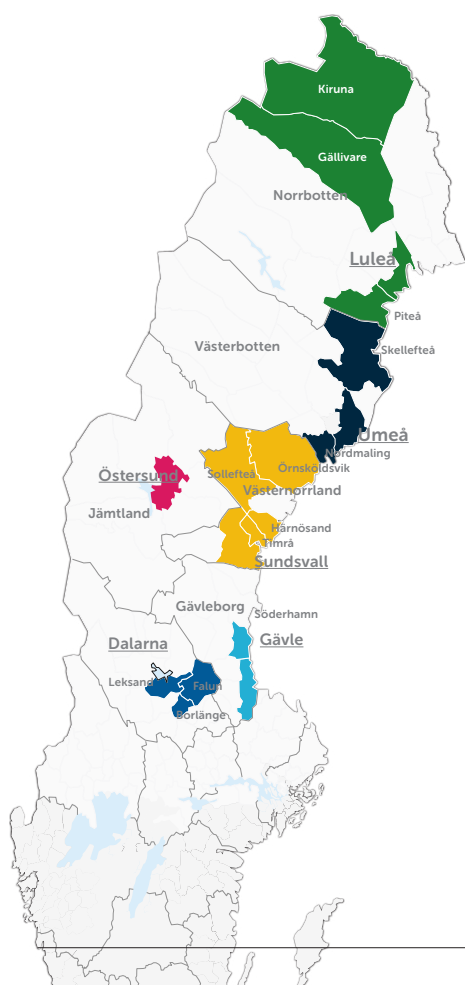
Vår löpande intjäning ökar med tre procent och då är beräkningsgrunden enbart baserad på de fastigheter som är tillträdade. De fastigheter vi tillträder under det andra kvartalet kommer att bidra till ytterligare ökade resultat. Att öka förvaltningsresultatet per aktie med 10-15 procent i år och ge en utdelning som är i toppen av branschen är tufft, men jag är övertygad om att vi skall lyckas. Vi har genomfört bra affärer, har ett bra samarbete med våra kreditgivare, samt en stabil och bred kundbas med långa snitthyresavtal.

Sammanfattningsvis är detta en rapport som jag tycker är talande för NP3. Det är en stabil rapport, det är en kraftigt ökad vinst, det är fortsatt god tillväxt. Kort och gott är det NP3!

Andreas Nelvig, VD

Om NP3

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



Större händelser

- Det externa köpcentrumet Majoren i Falun har sålts för 180 miljoner kronor till Svenska Handelsfastigheter AB. Försäljningssumman överstiger senaste värderingen med nio miljoner kronor.
- Tillträde har skett av sex fastigheter i Östersund och fyra fastigheter i Sundsvall som förvärvades av Castellum 2016 för 473,5 miljoner kronor. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 48 000 kvadratmeter och det årliga hyresvärdet ligger på 50,4 miljoner kronor.

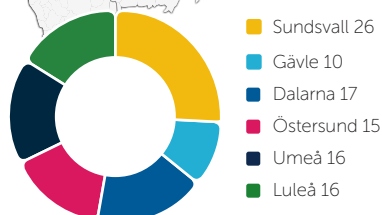
Marknadskommentar

Första kvartalet 2017 blev förhållandevis lugnt på den norrländska fastighetsmarknaden. Totalt noterades elva fastighetsaffärer över 50 miljoner kronor med ett samlat värde på 1,8 miljarder kronor att jämföra med 4 miljarder för samma period i fjol.*

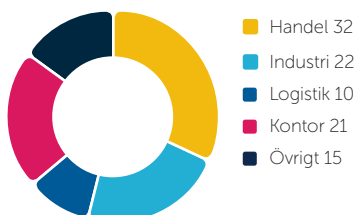
Statistik från Arbetsförmedlingen i mars visar att arbetslösheten för riket ligger på samma nivå som för ett år sedan. De sex länen där NP3 är etablerat skiljer ut sig genom att i dessa län har antalet inskrivna hos Arbetsförmedlingen minskat med mellan 0,6 procent (Dalarna) och 5 procent (Gävleborg) i jämförelse med i mars 2016. I våra huvudkommuner sjunker arbetslösheten i än högre grad än i länen förutom i Falun som har en liten uppgång.

*(Källa: Pangea)

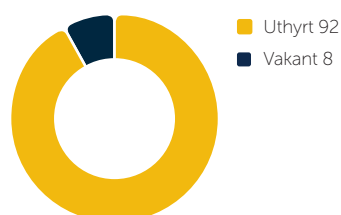
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



Nyckeltal

	2017 Kvartal 1 jan-mar	2016 Kvartal 1 jan-mar	2016 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	206	165	197
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	827	625	787
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	6 520	4 749	6 165
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 884	7 598	7 833
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	93
Överskottsgrad, % ¹⁾	67	67	72
Direktavkastning, % ¹⁾	1,7	1,7	7,2
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	3,4	3,8	21,1
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,7	1,6	1,7
Skuldkvot, ggr ¹⁾	10,7	10,5	10,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,8	3,5	3,7
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	59,1	56,9	58,2
Soliditet, % ¹⁾	34,7	36,0	35,3
Genomsnittlig ränta, %	2,66	2,65	2,66
Aktierelaterade			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	54 339	50 351	54 339
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 339	50 351	51 548
Eget kapital, SEK/aktie	43,15	36,58	41,69
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie ¹⁾	46,64	39,01	45,09
Aktiekurs vid periodens slut, SEK/aktie	46,70	41,70	46,00
Förvaltningsresultat, SEK/aktie ¹⁾	1,29	0,98	4,90
Resultat efter skatt, SEK/aktie	1,46	1,36	7,89
Utdelning, SEK/aktie ²⁾			2,40

- NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

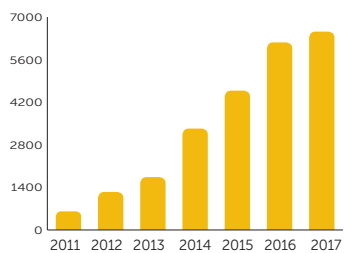
¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Avstämning och beräkning av dessa per helår 2016 finns i bolagets årsredovisning för 2016, sidan 96.

²⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

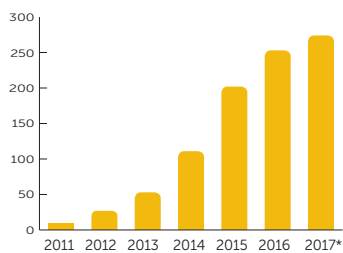
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, MSEK	2017 3 mån jan-mar	2016 3 mån jan-mar	2016 12 mån helår
Hysesintäkter	159	117	529
Fastighetskostnader	-48	-35	-129
Fastighetsskatt	-5	-4	-17
Driftöverskott	106	79	383
Central administration	-10	-9	-36
Finansiella intäkter	0	0	1
Finansiella kostnader	-25	-20	-94
Förvaltningsresultat	70	49	253
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	26	30	243
Värdeförändringar derivat	1	0	3
Resultat före skatt	97	79	500
Aktuell skatt	-8	-4	-21
Uppskjuten skatt	-9	-6	-72
Periodens resultat	79	69	407
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa årets totalresultat	79	69	407
Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.			
Resultat per aktie	1,46	1,36	7,89
(Antal aktier anges i tusental)			
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	50 351	54 339
Vägt genomsnittligt antal aktier	54 339	50 351	51 548

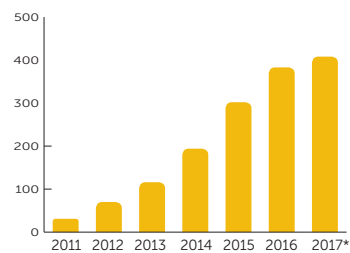
Fastighetsvärde, MSEK



Förvaltningsresultat, MSEK



Driftöverskott, MSEK



*Rullande 12 månader till rapportdag

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-mar 2017

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

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 43 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 70 MSEK (49). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per aktie motsvarar 1,29 sek/aktie (0,98) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgår till 44 procent (42). Driftöverskottet för första kvartalet uppgick till 106 MSEK (79) vilket motsvarar en överskottsgrad om 67 procent (67). Att överskottsgraden är lägre i första kvartalet än plan för helåret beror på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen på bolagets marknader. Under januari till mars påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämt fördelad preliminär avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger ett lägre resultat dessa månader.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 26 MSEK (30) varav 12 MSEK är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, främst handelsfastigheten i Falun, och 14 MSEK avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeutvecklingen påverkas huvudsakligen av sänkta avkastningskrav på marknaden. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 1 MSEK (0) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 79 MSEK (69) vilket motsvarar 1,46 SEK/aktie (1,36).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 36 procent till 159 MSEK (117). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även egna projekt och intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 693 MSEK på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid rapportdagen till 92 procent (92).

Fastighetskostnaderna för kvartalet uppgick till -48 MSEK (-35), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -39 MSEK (-31), reparationer och underhåll -6 MSEK (-4) samt kundförluster om -3 MSEK (-1). Fastighetsskatt uppgick till -5 MSEK (-4).

Centrala administrationskostnader uppgick till -10 MSEK (-9). Administrationskostnaderna har stigit jämfört mot föregående år till följd av bolagets tillväxt. Centrala administrationskostnader består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som perso-

nalkostnader samt ekonomi-/finans och marknads-/försäljningskostnader. Funktioner som fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad till underleverantörer. Moderbolagets finansiella rapporter redovisas på sidan 18.

De finansiella kostnaderna uppgick till -25 MSEK (-20). Snitträntan på låneportföljen var vid rapportdagen 2,28 procent (2,37) för fastighetskrediter och 2,66 procent inklusive obligationslån (2,65). De räntebärande skulderna har under de senaste tolv månaderna ökat till följd av finansiering av fastighetsförvärv både i kronor och belåningsgrad. Samtidigt ligger bolagets skuldkvot, som visar driftöverskott minus centrala kostnader i förhållande till räntebärande skulder, kvar under 11 gånger och var vid rapportdagen 10,7 ggr (10,5). För mer information om bolagets finansiering se sidan 13.

Skatt

För det första kvartalet redovisas en aktuell skatt om -8 MSEK (-4) vilket motsvarar cirka tio procent av resultat före värdeförändringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. För första kvartalet uppgår uppskjuten skatt till -9 MSEK (-6).

Ett antal förändringar inom skatteområdet föreslås. För mer information om detta se redovisningsprinciper och bedömningar på sidan 19.

Fastigheter

Fastighetsbestånd

NP3 ägde per rapportdagen den 31 mars 206 stycken fastigheter (197) med en total uthyrningsbar yta om 827 tusen kvadratmeter (787) fördelat på sex geografiska marknadsområden. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorier handel, industri, logistik, kontor och övrigt där handel står för den största delen. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per den 31 mars till 6 520 MSEK (6 165) och portföljens direktavkastning för perioden uppgick till 1,7 procent (1,7). Av de sex affärsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i Sundsvallsregionen dit 24 procent (23) av marknadsvärdet och 26 procent (25) av hyresvärdet är kon-

centrerat. Den största fastighetskategorin är handel som står för 32 procent (35) av hyresvärdet. Inom handelssegmentet står konsumenthandel och business-to-business-handel inklusive bilhandel för respektive 46 procent, dagligvaruhandel står för resterande åtta procent.

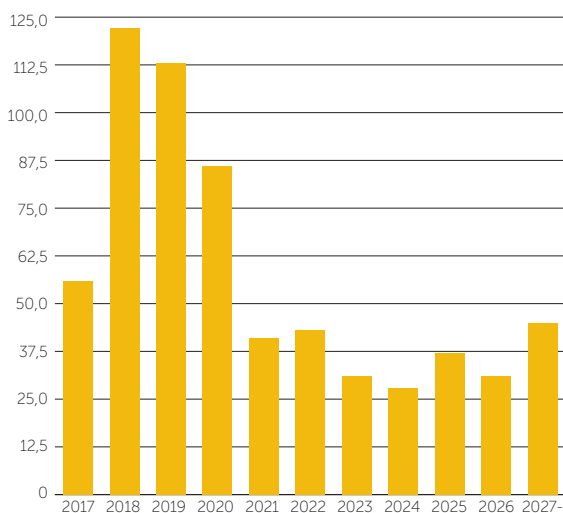
NP3 har 1 540 hyresavtal och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgår till 4,4 år (4,6). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 37 avtal med en återstående löptid om 5,8 år (6,6) och de står för 15 procent av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 mars 2017

	Antal kontrakt
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4
Migrationsverket	6
PostNord Sverige AB	5
Arbetsförmedlingen	5
Mycket Mer För Pengarna	4
Mekonomen	6
Quality Hotel Dalecarlia	1
Coop Nord EF	1
Ulnö AB	2
Skanska Sverige AB	3
Totalt	37
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 106 MSEK	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 5,8 år	
Hyresduration för totala kontraktportföljen 4,4 år	

Förfallostruktur hyreskontrakt MSEK



Vakansvärde

Per 31 mars 2017

Affärsområde	Hyresvärde MSEK	Vakansvärde MSEK	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	178	20	11,5
Gävle	69	3	4,4
Dalarna	117	7	6,4
Östersund	104	11	10,2
Umeå	110	9	8,0
Luleå	115	8	6,8
Totalt	693	58	8,4

Vakansförändringar

MSEK	2017 jan-mar
Ingående vakansvärde	47
Inflyttningar	-4
Avflyttningar	4
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	11
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Utgående vakansvärde	58

Vakansförändringar

Under perioden har vakansvärdet totalt ökat med elva miljoner kronor. Förändringen består av förvärvad vakans och cirka fyra miljoner kronor är tillkommande vakans till följd av uppsägningar och konkurser. Nyuthyrning har minskat vakansvärdet med fyra miljoner kronor. Kvartalets förändringar medför dock en oförändrad ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent som är samma som vid årets ingång.

Fastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal, i enlighet med NP3s värderingspolicy. Värderingsmodellen innebär att samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal och minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under en 24-månaders period enligt ett rullande schema. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Metod

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

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 6 520 miljoner kronor. Värderingen för första kvartalet visar en positiv realiserad värdeförändring om 14 miljoner kronor vilket motsvarar mindre än en procent av portföljens snittvärde. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav. Avkastningsnivåerna som använts vid värdering i mars varierar

från 6,0 till 10,0. Ett vägt snitt av fastigheternas yield är 7,3 vilket är oförändrat sedan årsskiftet. Under det första kvartalet har endast en mindre del av fastighetsbeståndet externvärderats. Under den senaste tolv månadersperioden uppgår värdet på externa värderingar till 5 MDSEK.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-mars förvärvat och tillträtt elva fastigheter till ett värde av 479 miljoner kronor. Dessutom har 34 miljoner investerats i befintliga fastigheter.

Handelsfastigheten Majoren 1 som är Faluns största externa köpcentrum har sålts för 180 miljoner kronor till Svenska Handelsfastigheter AB. NP3 förvärvade Majoren 1 från Vasallen 2012 för 146 miljoner kronor. Försäljningssumman överstiger senaste värderingen med nio miljoner kronor.

Av de förvärvade fastigheterna ligger sex i Östersund och har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 34 565 kvadratmeter vilket innebär en ökning av ytan i affärsområdet med 59 procent. I och med förvärvet är NP3 nära målet om 100 000 kvadratmeter uthyrbar yta i Östersund och därtill finns omfattande byggrätter i affärsområdet vilket sammantaget innebär att NP3 blir en av de mer framträdande fastighetsägarna i kommunen. Fastigheterna och byggrätterna i Östersund ligger i Stadsdel Norr där NP3 sedan tidigare äger flertalet fastigheter. Övriga fem förvärvade fastigheter ligger i Sundsvall.

Försäljningen av handelsfastigheten i Falun samt att de förvärvade fastigheterna i huvudsak är kontor medför att handelssegmentet minskat under första kvartalet och att kontorssegmentet ökat.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Per 31 mars 2017

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, MSEK
Marknadsvärde fastighet	5 %	326
Direktavkastningskrav	0,25 %	179
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	66
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	17
Vakansgrad	1 %	7

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

MSEK	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 helår
Ingående värde	6 165	4 580	4 580
Förvärv av fastigheter	479	120	1 202
Investeringar i bef. fastigheter	34	21	134
Investeringar i nybyggnation	-	7	44
Försäljningar	-184	-8	-41
Omklassificering	-	0	3
Realiserad värdeförändring	12	3	3
Orealiserad värdeförändring	14	27	240
Utgående värde	6 520	4 749	6 165
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	310	165	474

Fastighetsbeståndets fördelning

Per 31 mars 2017

Affärs- område	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde MSEK	Fastighetsvärde MSEK
Sundsvall	65	228	177	1 553
Gävle	22	77	69	717
Dalarna	34	164	117	1 071
Östersund	23	94	104	1 104
Umeå	37	134	110	1 033
Luleå	25	131	115	1 042
Totalt	206	827	693	6 520

Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Segment	Yta/ kvm	Hyres- värde, MSEK	Uthyr- nings- grad* %	Tillträde/ frånträde
Förvärvade fastigheter, tillträdde						
Vandringsmannen 3	Sundsvall	Kontor	2 438	2,1	83	17Q1
Vandringsmannen 4	Sundsvall	Kontor	1 862	1,3	75	17Q1
Vandringsmannen 5	Sundsvall	Kontor	5 135	4,3	100	17Q1
Vandringsmannen 6	Sundsvall	Industri	3 834	2,3	44	17Q1
Fältjägaren 1	Östersund	Kontor	1 464	2,1	54	17Q1
Fältjägaren 2	Östersund	Kontor	4 469	6,7	100	17Q1
Fältjägaren 3	Östersund	Övrigt	5 603	8,3	100	17Q1
Fältjägaren 4	Östersund	Övrigt	5 169	7,5	59	17Q1
Fältjägaren 6	Östersund	Kontor	6 943	6,4	82	17Q1
Lugnet 7	Östersund	Kontor	10 917	9,4	82	17Q1
Veterinären 4	Sundsvall	Kontor	567	0,5	100	17Q1
Avyttrade fastigheter						
Majoren 1	Falun	Handel	11 869	14,3	100	17Q1
Skönsmon 2:29 m.fl.	Sundsvall	Mark	-	-	-	17Q1

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 miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. NP3 spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat.

För fastigheten Hågesta 3:115 har NP3 tecknat ett exploateringsavtal med Sollefteå kommun där vi betalar cirka 7 MSEK för att kommunen tar över drift och ansvar för bland annat VA, gator (inklusive belysning) samt parkmark på fastigheten. Över tid kommer detta

Fastighet	Ort	Segment	Yta/ kvm	Hyres- värde, MSEK	Uthyr- nings- grad* %	Tillträde/ frånträde
Förvärvade fastigheter, ej tillträdde						
Cementgjuteriet 1	Umeå	Handel	5 200	3,6	100	17Q2
Eldaren 13	Sandviken	Kontor	1 843	1,9	100	17Q2
Släpvagnen 2	Västervik	Handel	370	1,0	100	17Q2
Rödspättan 5	Vimmerby	Handel	2 182	1,0	100	17Q2
Rödspättan 3	Vimmerby	Handel	3 775	2,3	100	17Q2
Muttern 9	Vetlanda	Handel	3 250	2,0	100	17Q2
Gränshaga 9	Nässjö	Handel	3 486	2,2	100	17Q2
Hjulet 9	Ljungby	Handel	3 120	2,6	100	17Q2
Hemlingby 20:7	Gävle	Industri	1 372	1,0	100	17Q2
Brynäs 63:6 & 63:7	Gävle	Övrigt	3 880	2,2	100	17Q2
Brynäs 86:1	Gävle	Handel	7 680	3,7	85	17Q2
Sörby Urfjäll 29:1	Gävle	Logistik	9 610	6,2	95	17Q2
Övermo 2:43	Leksand	Industri	1 051	1,0	100	17Q2
Övermo 16:21	Leksand	Industri	828	1,0	100	17Q2

*vid förvärdpunkt

att gynna fastighetens driftnetto då det bland annat kommer bli möjligt att mäta och debitera enskilda hyresgästers förbrukning av exempelvis vatten.

Fastigheten Näringen 18:8 som Trafikverket kommer att hyra från och med den 1 september 2018 nyttjas i dag som logistikfastighet. NP3 kommer att investera cirka 65 miljoner kronor i om- och nybyggnationer för att omvandla den till kontor. För att kunna genomföra projektet krävs en detaljplaneändring vilket NP3 har ansökt om. Investeringen i fastigheten innebär en konvertering av en fastighet med lågt värde till en toppmodern kontorsbyggnad som betingar ett betydligt högre fastighetsvärde.

Större pågående ny- och utbyggnationer

Fastighet	Ort	Segment	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget MSEK	Uthyrbar yta	Hyresvärde MSEK
Cementgjuteriet 6	Umeå	Övrigt	Leos Lekland	Q1 -17	45	4 116	3,7
Högom 3:217	Sundsvall	Handel/Verkstad	Bilhallen E14 Sundsvall	Q1 -17	35	2 795	2,6
Ässjan 1	Falun	Kontor	Dalatrafik	Q1 -17	10	2 150	2,0
Linbanan 2	Kiruna	Handel	Ramirent	Q1 -17	4	311	0,3
Skotet 1	Luleå	Kontor/Övrigt	Caverion	Q1 -17	4	1 300	1,1
Sköns Prästbord 1:91	Sundsvall	Övrigt	Subway	Q3 -17	5	240	0,4
Virkesmätaren 7	Östersund	Verkstad	Lantmännen	Q4 -17	14	1 183	1,4
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Infrastruktur	Q4 -17	7	0	0
Närningen 18:8	Gävle	Trafikverket	Kontor	Q3 -18	65	5 065	6,9
Totalt					154	14 365	15,8

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 1 april 2017 och 12 månader framåt.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 april 2017	Förändring 3 mån, %
Justerat hyresvärde	688	
Vakans	-58	
Hyresintäkter	630	
Fastighetskostnader	-157	
Fastighetsskatt	-20	
Driftöverskott	453	+3
Central administration	-35	
Finansnetto	-105	
Förvaltningsresultat	313	+3
Förvaltningsresultat SEK/aktie	5,76	+3

Totalt antal aktier (tusen) 54 339

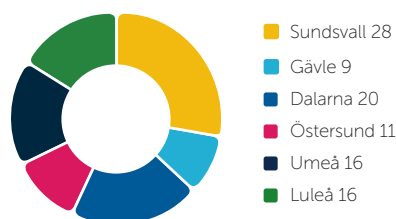
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 april 2017 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgäld.
- Kostnader för central administration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 april 2017 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

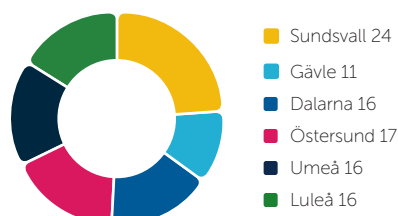
Kommentar intjäningsförmåga

Under kvartalet har bolaget tillträtt förvärvade fastigheter till ett värde av 479 MSEK och ett hyresvärde om totalt cirka 51 MSEK. Fem av fastigheterna är belägna i Sundsvall och sex av fastigheterna i Östersund. Vidare har frånträde av en fastighet i Falun skett vilket minskat hyresvärdet med cirka 14 MSEK. Intjäningsförmågan visar vilken avkastning bolaget kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Ökningen sedan ingången av året är 3 procent i driftöverskott och förvaltningsresultat.

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastigheter

Segmentsrapportering

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i affärsområden vilka också utgör bolagets segment enligt redovisning IFRS 8 Rörelsesegment. Affärsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sammanställningen visar intäkter och kostnader för de olika områdena i rapportperioden januari-mars och för samma period i jämförelseåret.

Sundsvall är det största affärsområdet sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Den ekonomiska vakansen ligger på tolv procent vilket är högst av alla affärsområden. Förvärv i Sollefteå under 2016 och sedan tidigare i Härnösand håller vakanstalet högt men med en stabil och bra intjäning. Under första kvartalet förvärvades fem fastigheter i Sundsvall vilket ökade hyresvärdet med 10,5 MSEK men även vakansen i affärsområdet ökade med förvärven.

Affärsområde Umeå har haft en god utveckling under året där den ekonomiska vakansen sjunkit från 9 till 8 procent. Marknaden är stabil och den goda efterfrågan ger tillförsikt om att den positiva uthyrningstrenden står sig.

Mått i hyresvärde är Dalarna det näst största affärsområdet. Under det första kvartalet såldes köpcentrumet Majoren i Falun vilket tillsammans med ett större portföljförvärv under 2016 medfört att beståndet i Falun ändrat karaktär från konsumenthandel till B2B-handel.

I Östersund låg den ekonomiska vakansen för 2016 på 3 procent. I och med tillträdet i mars av sex förvärvade fastigheter från Castellum har den siffran ökat till 10 procent. De förvärvade fastigheterna har medfört ett ökat hyresvärde om 41 MSEK. Hyresmarknaden är god i affärsområdet och oaktat förvärvet har vakansen sjunkit. Överskottsgraden är tillsammans med Gävle den högsta i beståndet.

Luleå har vuxit begränsat under året vad gäller uthyrbar yta. Uthyrningstrenden i affärsområdet är god och vakansvärdet för de kommande tolv månaderna har sjunkit från 10 till 7 procent. Fastigheterna i denna region är de mest väderkänsliga och har därmed de högsta fastighetskostnaderna vilket får till följd att överskottsgraden är den lägsta i beståndet.

I Gävle gjordes efter periodens slut ett större förvärv om sex fastigheter med sammanlagt 23 000 kvadratmeter uthyrbar yta vilket är en ökning med 30 procent. Vid tillträdet av fastigheterna under Q2 når vi målet om minst 100 000 kvm i uthyrbar yta i affärsområdet. Gävle har den lägsta vakansgraden i beståndet. Den goda efterfrågan exemplifieras av att vi avtalat ett sexårigt hyresavtal med Trafikverket. Det årliga hyresvärdet uppgår till 6,8 miljoner kronor och inflyttning beräknas till den 1 september 2018.

Segmentsrapportering i sammandrag

Jämfört med tidigare rapporter redovisas nu kundförluster inom driftöverskott i respektive affärsområde (tidigare central administration). Tidigare perioder är ej omräknade. Även ej fördelade kostnader har i större utsträckning fördelats och belastar därmed driftöverskottet i respektive affärsområde.

(3 mån) MSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar
Hyresintäkter inkl. vakans	41	31	18	15	34	18	17	14	31	24	31	26	0	-	171	128
Vakans	-4	-3	-1	-1	-3	-1	0	0	-2	-2	-2	-3	-	-	-12	-10
Rep. o underhåll	-1	-1	-1	0	-2	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-	-	-6	-4
Fastighetskostn.	-10	-7	-3	-3	-7	-4	-3	-3	-7	-6	-9	-7	-	-3	-39	-32
Fastighetsskatt	-1	-1	-1	0	-1	-1	-1	0	-1	-1	-1	-1	-	-	-5	-4
Kundförluster	0		-1		-		-1		-		0		-1		-3	
Driftöverskott	25	20	12	11	21	12	12	9	19	14	18	15	-1	-3	106	79
Överskottsgrad, %	67	70	72	74	68	71	72	68	67	67	63	64			67	66
Antal fastigheter	65	55	22	20	34	19	23	15	37	32	25	24			206	165
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	228	153	77	69	164	108	94	54	134	115	131	126			827	625
Hyresvärde	178	127	69	63	117	80	104	54	110	96	115	105			693	525
Ekonomisk vakans*, %	12	11	4	6	6	5	10	3	8	9	7	10			8	8
Fastighetsvärde	1 553	1 095	717	604	1 071	714	1 104	538	1 033	863	1 042	935			6 520	4 749

* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 106 MSEK (79) och resultat före skatt 97 MSEK (79) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

Finansiering

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

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till kreditinstitut och obligationslån uppgick vid rapportdagen till totalt 3 979 MSEK, varav långfristiga skulder uppgick till 3 439 MSEK och obligationslån till 425 MSEK. Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 692 MSEK inom tolv månader. Dessa skulder avser i huvudsak bryggfinansiering vid förvärv som vid omstrukturering kommer att förlängas på löptider mellan tre till fem år. För dessa krediter finns bekräftade åtaganden från kreditinstitut och de redovisas därmed som långfristiga. Förutom skulder till kreditinstitut har bolaget övriga räntebärande skulder i form av säljreverser, av dessa är 2 MSEK långfristiga och 10 MSEK kortfristiga.

Räntebärande kortfristiga skulder uppgick totalt till 118 MSEK, varav 108 MSEK avser löpande amorteringar till kreditinstitut inom tolv månader. Upplåningskostnader periodiseras över lånets löptid i enlighet med IFRS och har därmed minskat skulderna i balansräkningen med 7 MSEK.

Låneportföljen och kvartalets förändringar

Bolagets låneportfölj fördelas på 93 lån hos nio olika kreditgivare, varav 92 procent av bankfinansieringen återfinns hos fem stora nordiska banker. Bolaget nyttjar dels fastighetslån dels revolverande faciliteter för att kunna få flexibilitet vid upplåning. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och utgör ett komplement till bankfinansiering.

Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet om 128 MSEK uppgick vid rapportdagen till 3 856 MSEK. I förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna om 6 520 MSEK ger de en belåningsgrad om 59 procent vilket är en mindre ökning mot årsskiftet till följd av tillträden av förvärvade fastigheter. Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 55 till 65 procent där bolaget kommer att ligga över 60 procent under perioder av tillväxt.

Efter rapportdagen har bolaget upptagit en ny ram för obligationslån på 700 MSEK med en löptid om fyra år som initialt nyttjades med 350 MSEK. I samband med detta återlöstes 79 MSEK från bolagets tidigare obligationsserie i syfte att proaktivt hantera refinansieringen och förlänga kapitalbindningstiden.

Räntebindning och derivat

Av låneportföljen är 2 543 MSEK, motsvarande 64 procent bunden till Stibor tre månader. Resterande del av låneportföljen är säkrad

via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till sju år enligt tabell.

I syfte att förlänga genomsnittlig räntebindningstid och stärka bolagets räntebindningsstruktur använder bolaget ränteswapavtal på löptider om cirka tre till sju år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets ingång till 18 månader och vid rapportdagen till 15 månader. Genomsnittlig låneränta uppgick till 2,28 procent (2,37) för fastighetskrediter och 2,66 procent (2,65) inklusive obligationslån.

Bolagets swapavtal (derivat) värderas till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Under slutet av 2016 steg främst långa marknadsräntor vilket har medfört ett övervärde på bolagets derivat vid rapporttillfället om 4 MSEK i balansräkningen och en positiv värdeförändring för perioden om 1 MSEK över resultatet.

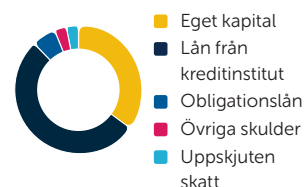
Eget kapital och substansvärde

Vid rapportdagen uppgick eget kapital till 2 345 MSEK (2 266) motsvarande 43,15 kronor per aktie (41,69). Soliditeten i bolaget uppgick till 35 procent (35).

För verksamhetsåret 2016 är förslaget till stämman en utdelning om cirka 130 MSEK motsvarande 2,40 kronor per aktie. Jämfört mot utdelning för år 2015 om 108 MSEK är det en ökning om 20 procent EPRA NAV (Net asset value) vilket är ett mått som anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick till 2 534 MSEK (2 450) vilket motsvarar 46,64 kronor per aktie (45,09).

Finansiering	31 mar 2017
Antal lån	93
Obligationslån, MSEK	425
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,66
Likvida medel, MSEK	128
Belåningsgrad, %	59
Soliditet, %	35

Eget kapital och skulder



Ränte- och kapitalbindningstruktur i bank- och obligationslån

Räntebindning					Kapitalbindning		
31 mar 2017	Derivat, MSEK	Summa, MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-600	2 543	3,19	64	692	2,50	17
1-2 år	-	493	2,70	12	1 159	3,19	30
2-3 år	100	168	1,58	4	829	2,16	21
3-4 år	100	270	1,79	7	528	2,23	13
4-5 år	200	305	1,10	8	586	2,13	15
5-10 år	200	200	0,32	5	185	2,24	4
Summa/genomsnitt		3 979	2,66	100	3 979	2,66	100

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

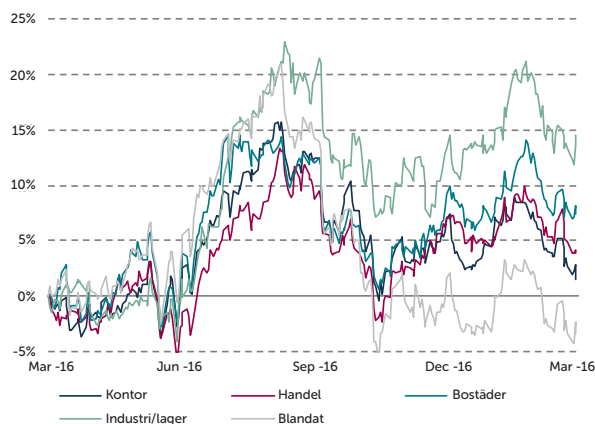
NP3-aktien

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 4 983 aktieägare vilket är en ökning med 56 procent från samma period i fjol. Aktiekursen uppgick till 46,7 kronor (41,7) på rapportdagen vilket motsvarar ett börsvärde om drygt 2,5 miljarder kronor. Aktien har under första kvartalet 2017 stigit med 1,5 procent att jämföra med Carnegies renodlade fastighetsindex som backat 2,8 procent och Nasdaqs fastighetsindex som backat 1 procent.

Eget kapital per aktie

Eget kapital per aktie uppgick på rapportdagen till 43,15 kronor (36,58). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per aktie uppgick till 46,64 kronor (39,01). Aktiekursen vid periodens slut var 108 procent (114) av det egna kapitalet per aktie och 100 procent (107) av EPRA NAV per aktie.

Pangea Real Estate Index

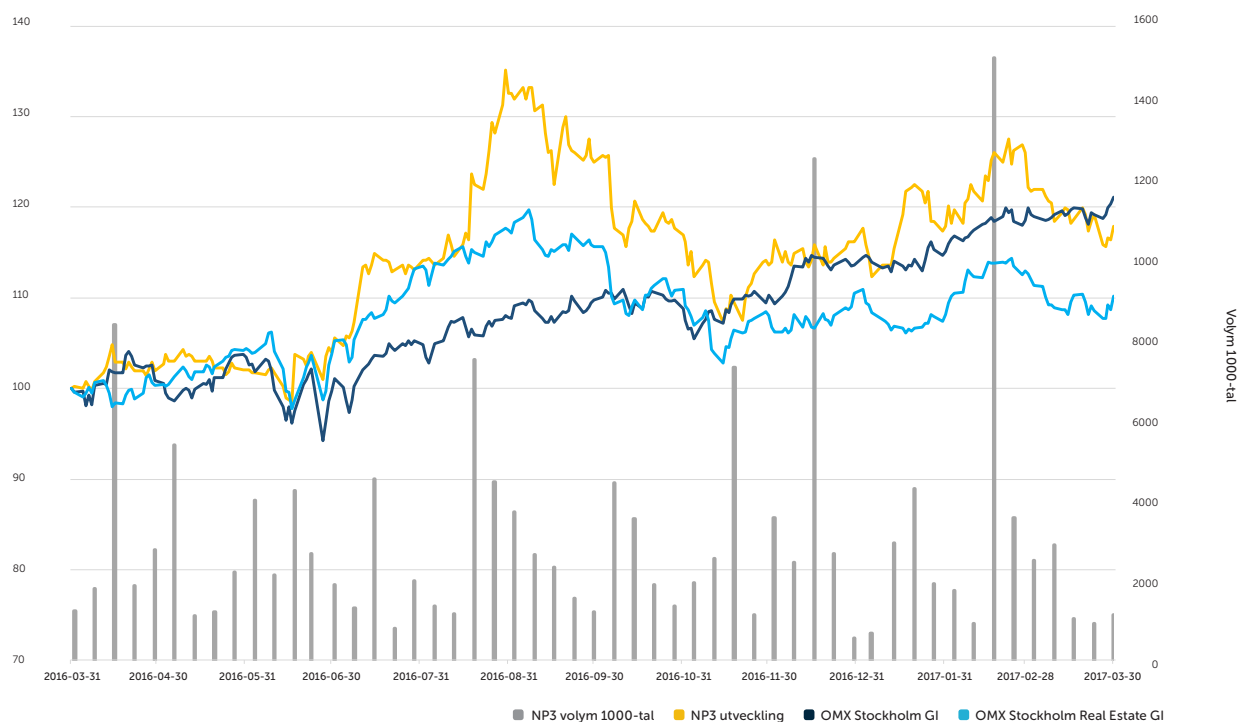


Grafen visar utvecklingen (12M) av börsnoterade nordiska fastighetsbolag uppdelade på vilken typ av fastigheter de äger i huvudsak. Bostäder och lager/industri har gått bäst och den blandade kategorin där NP3 återfinns har utvecklats svagast.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag/st		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, MSEK	
31 mars 2017	31 mars 2016	jan-mars 2017	jan-mars 2016	jan-mars 2017	jan-mars 2016	jan-mars 2017	jan-mars 2016
46,7	41,7	143	85	29,4	21,8	3,0	1,9

NP3 utveckling jämfört med OMXS GI och OMXS Real Estate GI



NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Aktieägare per 31 mars 2017	Antal aktier	Förändring i % av antal aktier	Ägarandel och röstvärde, %
↑ Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 805 274	0,3	18
↑ Satrap Kapitalförvaltning AB (AB Sagax)	6 490 373	29,3	11,9
↑ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 538 513	2,5	8,4
↑ Fjärde AP-Fonden	3 576 039	0,2	6,6
↑ Didner & Gerge Fonder	2 590 695	7,2	4,8
↓ Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	-3,1	2,9
↑ Handelsbanken Liv	1 426 366	0,2	2,6
↓ Östersjöstiftelsen	1 289 030	-1,0	2,4
↓ Polarrenen AB	1 137 801	-8,6	2,1
↑ Avanza Pension	1 103 044	10,1	2,0
Göthes Järn AB	1 043 100		1,9
↓ Allba Holding AB	1 007 530	-3,1	1,9
Fastighetsaktiebolaget Granen	1 000 000		1,8
↓ Catella Bank	723 115	-8,5	1,3
Gälöstiftelsen	624 600		1,2
Summa 15 största aktieägare	37 905 480		69,8 %
Styrelse & anställda*	342 445		0,6 %
Summa övriga aktieägare	16 091 021		29,6 %
*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat			
Totalt antal aktier	54 338 946		100 %

Antal aktier	Antal aktier	Antal aktieägare	Innehav, %
1-500	623 457	3 428	1,15
501-1 000	605 925	716	1,12
1 001-5 000	1 282 704	556	2,36
5 001-10 000	551 961	73	1,02
10 001-15 000	489 609	39	0,90
15 001-20 000	536 851	29	0,99
20 001-	50 248 439	142	92,47
	54 338 946	4 983	100

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, MSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 520	4 749	6 165
Övriga anläggningstillgångar	15	21	16
Derivat	4	0	3
Summa anläggningstillgångar	6 539	4 770	6 185
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	95	68	77
Likvida medel	128	273	151
Summa omsättningstillgångar	223	341	228
Totala tillgångar	6 762	5 110	6 413
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 345	1 842	2 266
Uppskjuten skatt	193	122	188
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 439	2 591	3 218
Obligationslån	425	300	425
Övriga långfristiga skulder	2	12	3
Summa långfristiga skulder och derivat	4 058	3 025	3 833
Räntebärande kortfristiga skulder	118	70	98
Rörelseskulder	240	173	215
Summa kortfristiga skulder och derivat	358	244	314
Totalt eget kapital och skulder	6 762	5 110	6 413

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, MSEK	Antal utestående aktier (tusen st)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2016-01-01	50 351	176	1 191	406	1 774
Periodens totalresultat jan-mars 2016				69	69
Eget kapital 2016-03-31	50 351	176	1 191	475	1 842
Utdelning				-108	-108
Nyemission		14	180		193
Emissionskostnader			-0,3		-0,3
Periodens totalresultat april-dec 2016				338	338
Eget kapital 2016-12-31	54 339	190	1 370	705	2 266
Eget kapital 2017-01-01	54 339	190	1 370	705	2 266
Periodens totalresultat jan-mars 2017				79	79
Eget kapital 2017-03-31	54 339	190	1 370	784	2 345

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, MSEK	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-dec 2016
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	70	49	253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	-6
Betald skatt	-10	-1	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	60	48	229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-21	-5	1
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	14	-56	-204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53	-13	26
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-216	-70	-576
Avyttrade förvaltningsfastigheter	77	11	44
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-34	-23	-134
Investeringar i nybyggnation	-	-7	-44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172	-90	-710
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	193
Upptagna lån	385	313	1 920
Amortering av lån	-290	-225	-1 458
Utbetald utdelning	-	-	-108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	96	88	548
Årets kassaflöde	-24	-15	-137
Likvida medel vid årets början	151	288	288
Likvida medel vid årets slut	128	273	151

Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

Jämförelser inom parentes avser för balansposter närmast föregående årsskifte. För kassaflödets poster avser jämförelsesiffrorna motsvarande period föregående år.

Bolaget har under början av året haft en fortsatt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv och tillträden vilka har finansierats via upplåning i bank och från befintlig kassa. Frånträde av såld fastighet har också frigjort likvida medel. Fastighetsvärdet har även ökat till följd av uppvärderingar i marknaden och högre värderingar av bolagets fastigheter. Till följd av upplåning har belåningsgraden ökat något sedan årsskiftet till 59 procent och soliditeten ligger kvar kring 35 procent.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 6 520 MSEK (6 165) vilket är en ökning med 6 procent. Utgående likvida medel var 128 MSEK (151). Vid rapporttillfället har bolagets räntederivat ett positivt värde om 4 MSEK (3). Eget kapital ökade till 2 345 MSEK (2 266). Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 3 439 MSEK och obligationslån uppgick till 425 MSEK. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 118 MSEK vilket totalt ger 3 984

MSEK (3 744) i räntebärande skulder. Efter rapportdagen har bolaget ökat belåningen via obligationslån genom att uppta en ny ram om 700 MSEK som initialt nyttjades till 350 MSEK.

Kassaflödet för perioden före förändring av rörelsekapital uppgick till 60 MSEK (48). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 53 MSEK (-13). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -216 MSEK (-70), försäljningar av fastigheter påverkade med 77 MSEK (11). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -34 MSEK (-30) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden utgörs av upplåning i bank netto till 96 MSEK (88). Totalt kassaflöde för året uppgick till -24 MSEK (-15).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2017 3 mån jan-mar	2016 3 mån jan-mar	2016 12 mån helår
Nettoomsättning	0	0	23
Rörelsekostnader	-13	-10	-44
Rörelseresultat	-13	-10	-21
Finansnetto	-2	-1	119
Resultat efter finansiella poster	-15	-11	98
Resultat före skatt	-15	-11	98
Skatt på periodens resultat	-	-	-19
Periodens resultat	-15	-11	79

Balansräkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Immateriella tillgångar	1	-	1
Andelar i koncernbolag	245	245	245
Finansiella tillgångar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	247	246	247
Fordringar koncernbolag	1 703	1 265	1 717
Övriga kortfristiga fordringar	5	8	7
Likvida medel	112	259	120
Summa omsättningstillgångar	1 820	1 532	1 844
Totala tillgångar	2 067	1 778	2 091
Bundet eget kapital	190	176	190
Fritt eget kapital	1 436	1 275	1 436
Summa eget kapital	1 626	1 451	1 626
Obligationslån	425	300	425
Summa långfristiga skulder	425	300	425
Övriga skulder	16	27	40
Summa kortfristiga skulder	16	27	40
Totalt eget kapital och skulder	2 067	1 778	2 091

Kommentar till moderbolaget

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

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

Övriga kommentarer om verksamheten

Organisation och övrigt

Personal och organisation

Antalet medarbetare vid periodens slut uppgår till 29 stycken, tio kvinnor och 19 män. En utav de tre medarbetarna i Dalarna arbetar åt bolaget på konsultbasis. NP3 har egna medarbetare i alla de sex affärsområdena. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge, Falun och Östersund.

Händelser efter periodens utgång

Fyra personer från Castellums tidigare organisation i Östersund började sin anställning den 1 april 2017. Ytterligare tre personer kommer att börja sin anställning under det andra kvartalet varav en som operativ chef med ansvar för bolagets organisations- och verksamhetsutveckling.

En fastighetsportfölj har förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om 310 miljoner kronor. De 14 fastigheterna har en uthyrningsgrad om 98 procent och det årliga hyresvärdet uppgår till 26,5 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 5,3 år. Tillträde av fastigheterna sker under det andra kvartalet 2017.

NP3 har emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 350 miljoner kronor med en löptid om fyra år. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 450 räntepunkter och har slutligt förfall i april 2021.

Ett sexårigt hyresavtal har avtalats med Trafikverket om 5 065 kvadratmeter i Gävle. Det årliga hyresvärdet uppgår till 6,8 miljoner kronor och gäller från och med den 1 september 2018.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Risker och osäkerhetsfaktorer i NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning kan komma att påverkas såväl positivt som negativt av ett antal riskfaktorer som främst är relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Den 30 mars 2017 presenterade regeringen den så kallade paketeringsutredningens förslag innehållande flera ändrade skatteregler för fastighetsägare som kommer att ha påverkan på NP3s resultat och finansiella ställning om den genomförs. Förslaget är nu ute på remiss, och hur ett eventuellt slutligt lagförslag kommer att se ut är mycket osäkert. Ingen hänsyn har därför tagits till utredningens förslag i presentationen av kvartalets resultat och finansiella ställning.

En annan förändring inom skatteområdet är ett av EU antaget direktiv om regler mot skatteflykt, där en viktig parameter är avdragsbegränsningar av räntor. Direktivet kommer att införas i Sverige senast den 31 december 2018 men utformningen och därmed hur det kommer att påverka bolaget är ännu osäker.

I övrigt har inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer skett under det första kvartalet 2017. Mer information om bolagets risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2017 på sidorna 54-55.

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. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultat och finansiell ställning. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är desamma som i den senaste årsredovisningen.

Framtidsinriktad information

En del poster och viss information i denna delårsrapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom förändrad fastighetsportfölj till följd av planerad tillväxt kan även andra faktorer väsentligt påverka utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut. Ett exempel på politiskt beslut som kan komma att påverka bolagets resultat och finansiella ställning är den paketeringsutredning som beskrivs i ovanstående stycke om Redovisningsprinciper och bedömningar.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder minskade med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Eget kapital, SEK/aktie

Eget kapital per aktie har beräknats på antal aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat, SEK/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier i perioden.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Resultat efter skatt, SEK/aktie

Resultat efter skatt per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldkvot

Räntebärande skulder vid rapportdagen i förhållande till utfallet av senaste tolv månaders driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i andel av eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärdet.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella kontrakt plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Ledning och styrelse



NP3s ledning Marie Selin (tillträder som operativ chef i maj 2017), Maria Paringer, Andreas Nelvig, Linda Ekman, Carl Linton och Tove Wahlén.

Ledning och stabsfunktion

Andreas Nelvig, VD
Tfn +46 60 777 03 01 | Mobil +46 70 31 31 798
andreas@np3fastigheter.se

Linda Ekman, Ekonomichef
Tfn +46 60 777 03 10 | Mobil +46 70 391 06 54
linda@np3fastigheter.se

Carl Linton, Chef Investor Relations
Tfn +46 60 777 03 13 | Mobil +46 70 508 85 75
carl@np3fastigheter.se

Marie Selin, Operativ chef (*tillträder i maj 2017*)
marie.selin@np3fastigheter.se

Tove Wahlén, Affärsansvarig Gävle

Maria Paringer, Affärsansvarig Umeå

Lars-Erik Larsson Frengen, Finansansvarig
Tfn +46 60 777 03 02 | Mobil +46 70 565 05 31
lars-erik@np3fastigheter.se

Styrelse

Ordförande

Rickard Backlund, Mobil +46 70 655 99 60

Styrelseledamöter

Åsa Bergström	Lars Göran Bäckvall
Lisa Flodin	Gunnar Lindberg
Anders Nilsson	Elisabeth Norman

Kontakt och kalendarium

Kalendarium

Årsstämma	2 maj 2017
Delårsrapport januari-juni	14 juli 2017
Delårsrapport januari-september	24 oktober 2017

Alla rapporter publiceras kl 08.00.

Pressmeddelanden under kvartal 1

- 20/1** NP3 säljer handelsfastigheten Majoren 1 i Falun
- 23/2** NP3 Bokslutskommuniké januari – december 2016
- 8/3** Valberedningens förslag till styrelse i NP3 Fastigheter
- 30/3** Kallelse till årsstämma i NP3 Fastigheter
- 31/3** NP3 Fastigheter överväger emission av företagsobligationer
- 31/3** NP3 avtalar om förvärv av fastighetsportfölj för 310 miljoner kronor

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

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 28 april 2017

