

# Q3 Delårsrapport

januari-september 2017

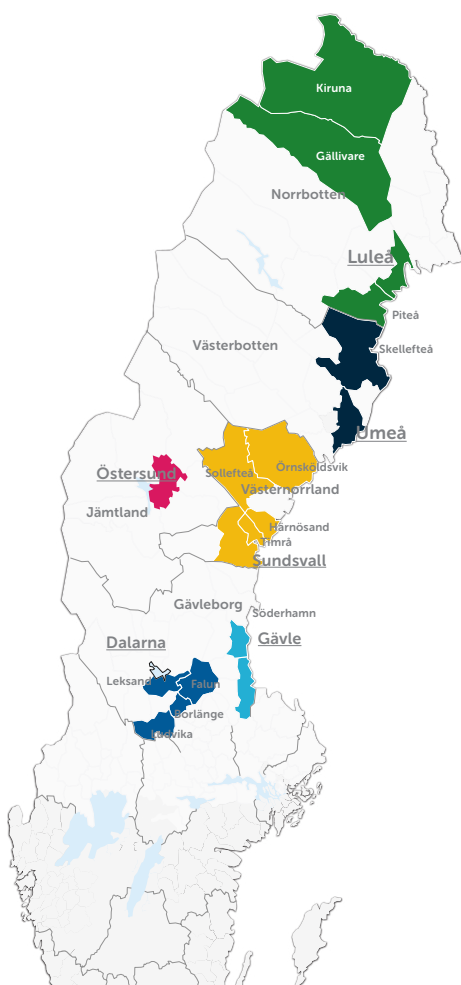
## Januari-september

- Intäkterna ökade med 33 procent till 497 MSEK (375).
- Driftöverskottet ökade med 29 procent till 353 MSEK (273).
- Förvaltningsresultatet ökade med 33 procent till 236 MSEK (177) motsvarande 4,35 kronor/aktie (3,52).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 173 MSEK (129).
- Resultatet efter skatt uppgick till 332 MSEK (257) vilket motsvarar 6,12 SEK/aktie (5,09).

| Nyckeltal                                       | 2017<br>jul-sep | 2016<br>jul-sep | 2017<br>jan-sep | 2016<br>jan-sep | 2016<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Utfall MSEK</b>                              |                 |                 |                 |                 |                 |
| Hyresintäkter                                   | 173             | 135             | 497             | 375             | 529             |
| Driftöverskott                                  | 128             | 104             | 353             | 273             | 383             |
| Överskottsgrad, %                               | 74              | 77              | 71              | 73              | 72              |
| Förvaltningsresultat                            | 86              | 69              | 236             | 177             | 253             |
| Värdeförändringar fastigheter                   | 42              | 60              | 173             | 129             | 243             |
| Marknadsvärde fastighetsportfölj                | 7 261           | 5 759           | 7 261           | 5 759           | 6 165           |
| Förvärvade tillträdda fastigheter               | 105             | 316             | 1 049           | 983             | 1 202           |
| Resultat efter skatt                            | 101             | 104             | 332             | 257             | 407             |
| <b>Utfall SEK/aktie</b>                         |                 |                 |                 |                 |                 |
| Resultat efter skatt, SEK/aktie                 | 1,86            | 2,06            | 6,12            | 5,09            | 7,89            |
| Förvaltningsresultat, SEK/aktie                 | 1,59            | 1,35            | 4,35            | 3,52            | 4,90            |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie | 49,79           | 41,56           | 49,79           | 41,56           | 45,09           |

## 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

- I stiftelsen Allbrights granskning av jämfällbarheten i börsbolagens ledningsgrupper visade det sig att endast 39 av börsens 298 bolag har en ledningsgrupp som ligger inom spannet för jämn könsfördelning. NP3 bedömdes som mest jämfällbara bolag och toppade listan. (AllBrightsrapporten 2017)
- NP3 har under perioden januari-september förvärvat och tillträtt 30 fastigheter till ett värde av 1 049 miljoner kronor. Dessutom har 105 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Därutöver tillkommer förvärvade men vid rapportdagen ej tillträdde fastigheter om 276 miljoner kronor.
- En valberedning har utsetts inför årsstämman 2018 bestående av Lars Göran Bäckvall (Poularde), David Mindus (AB Sagax), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar) och Anders Nilsson (styrelsens ordförande).
- NP3 har skrivit ett femårigt hyresavtal med Arbetsförmedlingen i Östersund om drygt 2 000 kvadratmeter. Det årliga hyresvärdet uppgår till 3,1 miljoner kronor.

### Marknadskommentar

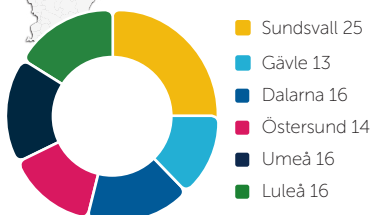
Småföretagsbarometern 2017 redovisar hur Sveriges småföretag uppfattar det ekonomiska läget och deras förväntningar om utvecklingen de kommande tolv månaderna. Den sammanvägda konjunkturindikatorn (sysselsättning, orderingång och omsättning) visar starka siffror för Västerbotten och Jämtland men även Västernorrland och Dalarna ligger över rikssnittet. Gävleborg och Norrbotten hamnar under riksgenomsnittet.

I september publicerades Svenskt Näringslivs årliga ranking av företagsklimatet i Sveriges 290 kommuner som bygger på totalt 18 faktorer. Av de kommuner där NP3 finns representerad klättrade fem kommuner uppåt på rankingen.

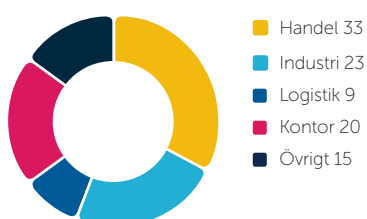
Arbetslösheten i Gävleborg minskar och är för första gången på åtminstone tio år inte högst i landet. Arbetsförmedlingens septemberstatistik visar att arbetslösheten för riket stigit med 0,5 procent sedan samma period i fjol. I Gävleborg har den sjunkit med 7,1 procent men även de andra länen i norra Sverige har minskat sin arbetslöshet förutom Dalarna.

Europas största batterifabrik har beslutats att byggas i Skellefteå vilket förväntas skapa mellan 2 000-2 500 direkta jobb. Därtill förväntas etableringen att indirekt skapa fler jobb då exempelvis investeringar måste göras i bostäder och skolor.

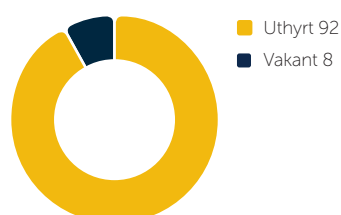
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



## VD har ordet

För kvartalet uppgår förvaltningsresultatet till 86 miljoner kronor vilket är en ökning med 26 procent i jämförelse med samma period i fjol och en ökning med nio procent från det senaste kvartalet 2017. Förvaltningsresultat för perioden uppgår till 236 miljoner kronor motsvarande en tillväxt om 33 procent från föregående år.

Tillväxten i fastighetsvärde, ej medräknat värdeförändringar, uppgår för perioden till 1 049 miljoner kronor och därtill har vi under kvartal fyra tillträtt ytterligare fastigheter om cirka 280 miljoner. Förvärven och antalet tillträden i kvartalet är något lägre än normalt främst beroende på att tillträdena skett i direkt anslutning till kvartalet. Vi ser fortsatt en marknad med möjligheter för tillväxt. Vi har dock avyttrat några mindre fastigheter under kvartalet. Då vi primärt inte är säljare kan vi utmana marknaden och därav gör vi en stor procentuell vinst i dessa avyttringar.

Vi har ett ökat vakansvärde främst beroende på förvärvade fastigheters vakans men även av periodens in- och avflyttningar, inkluderat konkurser. Nettouthyrningen är positiv för perioden och uppgår till 23 miljoner kronor. Det är en bra efterfrågan i samtliga delmarknader, främst inom segmentet lätt industri och handel inriktat mot business-to-business.

Kvartalets överskottsgrad uppgår till 74 procent, en befarad kundförlust och en större skada påverkar nivån som annars hade varit i paritet med fjolårets överskottsgrad. Vår intjäningsförmåga ligger i linje med föregående kvartal då vi enkom haft två mindre tillträden under kvartalet. Vår intjäning per aktie uppgår nu till 6,12 kronor vilket är en ökning med drygt nio procent mot ingången av året. Intjäningsförmågan är nerjusterad med fem miljoner kronor vilket är den beräknade effekten på intjäningen till följd av en uppgörelse med en större hyresgäst.

Norra Sverige, som i huvudsak är NP3s marknad, har sina särdrag och utmaningar likt alla andra lokala marknader och regioner. I fallet norra Sverige är det, enligt mig, om möjligt än viktigare än i storstadsmarknader med lokal närvaro och att själv vara insatt i marknaden. Dels beroende på att uthyrningskonsulter inte existerar, dels beroende på att affärer görs lokalt, den gängse uppfattningen är att handelsuppgörelser vill man göra med folk som bor och verkar på orten. NP3 är närvarande i alla våra regionorter och det är vår största fördel. Vi har de lokala nätverken i organisationen men även bland våra engagerande aktieägare och intressenter. Det gör att vi med fog kan hävda att mycket av den vakans som finns verkligen är potential. Vår lokala närvaro för även med sig att vi kan förvärva singelfastigheter som sällan når utanför den lokala orten. Det är dessa fastigheter som i mångt och mycket bygger vad NP3 är i dag. Fastigheter vi kan köpa till högre direktavkastning,

med starka hyresgäster och långa avtal. Dessa fastigheter skapar kassaflöde och avkastning, det vi värnar om!

I Gävle har vi påbörjat ett koncept med mindre "hantverkarlängor", prisvärda, effektiva lokaler i mindre format. Vi bygger dessa på befintliga fastigheter och realiserar därmed den dolda potentialen. Intresset för dessa små lokaler har varit stort och innan vi ens har hunnit lämna in bygglov har dessa hyrts ut till goda avkastningsnivåer. Den glädjande konsekvensen är att våra närliggande fastigheter nu ses som mer attraktiva för både hyresgäster och värderare. Framgången i Gävle gör att vi troligen kommer att genomföra konceptet i fler städer.

Avslutningsvis vill jag understryka att vi har ett fortsatt fokus på uthyrningsverksamheten. Fjärde kvartalet har inletts med flertalet uthyrningar i framför allt Östersund och Sundsvall. Ledtiderna för uthyrning är ofta långa men nettouthyrningen visar att efterfrågan är god vilket är det primära.



Andreas Nelvig, VD



Företagaren 3 i Skellefteå

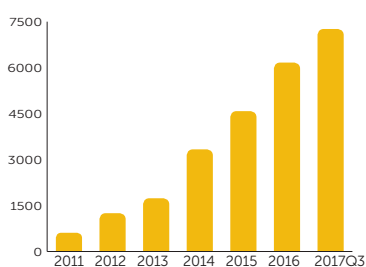
# Nyckeltal

|                                                                           | 2017<br>3 mån<br>jul-sep | 2016<br>3 mån<br>jul-sep | 2017<br>9 mån<br>jan-sep | 2016<br>9 mån<br>jan-sep | 2016<br>helår<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                                               |                          |                          |                          |                          |                          |
| Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st                    | 222                      | 190                      | 222                      | 190                      | 197                      |
| Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm | 897                      | 761                      | 897                      | 761                      | 787                      |
| Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK                         | 7 261                    | 5 759                    | 7 261                    | 5 759                    | 6 165                    |
| Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm                                      | 8 095                    | 7 567                    | 8 095                    | 7 567                    | 7 833                    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>                                 | 92                       | 93                       | 92                       | 93                       | 93                       |
| Överskottsgrad, % <sup>1)</sup>                                           | 74                       | 77                       | 71                       | 73                       | 72                       |
| Direktavkastning, % <sup>1)</sup>                                         | 1,8                      | 1,9                      | 5,2                      | 5,3                      | 7,2                      |
| <b>Finansiella</b>                                                        |                          |                          |                          |                          |                          |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>1)</sup>                               | 4,2                      | 5,5                      | 14,1                     | 13,9                     | 21,1                     |
| Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1)</sup>                                     | 1,9                      | 1,9                      | 1,9                      | 1,9                      | 1,7                      |
| Skuldkvot, ggr <sup>1)</sup>                                              | 10,9                     | 11,6                     | 10,9                     | 11,6                     | 10,8                     |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>                                     | 3,7                      | 3,6                      | 3,7                      | 3,6                      | 3,7                      |
| Belåningsgrad fastigheter, % <sup>1)</sup>                                | 60,9                     | 62,1                     | 60,9                     | 62,1                     | 58,2                     |
| Soliditet, % <sup>1)</sup>                                                | 32,7                     | 32,7                     | 32,7                     | 32,7                     | 35,3                     |
| Genomsnittlig ränta, %                                                    | 2,71                     | 2,68                     | 2,71                     | 2,68                     | 2,66                     |
| <b>Aktierelaterade</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental                                 | 54 339                   | 50 598                   | 54 339                   | 50 598                   | 54 339                   |
| Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental                                | 54 339                   | 50 598                   | 54 339                   | 50 461                   | 51 548                   |
| Eget kapital, SEK/aktie                                                   | 45,44                    | 38,57                    | 45,44                    | 38,57                    | 41,69                    |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie <sup>1)</sup>             | 49,79                    | 41,56                    | 49,79                    | 41,56                    | 45,09                    |
| Aktiekurs vid periodens slut, SEK/aktie                                   | 48,40                    | 49,50                    | 48,40                    | 49,50                    | 46,00                    |
| Förvaltningsresultat, SEK/aktie <sup>1)</sup>                             | 1,59                     | 1,35                     | 4,35                     | 3,52                     | 4,90                     |
| Resultat efter skatt, SEK/aktie                                           | 1,86                     | 2,06                     | 6,12                     | 5,09                     | 7,89                     |
| Utdelning, SEK/aktie                                                      |                          |                          |                          |                          | 2,40                     |

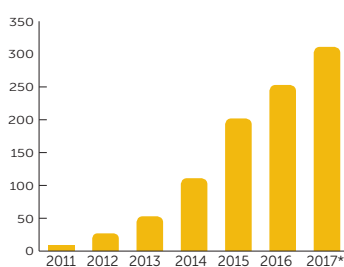
■ NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

<sup>1)</sup> Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Avstämning och beräkning av dessa per helår 2016 finns i bolagets årsredovisning för 2016, sidan 96. Vidare återfinns definitionerna på dessa mått på sidan 22 i denna delårsrapport.

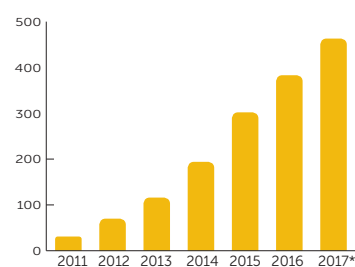
Fastighetsvärde, MSEK



Förvaltningsresultat, MSEK



Driftöverskott, MSEK



\*Rullande 12 månader till rapportdag

# Rapport över totalresultat

| Rapport i sammandrag, MSEK                                    | 2017<br>3 mån<br>jul-sep | 2016<br>3 mån<br>jul-sep | 2017<br>9 mån<br>jan-sep | 2016<br>9 mån<br>jan-sep | 2016<br>12 mån<br>helår |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Hysesintäkter                                                 | 173                      | 135                      | 497                      | 375                      | 529                     |
| Fastighetskostnader                                           | -40                      | -27                      | -129                     | -90                      | -129                    |
| Fastighetsskatt                                               | -5                       | -4                       | -15                      | -12                      | -17                     |
| <b>Driftöverskott</b>                                         | <b>128</b>               | <b>104</b>               | <b>353</b>               | <b>273</b>               | <b>383</b>              |
| Central administration                                        | -9                       | -9                       | -29                      | -26                      | -36                     |
| Finansiella intäkter                                          | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 1                       |
| Finansiella kostnader                                         | -32                      | -27                      | -88                      | -69                      | -94                     |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                   | <b>86</b>                | <b>69</b>                | <b>236</b>               | <b>177</b>               | <b>253</b>              |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter                     | 42                       | 60                       | 173                      | 129                      | 243                     |
| Värdeförändringar derivat                                     | 1                        | -3                       | 5                        | -5                       | 3                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    | <b>130</b>               | <b>126</b>               | <b>414</b>               | <b>301</b>               | <b>500</b>              |
| Aktuell skatt                                                 | -7                       | -5                       | -22                      | -14                      | -21                     |
| Uppskjuten skatt                                              | -21                      | -16                      | -60                      | -31                      | -72                     |
| <b>Periodens resultat</b>                                     | <b>101</b>               | <b>104</b>               | <b>332</b>               | <b>257</b>               | <b>407</b>              |
| Övrigt totalresultat                                          | -                        | -                        | -                        | -                        | -                       |
| <b>Summa periodens totalresultat</b>                          | <b>101</b>               | <b>104</b>               | <b>332</b>               | <b>257</b>               | <b>407</b>              |
| <b>Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>101</b>               | <b>104</b>               | <b>332</b>               | <b>257</b>               | <b>407</b>              |
| <b>Totalresultat hänförligt till minoriteten</b>              | <b>0,3</b>               | <b>-</b>                 | <b>0,4</b>               | <b>-</b>                 | <b>-</b>                |
| <b>Resultat per aktie</b>                                     | <b>1,86</b>              | <b>2,06</b>              | <b>6,12</b>              | <b>5,09</b>              | <b>7,89</b>             |
| (Antal aktier anges i tusental)                               |                          |                          |                          |                          |                         |
| Antal aktier vid periodens utgång                             | 54 339                   | 50 598                   | 54 339                   | 50 598                   | 54 339                  |
| Vägt genomsnittligt antal aktier                              | 54 339                   | 50 598                   | 54 339                   | 50 461                   | 51 548                  |

## Kommentar till resultat

### Intäkter, kostnader och resultat jan-sep 2017

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter. För balansposter avser jämförelser inom parentes ingången av året.

#### Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 33 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 236 MSEK (177). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per aktie motsvarar 4,35 sek/aktie (3,52) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgår till 47 procent (47). Driftöverskottet för perioden uppgick till 353 MSEK (273) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (73). Att överskottsgraden varierar över

året beror på de säsongsvariationer som uppkommer på bolagets affärsområden. 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 vintermånaderna, och motsvarande är den på en högre nivå under sommarmånaderna. Att överskottsgraden är lägre än motsvarande period föregående år beror dels på

en annan kontraktstruktur hos förvärvade fastighetsportföljer men även att årets period i högre grad belastas med befarande och konstaterade kundförluster.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 173 MSEK (129) varav 30 MSEK (0) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar. Värdeutvecklingen påverkas huvudsakligen av sänkta avkastningskrav på marknaden. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 5 MSEK (-5) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 332 MSEK (257) vilket motsvarar 6,12 SEK/aktie (5,09).

### Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 33 procent till 497 MSEK (375). 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 hyresavtal vid rapporttillfället uppgick till 747 MSEK på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid rapportdagen till 92 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -129 MSEK (-90), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -96 MSEK (-71), reparationer och underhåll -26 MSEK (-18) samt befarade och konstaterade kundförluster om -7 MSEK (-1). En stor del av reserveringen för kundförluster hänför sig till en pågående diskussion om uppgörelse med en större hyresgäst. Fastighetsskatt uppgick till -15 MSEK (-12).

Centrala administrationskostnader uppgick till -29 MSEK (-26) och består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknads-/försäljningskostnader. Moderbolagets finansiella rapporter redovisas på sid 20.

De finansiella kostnaderna uppgick till -88 MSEK (-69). Snitträntan på låneportföljen är vid rapportdagen 2,18 procent (2,40) för fastighetskrediter och 2,71 procent inklusive obligationslån (2,68). De räntebärande skulderna har ökat till följd av finansiering i bank vid fastighetsförvärv samt utökning av bolagets obligationslån, både i kronor och belåningsgrad. Bolagets skuldkvot, som visar driftöverskott minus centrala kostnader i förhållande till räntebärande skulder, var vid rapportdagen 10,9 ggr (11,6) och rätetäckningsgrad uppgick till 3,7 ggr (3,6). För mer info om bolagets finansiering se sid 14.

### Skatt

För perioden redovisas en aktuell skatt om -22 MSEK (-14) vilket motsvarar cirka 10 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 perioden uppgick uppskjuten skatt till -60 MSEK (-31).

### Tredje kvartalet 2017

Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 86 MSEK (69). Driftöverskottet uppgick till 128 MSEK (104) vilket motsvarar en

överskottsgrad om 74 procent. Det tredje kvartalets driftöverskott och överskottsgrad är det starkaste kvartalet i årscykeln.

Under det tredje kvartalet har hyresintäkterna ökat främst till följd av de tillträden som gjordes vid månadskiftet april/maj av 14 fastigheter i Gävle och Småland. Även en effekt av utdebiterad omsättningshyra påverkade kvartalet positivt med cirka 1,5 MSEK vilket totalt gav hyresintäkter om 173 MSEK (135) och en uthyrningsgrad om 92 procent (92). Fastighetskostnader uppgick till -40 MSEK (-27), fastighetsskatt till -5 MSEK (-4), central administration till -9 MSEK (-9) och finansiella kostnader till -32 MSEK (-27). Fastighetskostnaderna belastas med -3 MSEK för reserverade kundförluster. Att de finansiella kostnaderna ökar beror på en ökad upplåning både i bank och genom upptagande av en ny obligation om totalt 350 MSEK i april och ytterligare 100 MSEK i juni.

Resultat före skatt uppgick till 130 MSEK (126) och påverkades positivt av orealiserad värdeförändring om 32 MSEK (60), realiserad värdeförändring om 10 MSEK (0) samt orealiserade värdeförändringar i derivat som uppgick till 1 MSEK (-3). Aktuell skatt belastar kvartalets resultat med -7 MSEK (-5) och uppskjuten skatt med -21 MSEK (-16).

### Skatter och förändrade regler

Fastighetsbranschen och bolaget har att förhålla sig till två olika utredningar avseende förändringar som påverkar beräkning av skatt. Det är ändrad skattelagstiftning i syfte att motverka skattefördelar vid paketerade transaktioner med fastigheter och det andra är införandet av regler om ränteavdragsbestämmelser. Båda utredningarna föreslår att nya regler ska träda i kraft 1 juli 2018 men det är ännu osäkert om så kommer att ske.

### Förändrade regler om paketering av fastigheter

Det förslag till ändrade regler för handel med fastigheter via bolag som presenterats under våren innebär att en beskattning tillkommer vid en försäljning av fastighet via bolag som ska motsvara om försäljningen skett direkt. Det ska motsvara inkomstskatt på reavinst och stämpelskatt/lagfart på förvärvet. Förslaget medför att uppskjuten skatt kopplat till fastigheten blir en skuld oavsett när fastigheten förvärvades/uppfördes i det ägande bolaget. I vilken omfattning förslaget kommer att påverka fastighetsbranschen är svårt att förutspå. Klart är att marknadsvärderingen av bolagets uppskjutna skatt ändras, och att avdrag om latent skatt i transaktioner höjs.

### Ränteavdragsregler

Det förslag till ränteavdragsbegränsningar som lagts fram innehåller en generell begränsning av ränteavdrag i första hand på EBIT-nivå (avdrag upp till 35 procent av EBIT) och i andra hand som en EBITDA-regel (avdragsutrymme upp till 25 procent av EBITDA). Förslaget innehåller även en sänkning av bolagsskatten från 22 till 20 procent. NP3 Fastigheter har idag ett räntenetto/EBIT som ligger under 35 procent och enligt våra initiala bedömningar skulle därför förslaget inte ha stor påverkan på bolagets resultat i det räteläge som vi är idag. Kraftigt höjda räntenivåer ändrar förutsättningarna. En sänkning av bolagsskatten skulle initialt få en positiv effekt för bolaget genom en lägre aktuell skatt samt en positiv omvärderingseffekt av uppskjuten skatt.

# Fastigheter

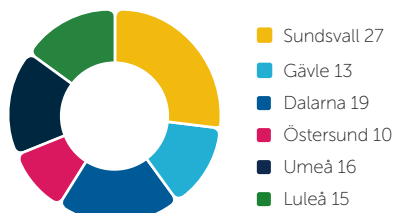
## Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

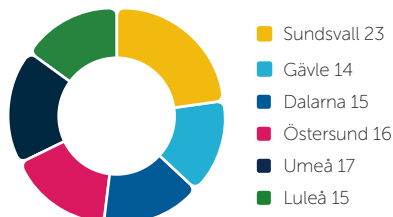
NP3 ägde per rapportdagen den 30 september 222 stycken (197) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 897 000 kvadratmeter (787 000) fördelat på sex geografiska affärsområden. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per den 30 september till 7 261 miljoner kronor (6 165). I intjäningsförmågan kommande tolv månader motsvarar det en direktavkastning på 6,8 procent vid nuvarande fastighetsbestånd på 7 261 miljoner kronor. Att direktavkastningen sjunker är en naturlig effekt av de stigande marknadsvärdena på fastigheterna. Av de sex affärsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i Sundsvallsregionen dit 23 procent (23) av marknadsvärdet och 25 procent (25) av hyresvärdet är koncentrerat. Den största fastighetskategorin är handel som står för 33 procent (36) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel inklusive bilhandel för 47 procent, konsumenthandel för 45 procent och dagligvaruhandel för 8 procent. Huvuddelen av konsumenthandeln är koncentrerad till fyra handelsområden vilket är gynnsamt då HUI i en kartläggning visar att försäljningen av detaljhandelsvaror i köpcentrum och handelsområden fortsätter att öka.

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



## Kontraktstruktur

NP3 har 1 249 hyresavtal och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgår till 4,7 år (4,6). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 36 avtal med en återstående löptid om 5,7 år (6,4) och de står för 14 procent (16) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

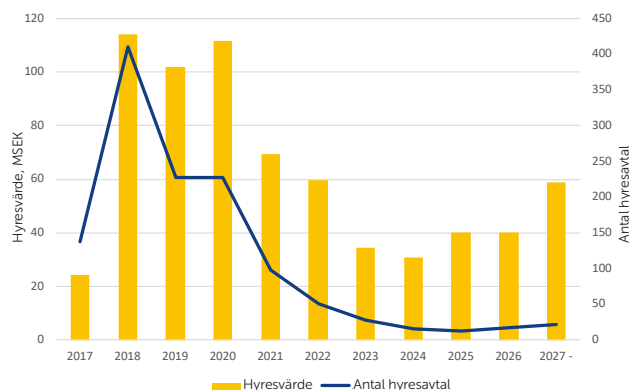
Vid periodens utgång uppgick det sammanlagda hyresvärdet till 747 miljoner kronor (647) och den kontrakterade årshyran till 685 miljoner kronor (601). Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (93).

## NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 september 2017

|                                                                 | Antal hyresavtal |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)                              | 4                |
| Migrationsverket                                                | 6                |
| PostNord Sverige AB                                             | 5                |
| Mekonomen                                                       | 6                |
| Quality Hotel Dalecarlia                                        | 1                |
| Arbetsförmedlingen                                              | 4                |
| Mycket Mer För Pengarna                                         | 4                |
| Coop Nord EF                                                    | 1                |
| Skanska Sverige AB                                              | 3                |
| Ulnö AB (Prolympia friskola)                                    | 2                |
| <b>Totalt</b>                                                   | <b>36</b>        |
| Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 105 MSEK |                  |
| Hyresduration för de tio största hyresgästerna 5,7 år           |                  |
| Hyresduration för totala kontraktportföljen 4,7 år              |                  |

## Förfallostruktur hyresavtal



## Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgår till 80 miljoner kronor och omfattar samtliga nytecknade hyresavtal. Nytecknade avtal inkluderar all nyuthyrning samt befintliga avtal som omförhandlats.

Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgår för perioden till -57 miljoner kronor. Siffran omfattar alla avtal som är uppsagda för avflytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där det nya avtalet redovisas under "tecknade avtal".

|                                     | 2017<br>9 mån, jan-sep |
|-------------------------------------|------------------------|
| <b>Nettouthyrning, MSEK</b>         |                        |
| Tecknade hyresavtal                 | 80                     |
| Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser | -57                    |
| <b>Netto</b>                        | <b>23</b>              |

# Fastigheter

## Vakans

Under perioden har vaknasvärdet ökat med totalt 15 miljoner kronor. Ökningen består främst av förvärvade fastigheters vakans men även av periodens in- och avflyttningar, inkluderat konkurser. Periodens förändringar medför ett totalt vakansvärde om 62 miljoner vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent vilket är oförändrat jämfört mot årets ingång.

## Vakansvärde per affärsområde

Per 30 september 2017

| Affärsområde  | Hyresvärde<br>MSEK | Vakansvärde<br>MSEK | Ekonomisk<br>vakansgrad, % |
|---------------|--------------------|---------------------|----------------------------|
| Sundsvall     | 189                | 20                  | 10,6                       |
| Gävle         | 95                 | 5                   | 5,6                        |
| Dalarna       | 119                | 11                  | 9,6                        |
| Östersund     | 105                | 10                  | 9,8                        |
| Umeå          | 122                | 7                   | 5,3                        |
| Luleå         | 115                | 9                   | 7,7                        |
| <b>Totalt</b> | <b>747</b>         | <b>62</b>           | <b>8,4</b>                 |

## Vakansförändring

| Vakansvärdets förändring, MSEK       | 2017<br>9 mån<br>jan-sep | 2016<br>12 mån<br>jan-dec |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Ingående vakansvärde 1 januari       | 47                       | 40                        |
| Nettoförändring av in-/avflyttningar | 1                        | 4                         |
| Vakansvärde, förvärvade fastigheter  | 14                       | 6                         |
| Vakansvärde, avyttrade fastigheter   | -0                       | -3                        |
| <b>Utgående vakansvärde</b>          | <b>62</b>                | <b>47</b>                 |
| <b>Uthyrningsgrad, %</b>             | <b>92</b>                | <b>92</b>                 |

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad | 13       |
| <i>Varav förvärvade</i>                  | <i>1</i> |
| Nyuthyrning, ej inflyttad                | -7       |

| Avflyttningsår uppsagda hyresavtal | Antal     | Vakansvärde |
|------------------------------------|-----------|-------------|
| Kvartal 4 2017                     | 22        | 6           |
| 2018                               | 26        | 6           |
| 2019                               | 2         | 0           |
| 2021                               | 1         | 1           |
| <b>Totalt</b>                      | <b>51</b> | <b>13</b>   |

# 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-månadersperiod 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 7 261 miljoner kronor. Värderingen för niomånadersperioden visar en positiv värdeförändring om 173 miljoner vilket motsvarar cirka 2,5 procent av portföljens snittvärde. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav. Avkastningsnivåerna som använts vid värdering under perioden varierar från

6,0 till 9,0 procent. Ett vägt snitt av fastigheternas yield är 7,06 procent vilket är en minskning från 7,30 procent vid årsskiftet. Under perioden har externvärderingar motsvarande 2,7 miljarder inhämtats, under den senaste tolv månadersperioden uppgår värdet på externa värderingar till 5,1 miljarder kronor.

## Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-september förvärvat och tillträtt 30 fastigheter till ett värde av 1 049 miljoner kronor. Dessutom har 105 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgör 23 miljoner investeringar i nybyggnationsprojekt, 70 miljoner i hyresgästpassningar, 5 miljoner i planerade underhållsåtgärder och 7 miljoner i övriga investeringar som exempelvis energieffektiviseringar. Nio fastigheter har sålts varav fem obyggda till ett värde av 230 miljoner kronor. Under tredje kvartalet lämnade NP3 Nordmalings kommun då den allena fastigheten såldes. Därutöver tillkommer förvärvade men vid rapportdagen ej tillträdde fastigheter om 276 miljoner kronor.

Östersund och Gävle är de affärsområden som relativt de andra affärsområdena haft högst tillväxt i fastighets- och hyresvärde under 2017. Östersunds fastighetsvärde har stigit med 60 procent och hyresvärdet med 67 procent, i Gävle är motsvarande siffror 45 respektive 38 procent.

Kontor och handel är de segment som ökat respektive minskat mest under de första nio månaderna. Kontorssegmentet stod vid årsskiftet för 17 procent av hyresvärdet och vid rapportdagen var den andelen 20 procent. Under samma period har handelssegmentet minskat från 37 procent till 33 procent.

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Per 30 september 2017

|                         | Förändring +/- | Resultateffekt +/- före skatt, MSEK |
|-------------------------|----------------|-------------------------------------|
| Marknadsvärde fastighet | 5 %            | 363                                 |
| Direktavkastningskrav   | 0,25 %         | -259/+279                           |
| Hyresintäkter           | 80 SEK/kvm     | 72                                  |
| Fastighetskostnader     | 20 SEK/kvm     | 18                                  |
| Vakansgrad              | 1 %            | 7                                   |

## Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

| MSEK                                 | 2017 jan-sep | 2016 jan-sep | 2016 helår |
|--------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Ingående värde                       | 6 165        | 4 580        | 4 580      |
| Förvärv av fastigheter               | 1 049        | 983          | 1 202      |
| Investeringar i bef. fastigheter     | 82           | 68           | 134        |
| Investeringar i nybyggnation         | 23           | 28           | 44         |
| Försäljningar                        | -230         | -30          | -41        |
| Omklassificering                     | -            | -            | 3          |
| Realiserad värdeförändring           | 30           | 0            | 3          |
| Orealiserad värdeförändring          | 143          | 129          | 240        |
| Utgående värde                       | 7 261        | 5 759        | 6 165      |
| Förvärvade ej tillträdde fastigheter | 276          | 182          | 474        |

## Fastighetsbeståndets fördelning

Per 30 september 2017

| Affärsområde | Antal fastigheter | Area tkvm | Hyresvärde MSEK | Fastighetsvärde MSEK |
|--------------|-------------------|-----------|-----------------|----------------------|
| Sundsvall    | 67                | 243       | 189             | 1 690                |
| Gävle        | 33                | 117       | 95              | 1 035                |
| Dalarna      | 36                | 166       | 119             | 1 091                |
| Östersund    | 23                | 95        | 105             | 1 147                |
| Umeå         | 38                | 145       | 122             | 1 213                |
| Luleå        | 25                | 131       | 115             | 1 085                |
| Totalt       | 222               | 897       | 747             | 7 261                |

# Fastigheter

## Transaktioner

| Fastighet                                             | Ort        | Segment  | Yta/kvm        | Hyresvärde, MSEK | Uthyrningsgrad* % |
|-------------------------------------------------------|------------|----------|----------------|------------------|-------------------|
| <b>Förvärvade fastigheter, tillträdda, kvartal 3</b>  |            |          |                |                  |                   |
| Företagaren 3                                         | Skellefteå | Kontor   | 4 722          | 3,8              | 100               |
| Vandringsmannen 1                                     | Sundsvall  | Industri | 5 995          | 5,9              | 90                |
| <b>Totala förvärv kvartal 3</b>                       |            |          | <b>10 717</b>  | <b>9,7</b>       |                   |
| <b>Totala förvärv kvartal 2</b>                       |            |          | <b>65 609</b>  | <b>42,3</b>      |                   |
| <b>Totala förvärv kvartal 1</b>                       |            |          | <b>48 401</b>  | <b>50,9</b>      |                   |
| <b>Totala förvärv 2017</b>                            |            |          | <b>124 727</b> | <b>102,9</b>     |                   |
| <b>Förvärvade fastigheter med tillträde kvartal 4</b> |            |          |                |                  |                   |
| Storheden 3:2                                         | Luleå      | Industri | 1 661          | 0,8              | 43                |
| Storheden 1:5                                         | Luleå      | Industri | 2 719          | 3,4              | 100               |
| Storheden 1:24                                        | Luleå      | Handel   | 3 011          | 1,9              | 100               |
| Storheden 1:25                                        | Luleå      | Mark     | -              | -                | -                 |
| Storheden 1:51 & 1:57                                 | Luleå      | Industri | 1 628          | 1,5              | 100               |
| Storheden 1:55                                        | Luleå      | Handel   | 1 085          | 2,0              | 100               |
| Råfsan 5                                              | Luleå      | Övrigt   | 8 850          | 9,1              | 100               |
| Ödlan 6                                               | Luleå      | Handel   | 5 424          | 5,4              | 78                |
| <b>Totalt</b>                                         |            |          | <b>24 378</b>  | <b>24,1</b>      |                   |

## Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. NP3 spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat.

Avtal har tecknats med Postnord om en utbyggnation av den logistikfastighet som Postnord sedan tidigare hyr fullt ut. Investeringen i utbyggnationen uppgår till 25 miljoner kronor. Postnord har tecknat ett tioårigt hyresavtal för de nya lokalerna som efter utbyggnationen uppgår till drygt 5 610 kvadratmeter. Tillträde sker under hösten 2018. Det befintliga årliga hyresvärdet om 3 250 000 kronor kommer efter utbyggnationen att uppgå till cirka 5 600 000 kronor.

### Större pågående projekt (>5 MSEK)

| Fastighet            | Ort       | Segment  | Hyresgäst              | Färdigställandetid | Projektbudget MSEK | Uthyrbar yta  | Hyresvärde MSEK |
|----------------------|-----------|----------|------------------------|--------------------|--------------------|---------------|-----------------|
| Virkesmätaren 7      | Östersund | Industri | Lantmännen             | Q4 -17             | 16                 | 1 183         | 1,6             |
| Råfsan 4             | Luleå     | Logistik | Martin & Servera m.fl. | Q4 -17             | 15                 | 3 500         | 5,6             |
| Hågesta 3:115        | Sollefteå | Övrigt   | Infrastruktur          | Q4 -17             | 7                  | 0             | 0               |
| Sköns Prästbord 1:91 | Sundsvall | Övrigt   | Subway                 | Q1 -18             | 5                  | 240           | 0,4             |
| Släpvnagen 6         | Östersund | Handel   | Swedol                 | Q2 -18             | 18                 | 1 700         | 1,7             |
| Fältjägaren 4        | Östersund | Kontor   | Arbetsförmedlingen     | Q2 -18             | 5                  | 2 012         | 2,5             |
| Hemligby 20:7        | Gävle     | Industri | Flera                  | Q2 -18             | 15                 | 1 800         | 1,6             |
| Närings 18:8         | Gävle     | Kontor   | Trafikverket           | Q4 -18             | 65                 | 5 065         | 6,9             |
| Storheden 1:81       | Luleå     | Logistik | Postnord               | Q4 -18             | 25                 | 5 610         | 5,6             |
| <b>Totalt</b>        |           |          |                        |                    | <b>171</b>         | <b>21 110</b> | <b>25,9</b>     |

| Fastighet                                    | Ort        | Segment  | Yta/kvm | Hyresvärde, MSEK | Uthyrningsgrad* % |
|----------------------------------------------|------------|----------|---------|------------------|-------------------|
| <b>Avyttrade fastigheter under kvartal 3</b> |            |          |         |                  |                   |
| Fläkten 4                                    | Umeå       | Mark     | -       | -                | -                 |
| Syllen                                       | Umeå       | Industri | 1 125   | 0,8              | 100               |
| Söderhamn                                    | Söderhamn  | Mark     | -       | -                | -                 |
| Skönsmon 2:13                                | Sundsvall  | Industri | 4 121   | 2,4              | 33                |
| Lekatten 8                                   | Nordmaling | Handel   | 1 092   | 0,8              | 100               |
| <b>Avyttrade ej frånträtt</b>                |            |          |         |                  |                   |
| Åkerö 1:15, del av                           | Leksand    | Bostäder | 126     | 0,1              | 100               |
| Schablonen 6                                 | Umeå       | Mark     | -       | -                | -                 |

\*vid förvärdpunkt

Ytterligare ett projekt i Luleå är en kylanläggning med tillhörande kontor åt restauranggrossisten Martin & Servera.

I Östersund uppför NP3 en fastighet om 1 700 kvadratmeter åt Swedol i Odenskog industriområde. Fastigheten kommer att Green Building-certifieras av Sweden Green Building Council. Investeringen beräknas till 18 miljoner kronor och det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 1,7 miljoner kronor. Swedol beräknas tillträda fastigheten i april 2018 och hyresavtalet är tecknat på tio år.

I Gävle har NP3 påbörjat projektering för så kallade "hantverkar-längor", ett koncept innebärande små yteffektiva lokaler om cirka 100 kvadratmeter per hyresgäst. Intresset har varit stort och uthyrningar med reservation för bygglov är gjorda. Bygglövsansökningar är inlämnade.

Hittills under 2017 har NP3 investerat 105 miljoner kronor i projektportföljen.

# Fastigheter

## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 1 oktober 2017 och tolv 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 okt 2017  | Förändring<br>9 mån, % |
|---------------------------------------|-------------|------------------------|
| Justerat hyresvärde                   | 743         |                        |
| Vakans                                | -62         |                        |
| Hyresintäkter                         | 680         |                        |
| Fastighetskostnader                   | -166        |                        |
| Fastighetsskatt                       | -21         |                        |
| <b>Driftöverskott</b>                 | <b>494</b>  | <b>+12</b>             |
| Central administration                | -37         |                        |
| Finansnetto                           | -124        |                        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>           | <b>333</b>  | <b>+9</b>              |
| <b>Förvaltningsresultat SEK/aktie</b> | <b>6,12</b> | <b>+9</b>              |

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 oktober 2017 utifrån gällande hyresavtal.
- 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 oktober 2017 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

## Kommentar intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på aktiva hyresavtal den 1 oktober och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Bolagets avtalade förvärv av nio stycken fastigheter i Luleå för 276 miljoner och ett hyresvärde om 24 miljoner tillträdades den 2 oktober och har inte räknats med.

Under kvartalet har förvärvade fastigheter bidragit med en ökning av hyresvärdet med cirka tio miljoner kronor, under niomånadersperioden cirka 103 miljoner. Jämfört med aktuellt hyresvärde om 747 miljoner påverkas det framtänkade justerade hyresvärdet av kommande in- och utflyttningar till följd av tecknade och uppsagda hyresavtal och av rabatter. Intjäningsförmågan har även justerats till följd av en pågående uppgörelse med en stor hyresgäst. Dessa justeringar ger sammantaget ett hyresvärde om 743 miljoner.

Från ingången av året har bolagets intjäningsförmåga på driftöverskottsnivå vuxit med tolv procent till 494 miljoner vilket motsvarar en direktavkastning om 6,8 procent på fastighetsvärdet 7 261 miljoner. Ökningen på förvaltningsnivå motsvarar nio procent. Sammantaget har framtänkta förvaltningsresultat per aktie ökat med nio procent till 6,12 kr/aktie.

# 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-september och för samma period i jämförelseåret.

Sundsvall är det största affärsområdet sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Den ekonomiska vakansen ligger på elva procent vilket är högst av alla affärsområden. Vakansgraden beror på förvärvad vakans i Sollefteå och Härnösand samt två större konkurser i Sundsvall, senaste tolv månaderna.

Affärsområde Umeå går starkt med en hög efterfrågan som återspeglar sig i att den ekonomiska vakansen sjunkit från åtta till fem procent i jämförelse med samma period i fjol. En ny affärsansvarig tillträdde i augusti.

Dalarna har haft lägst tillväxt senaste tolv månaderna. I slutet av 2016 löste en av de större hyresgästerna ut sig ur sitt hyresavtal vilket medfört en ökad vakans. En del av lokalen har hyrts ut, intresse finns för resterande yta men att få den fullt uthyrd igen kommer att ta tid.

Östersund är det affärsområde som haft högst tillväxt. I och med det portföljförvärv som gjordes under Q1 ökade vakansen med 8,3 procent men även en konkurs i Lillånge handelsområde bidrar till att vakansgraden ökat. Hyresmarknaden är god i affärsområdet vilket förväntas ge resultat på uthyrningen. Ny affärsansvarig från i augusti.

Affärsområde Luleå har vuxit begränsat under senaste året men efter periodens utgång tillträdde ett portföljförvärv om främst b2b-fastigheter. Fastigheterna ligger i Luleå kommun där vi tidigare inte varit tillräckligt stora även om affärsområdet där även Piteå, Gällivare och Kiruna ingår som helhet haft en fullgod volym.

Fastigheten i Gävle om 5 065 kvadratmeter där Trafikverket tecknat ett sexårigt avtal med tillträde den 1 december 2018 belastar den ekonomiska vakansen med 1,7 miljoner kronor och är förklaringen till att vakansgraden försämrats. Oaktat denna vakans hade den ekonomiska uthyrningsgraden förbättrats mot samma period i fjol. Inkluderat i affärsområde Gävle är sex fullt uthyrda fastigheter i Småland med ett fastighetsvärde om 130 MSEK och ett hyresvärde om 10,9 MSEK vilket motsvarar 12,6 respektive 11,4 procent av fastighetsvärdet och hyresvärdet i Gävle.

## 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.

| (9 mån) MSEK                 | Sundsvall       |                 | Gävle           |                 | Dalarna         |                 | Östersund       |                 | Umeå            |                 | Luleå           |                 | Ej fördelade kostnader |                 | Totalt koncernen |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                              | 2017<br>jan-sep | 2016<br>jan-sep | 2017<br>jan-sep | 2016<br>jan-sep | 2017<br>jan-sep | 2016<br>jan-sep | 2017<br>jan-sep | 2016<br>jan-sep | 2017<br>jan-sep | 2016<br>jan-sep | 2017<br>jan-sep | 2016<br>jan-sep | 2017<br>jan-sep        | 2016<br>jan-sep | 2017<br>jan-sep  | 2016<br>jan-sep |
| Hyresintäkter inkl. vakans   | 134             | 112             | 64              | 49              | 97              | 66              | 69              | 46              | 90              | 83              | 88              | 77              | -                      | -27             | 541              | 406             |
| Vakans                       | -15             | -10             | -3              | -3              | -8              | -4              | -6              | -1              | -6              | -6              | -6              | -8              | -                      | -               | -44              | -32             |
| Rep. o underhåll             | -7              | -6              | -3              | -1              | -4              | -4              | -3              | -1              | -5              | -4              | -4              | -3              | -                      | 1               | -26              | -18             |
| Fastighetskostn.             | -25             | -21             | -7              | -6              | -15             | -10             | -10             | -5              | -15             | -12             | -19             | -14             | -3                     | -4              | -95              | -72             |
| Fastighetsskatt              | -3              | -2              | -2              | -1              | -3              | -2              | -2              | -2              | -4              | -3              | -2              | -2              | -                      | -               | -15              | -12             |
| Kundförluster                | -1              |                 | -1              |                 | 0               |                 | 0               |                 | -3              |                 | -2              |                 | -                      |                 | -7               |                 |
| Driftöverskott               | 84              | 73              | 48              | 37              | 68              | 47              | 46              | 37              | 57              | 58              | 55              | 50              | -3                     | -30             | 353              | 273             |
| Överskottsgrad, %            | 71              | 72              | 79              | 81              | 76              | 75              | 74              | 81              | 68              | 75              | 67              | 72              |                        |                 | 71               | 73              |
| Antal fastigheter            | 67              | 59              | 33              | 21              | 36              | 33              | 23              | 15              | 38              | 37              | 25              | 25              |                        |                 | 222              | 190             |
| Uthyrningsbar yta, tusen kvm | 243             | 206             | 117             | 74              | 166             | 155             | 95              | 61              | 145             | 134             | 131             | 131             |                        |                 | 897              | 761             |
| Hyresvärde                   | 189             | 156             | 95              | 67              | 119             | 117             | 105             | 64              | 122             | 110             | 115             | 111             |                        |                 | 747              | 625             |
| Ekonomisk vakans*, %         | 11              | 11              | 6               | 5               | 10              | 6               | 10              | 2               | 5               | 8               | 8               | 8               |                        |                 | 8                | 7               |
| Fastighetsvärde              | 1 690           | 1 343           | 1 035           | 681             | 1 091           | 1 044           | 1 147           | 670             | 1 213           | 1 022           | 1 085           | 999             |                        |                 | 7 261            | 5 759           |

\* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 353 MSEK (273) och resultat före skatt 414 MSEK (301) 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.

En bra och stabil tillgång till kapital är en förutsättning för tillväxt och för att bedriva en framgångsrik fastighetsförvaltning. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de stora nordiska bankerna genom fastighetslån och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och är ett komplement till bankfinansiering.

## Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick totalt till 4 611 MSEK (3 736) vid periodens slut, varav bankfinansiering uppgick till 3 812 MSEK (3 296), Obligation 796 MSEK (425) och övriga räntebärande skulder till 3 MSEK (15). Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgår till 484 MSEK. Dessa avser i huvudsak kapital som efter omstrukturering kommer att förlängas på fyra år och det finns underliggande bekräftade lånelöften vilket medför att de i klassificeras som långfristiga. Den del som redovisas som kortfristig del avser löpande amorteringar kommande tolv månader vilka uppgick till 89 MSEK.

Upplåningskostnader periodiseras över lånens löptid och har minskat skulderna i balansräkningen med 14 MSEK.

## Finansieringsstruktur

Under perioden har bolaget utökat sin finansiering dels via upplåning i bank i samband med förvärv, dels via obligationsmarknaden genom att uppta en ny ram om 700 MSEK med en löptid om fyra år som initialt nyttjades till 350 MSEK och senare under perioden med ytterligare 100 MSEK. I samband med detta återlöstes 79 MSEK från bolagets tidigare obligation i syfte att proaktivt hantera refinansiering och förlänga kapitalbindningstiden.

Under perioden har arbetet mot en förbättrad finansieringsstruktur löpt väl ut. Syftet med arbetet är att reducera antalet låne- och kreditavtal. Under det tredje kvartalet har en låneportfölj om cirka 1,3 MDSEK, fördelade på ett 40-tal låneavtal, omförhandlats till ett övergripande kreditavtal. Förändringen medför bättre villkor i form av förlängd kapitalbindningstid, en förbättrad räntestruktur och större handlingsutrymme vid förändringar i fastighetsportföljen. Arbetet med att anpassa den finansiella strukturen är långsiktigt och bolaget avser under 2017 och 2018 ytterligare reducera

## Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

| 30 sep 2017      | Banklån |                        | Obligationslån |                        | Totalt kapital |          |
|------------------|---------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|----------|
|                  | MSEK    | Genomsnittlig ränta, % | MSEK           | Genomsnittlig ränta, % | MSEK           | Andel, % |
| -12 mån          | 484     | 2,25                   |                |                        | 484            | 10       |
| 1-2 år           | 514     | 2,09                   | 346            | 4,9                    | 860            | 19       |
| 2-3 år           | 725     | 2,17                   |                |                        | 725            | 16       |
| 3-4 år           | 523     | 2,23                   | 450            | 4,0                    | 973            | 21       |
| 4-5 år           | 1 563   | 2,16                   |                |                        | 1 563          | 34       |
| 5-10 år          | 3       | 4,50                   |                |                        | 3              | 0        |
| Summa/genomsnitt | 3 812   | 2,18                   | 796            | 4,4                    | 4 608          | 100      |

## Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

| 30 sep 2017      | Derivat, MSEK | Summa, MSEK | Genomsnittlig ränta, % | Andel, % |
|------------------|---------------|-------------|------------------------|----------|
| -12 mån          | -1 685        | 2 158       | 4,65                   | 47       |
| 1-2 år           | -68           | 425         | 2,52                   | 9        |
| 2-3 år           | -168          | 0           | -                      | 0        |
| 3-4 år           | 197           | 300         | 0,09                   | 7        |
| 4-5 år           | 700           | 700         | 0,26                   | 15       |
| 5-10 år          | 1 025         | 1 025       | 1,17                   | 22       |
| Summa/genomsnitt | 0             | 4 608       | 2,71                   | 100      |

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

# Finansiering

antalet låneavtal. Bolagets kapitalbindningstid uppgick vid periodens slut till tre år.

Långsiktigt strävar bolaget mot att gå ner i belåningsgrad till en nivå kring 60 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet om 178 MSEK, uppgick vid rapportdagen till 4 433 MSEK vilket i förhållande till ett fastighetsvärde om 7 261 MSEK ger en belåningsgrad om 61 procent (58). Bolagets skuldkvot uppgick till 10,9 ggr (10,8). Förvärvet av de nio fastigheterna i Luleå i början av oktober gör att belåningsgraden ökar till 62 procent.

## Räntebindning och derivat

Under perioden har bolaget tecknat ytterligare räntesäkring i form av ränteswap. Genomsnittlig räntebindningstid har förlängts till 29 månader mot 18 månader vid årets ingång. Vid rapportdagen är 42 procent av låneportföljen bunden till Stibor tre månader. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid upp till sju år enligt tabell.

Genomsnittlig låneränta uppgick till 2,18 procent (2,40) för fastighetskrediter och 2,71 procent (2,66) inklusive obligationslån.

Bolagets swapavtal (derivat) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Sedan swapavtalen tecknats har främst långa marknadsräntor stigit vilket har medfört ett övervärde på bolagets derivat vid rapporttillfället om 8 MSEK (3) i balansräkningen och en positiv värdeförändring för perioden om 5 MSEK (-5) över resultatet.

## Eget kapital och substansvärde

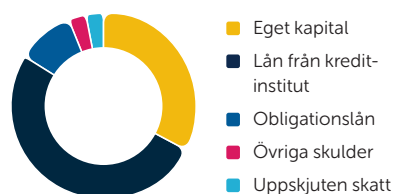
Vid rapportdagen uppgick eget kapital till 2 469 MSEK (2 266) motsvarande 45,44 kronor per aktie (41,69). Soliditeten i bolaget uppgick till 33 procent (35).

Under perioden har stämman beslutat om en utdelning om 130 MSEK motsvarande 2,40 kronor per aktie. Jämfört mot utdelning för år 2015 om 108 MSEK är det en ökning med 20 procent.

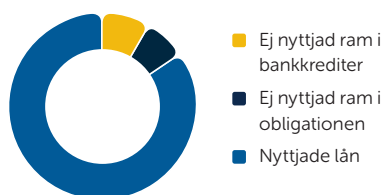
EPRA NAV (Net asset value) vilket är ett mått som anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick till 2 706 MSEK (2 450) vilket motsvarar 49,79 kronor per aktie (45,09).

| Finansiering                      | 30 sep 2017 |
|-----------------------------------|-------------|
| Antal lån                         | 62          |
| Totala lån, MSEK                  | 4 611       |
| Obligationslån, MSEK              | 796         |
| Genomsnittlig ränta, låneskuld, % | 2,71        |
| Likvida medel, MSEK               | 178         |
| Belåningsgrad, %                  | 61          |
| Soliditet, %                      | 33          |

## Eget kapital och skulder



## Låneutrymme



## Börsnoterade obligationslån 30 sep 2017

| Löptid    | Rambelopp, MSEK | MSEK | Återköp, MSEK | Ränta  | Räntevillkor     | Räntegolv | Förfallodag |
|-----------|-----------------|------|---------------|--------|------------------|-----------|-------------|
| 2014/2018 | 500             | 346  | 79            | 4,90 % | Stibor 3M + 4.90 | Ja        | 2018-10-15  |
| 2017/2021 | 700             | 450  | -             | 4,02 % | Stibor 3M + 4.50 | Nej       | 2021-04-13  |

# NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 4 363 aktieägare (4 810). Aktiekursen uppgick till 48,40 kronor (49,50) på rapportdagen vilket motsvarar ett börsvärde om 2 630 miljoner kronor (2 504). Notera att vid samma period i fjol var antalet aktier 50 598 441, ökningen beror främst på en emission till AB Sagax som betalning av fastigheter. De senaste tolv månaderna har aktien haft en nedgång med 2,2 procent att jämföra med Carnegies fastighetsindex (CREX) som stigit 1,8 procent och Stockholmsbörsen som helhet (OMXSPI) som stigit med 13 procent.

## Ägarlistan

Didner & Gerge fonder har flaggat för att de ökat sitt innehav i NP3 från 4,99 procent till 5,18 procent vilket inte hunnit registreras i den

officiella ägarlistan från Euroclear på rapportdagen. Den norska fonden Odin Fastighet samt fastighetsinvesteraren M2 Asset Management är nya ägare i NP3. Bakom namnet SSB Client Omnibus AC OM07 står den amerikanska fondförvaltaren WisdomTree som är specialiserade på börshandlade fonder (ETF). NP3 finns med i deras fonder Europe SmallCap Dividend Fund och International Small-Cap Dividend Fund.

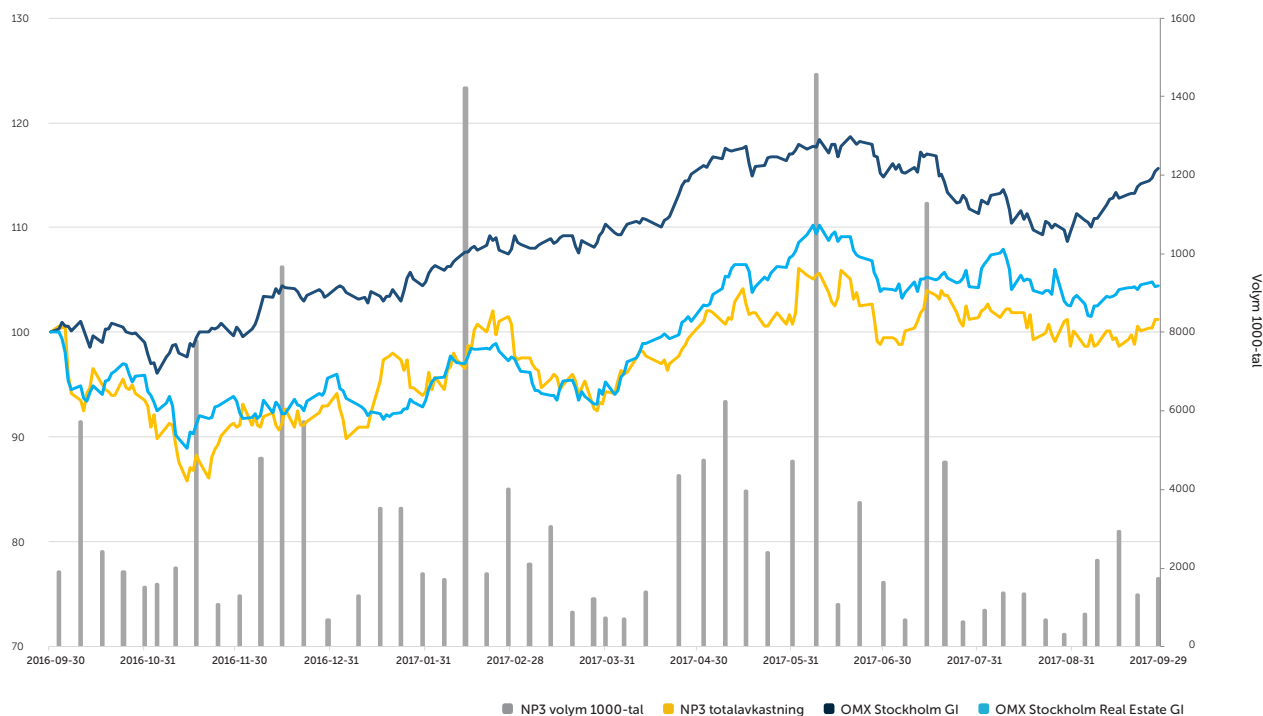
## Eget kapital per aktie

Eget kapital per aktie uppgick på rapportdagen till 45,44 kronor (38,57). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per aktie uppgick till 49,79 kronor (41,56). Aktiekursen vid periodens slut var 107 procent (128) av det egna kapitalet per aktie och 97 procent (119) av EPRA NAV per aktie.

## Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

| Stängningskurs |             | Transaktioner per handelsdag/st |              | Omsättningshastighet på årsbasis, % |              | Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, MSEK |              |
|----------------|-------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|--------------|
| 29 sep 2017    | 30 sep 2016 | jul-sep 2017                    | jul-sep 2016 | jul-sep 2017                        | jul-sep 2016 | jul-sep 2017                                    | jul-sep 2016 |
| 48,4           | 49,5        | 99                              | 178          | 23,0                                | 29,3         | 2,3                                             | 2,7          |

## NP3 totalavkastning under tolv månader jämfört med OMXS GI och OMXS Real Estate GI



# NP3-aktien

## De största aktieägarna i NP3

| Aktieägare per 30 september 2017               | Antal aktier      | Förändring i %<br>av antal aktier<br>från Q2 | Ägarandel och<br>röstvärde, % |
|------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Lars Göran Bäckvall genom bolag                | 9 805 274         |                                              | 18,0                          |
| Satrap Kapitalförvaltning AB (AB Sagax)        | 6 990 373         |                                              | 12,9                          |
| ↓ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB          | 5 181 127         | -1,9                                         | 9,5                           |
| ↑ Fjärde AP-Fonden                             | 4 793 836         | 11,4                                         | 8,8                           |
| ↑ Didner & Gerge Fonder                        | 2 709 309         | 0,5                                          | 5,0                           |
| Erik Selin Fastigheter AB                      | 1 550 000         |                                              | 2,9                           |
| Handelsbanken Liv                              | 1 425 151         |                                              | 2,6                           |
| ↓ Avanza Pension                               | 1 120 810         | -0,4                                         | 2,1                           |
| Göthes Järn AB                                 | 1 043 100         |                                              | 1,9                           |
| ↑ Verdipapirfond Odin Ejendom (Odin Fastighet) | 1 033 581         | NY                                           | 1,9                           |
| Allba Holding AB                               | 999 807           |                                              | 1,8                           |
| Polarrenen AB                                  | 937 801           |                                              | 1,7                           |
| ↓ Catella Bank                                 | 682 602           | -4,1                                         | 1,3                           |
| Gunnar Smedh                                   | 613 696           |                                              | 1,1                           |
| BLL Invest AB                                  | 460 564           |                                              | 0,9                           |
| SEB Investment Management                      | 424 004           |                                              | 0,8                           |
| Andra AP-fonden                                | 416 648           |                                              | 0,8                           |
| ↑ M2 Asset Management AB                       | 400 000           | NY                                           | 0,7                           |
| ↑ SSB Client Omnibus AC OM07 (15 PCT)          | 386 135           | 10,5                                         | 0,7                           |
| Öhman Bank S.A.                                | 349 400           |                                              | 0,6                           |
| <b>Summa 20 största aktieägare</b>             | <b>41 323 218</b> |                                              | <b>76,1</b>                   |
| <b>Styrelse &amp; anställda*</b>               | <b>380 420</b>    | <b>8,0</b>                                   | <b>0,7</b>                    |
| <b>Summa övriga aktieägare</b>                 | <b>12 635 308</b> |                                              | <b>23,2</b>                   |
| *Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat    |                   |                                              |                               |
| <b>Totalt antal aktier</b>                     | <b>54 338 946</b> |                                              | <b>100</b>                    |

| Antal aktier  | Antal aktier      | Antal<br>aktieägare | Innehav, % |
|---------------|-------------------|---------------------|------------|
| 1-500         | 539 170           | 2 972               | 0,99       |
| 501-1 000     | 502 982           | 600                 | 0,93       |
| 1 001-5 000   | 1 239 139         | 527                 | 2,28       |
| 5 001-10 000  | 509 810           | 68                  | 0,94       |
| 10 001-15 000 | 447 263           | 35                  | 0,82       |
| 15 001-20 000 | 495 681           | 27                  | 0,91       |
| 20 001-       | 50 604 901        | 134                 | 93,13      |
|               | <b>54 338 946</b> | <b>4 363</b>        | <b>100</b> |

# Rapport över finansiell ställning

| Rapport i sammandrag, MSEK                       | 2017-09-30   | 2016-09-30   | 2016-12-31   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Tillgångar</b>                                |              |              |              |
| Förvaltningsfastigheter                          | 7 261        | 5 759        | 6 165        |
| Övriga anläggningstillgångar                     | 15           | 52           | 16           |
| Reversfordringar                                 | 8            | -            | -            |
| Derivat                                          | 8            | -            | 3            |
| Summa anläggningstillgångar                      | 7 292        | 5 811        | 6 185        |
| Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel | 87           | 64           | 77           |
| Likvida medel                                    | 178          | 98           | 151          |
| Summa omsättningstillgångar                      | 265          | 162          | 228          |
| <b>Totala tillgångar</b>                         | <b>7 557</b> | <b>5 973</b> | <b>6 413</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                  |              |              |              |
| <b>Eget kapital</b>                              | <b>2 469</b> | <b>1 951</b> | <b>2 266</b> |
| Uppskjuten skatt                                 | 245          | 146          | 188          |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut         | 3 719        | 3 161        | 3 218        |
| Obligationslån                                   | 786          | 425          | 425          |
| Derivat                                          | -            | 5            | -            |
| Övriga långfristiga skulder                      | -            | 3            | 3            |
| Summa långfristiga skulder och derivat           | 4 749        | 3 739        | 3 833        |
| Räntebärande kortfristiga skulder                | 91           | 84           | 98           |
| Rörelseskulder                                   | 248          | 199          | 215          |
| Summa kortfristiga skulder                       | 339          | 283          | 314          |
| <b>Totalt eget kapital och skulder</b>           | <b>7 557</b> | <b>5 973</b> | <b>6 413</b> |

# Rapport över förändring eget kapital

| Rapport i sammandrag, MSEK           | Antal utestående aktier (tusen st) | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | Eget kapital hänförligt till minoriteten | Totalt eget kapital |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|
| <b>Eget kapital 2016-01-01</b>       | <b>50 351</b>                      | <b>176</b>   | <b>1 191</b>               | <b>406</b>       | <b>1 774</b>                                          | <b>-</b>                                 | <b>1 774</b>        |
| Utdelning                            |                                    |              |                            | -108             | -108                                                  | -                                        | -108                |
| Nyemission                           |                                    | 2            | 28                         |                  | 30                                                    | -                                        | 30                  |
| Periodens totalresultat jan-sep 2016 |                                    |              |                            | 257              | 257                                                   | -                                        | 257                 |
| <b>Eget kapital 2016-09-30</b>       | <b>50 598</b>                      | <b>178</b>   | <b>1 219</b>               | <b>554</b>       | <b>1 952</b>                                          | <b>-</b>                                 | <b>1 952</b>        |
| Nyemission                           |                                    | 12           | 151                        |                  | 163                                                   | -                                        | 163                 |
| Emissionskostnader                   |                                    |              | -0,3                       |                  | -0,3                                                  | -                                        | -0,3                |
| Periodens totalresultat okt-dec 2016 |                                    |              |                            | 150              | 150                                                   | -                                        | 150                 |
| <b>Eget kapital 2016-12-31</b>       | <b>54 339</b>                      | <b>190</b>   | <b>1 370</b>               | <b>704</b>       | <b>2 266</b>                                          | <b>-</b>                                 | <b>2 266</b>        |
| <b>Eget kapital 2017-01-01</b>       | <b>54 339</b>                      | <b>190</b>   | <b>1 370</b>               | <b>704</b>       | <b>2 266</b>                                          | <b>-</b>                                 | <b>2 266</b>        |
| Utdelning                            |                                    |              |                            | -130             | -130                                                  | -                                        | -130                |
| Förvärvad minoritet                  |                                    |              |                            |                  | -                                                     | 2                                        | 2                   |
| Periodens totalresultat jan-sep 2017 |                                    |              |                            | 332              | 332                                                   | 0                                        | 332                 |
| <b>Eget kapital 2017-09-30</b>       | <b>54 339</b>                      | <b>190</b>   | <b>1 370</b>               | <b>906</b>       | <b>2 467</b>                                          | <b>2</b>                                 | <b>2 469</b>        |

# Rapport över kassaflöde

| Rapport i sammandrag, MSEK                                                        | jan-sep 2017 | jan-sep 2016 | jan-dec 2016 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |              |              |              |
| Förvaltningsresultat                                                              | 236          | 177          | 253          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 2            | -1           | -6           |
| Betald skatt                                                                      | -8           | -4           | -18          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>231</b>   | <b>172</b>   | <b>229</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                              |              |              |              |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | -16          | 15           | 1            |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                          | 22           | -46          | -17          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>237</b>   | <b>141</b>   | <b>213</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |              |              |              |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag                        | -523         | -556         | -763         |
| Avyttrade förvaltningsfastigheter                                                 | 122          | 30           | 44           |
| Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar           | -82          | -102         | -134         |
| Investeringar i nybyggnation                                                      | -23          | -28          | -44          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-506</b>  | <b>-656</b>  | <b>-897</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |              |              |              |
| Nyemission                                                                        | -            | 30           | 193          |
| Upptagna lån                                                                      | 1 812        | 1 241        | 1 920        |
| Amortering av lån                                                                 | -1 385       | -837         | -1 458       |
| Utbetald utdelning                                                                | -130         | -108         | -108         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>296</b>   | <b>326</b>   | <b>548</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>26</b>    | <b>-190</b>  | <b>-137</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>151</b>   | <b>288</b>   | <b>288</b>   |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>178</b>   | <b>98</b>    | <b>151</b>   |

Inom investeringsverksamheten redovisas från och med Q2 2017 den totala likviditetspåverkan från förvärv respektive försäljning av förvaltningsfastigheter. Det innebär att jämförelseperioderna har räknats om. För helåret 2016 har -187 MSEK flyttats från förändring av rörelseskulder till förvärv av förvaltningsfastigheter. För delåret 1609 har 93 MSEK flyttats mellan samma rader.

## Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

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

Bolaget har under perioden haft en fortsatt starkt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv och tillträden vilka har finansierats via upplåning i bank, upptagande av ny obligation 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 sedan årsskiftet till 61 procent (58) och soliditeten ligger efter utdelning på 33 procent (35).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 7 261 MSEK (6 165) vilket är en ökning med 18 procent. Utgående likvida medel var 178 MSEK (151). Vid rapporttillfället har bolagets räntederivat ett positivt värde om 8 MSEK (3). Eget kapital ökade till 2 469 MSEK (2 266). Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick efter justering för lånekostnader till 3 719 MSEK (3 218) och obligationslån efter justering till 786 MSEK (425). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 91 MSEK (98) varav reversskulder utgör 3 MSEK

och övriga skulder uppgick till 248 MSEK (215). Total balansomsättning var 7 557 MSEK (6 413).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 237 MSEK (141). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -523 MSEK (-556), försäljningar av fastigheter bidrog med 122 MSEK (30). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -82 MSEK (-102) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Pågående nybyggnation som bland annat avser befintlig fastighet i Östersund uppgick i perioden till -23 MSEK.

Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden utgörs av upplåning netto till 427 MSEK (404) och utdelning -130 MSEK (-108). Sammantaget förändrades likvida medel med 26 MSEK (-190) i perioden vilket gav utgående likvida medel om 178 MSEK (98).

# Moderbolagets rapporter

## Resultaträkning

| Rapport i sammandrag, MSEK               | 2017<br>3 mån<br>jul-sep | 2016<br>3 mån<br>jul-sep | 2017<br>9 mån<br>jan-sep | 2016<br>9 mån<br>jan-sep | 2016<br>12 mån<br>helår |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Nettoomsättning                          | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 23                      |
| Rörelsekostnader                         | -12                      | -12                      | -41                      | -34                      | -44                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-12</b>               | <b>-12</b>               | <b>-41</b>               | <b>-34</b>               | <b>-21</b>              |
| Finansnetto                              | -14                      | -12                      | -23                      | -17                      | 119                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>-26</b>               | <b>-24</b>               | <b>-64</b>               | <b>-51</b>               | <b>98</b>               |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>-26</b>               | <b>-24</b>               | <b>-64</b>               | <b>-51</b>               | <b>98</b>               |
| Skatt på periodens resultat              | -8                       | -                        | -22                      | -                        | -19                     |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>-34</b>               | <b>-24</b>               | <b>-86</b>               | <b>-51</b>               | <b>79</b>               |

## Balansräkning

| Rapport i sammandrag, MSEK             | 2017-09-30   | 2016-09-30   | 2016-12-31   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Immateriella tillgångar                | 1            | 1            | 1            |
| Andelar i koncernbolag                 | 245          | 245          | 245          |
| Fordran i koncernbolag                 | 704          | -            | -            |
| <b>Finansiella tillgångar</b>          | <b>5</b>     | <b>-</b>     | <b>1</b>     |
| Summa anläggningstillgångar            | <b>955</b>   | <b>246</b>   | <b>247</b>   |
| Fordringar koncernbolag                | 1 833        | 1 448        | 1 717        |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 15           | 13           | 7            |
| Likvida medel                          | 157          | 73           | 120          |
| Summa omsättningstillgångar            | <b>2 005</b> | <b>1 534</b> | <b>1 844</b> |
| <b>Totala tillgångar</b>               | <b>2 960</b> | <b>1 780</b> | <b>2 091</b> |
| Bundet eget kapital                    | 190          | 178          | 190          |
| Fritt eget kapital                     | 1 220        | 1 155        | 1 436        |
| Summa eget kapital                     | <b>1 410</b> | <b>1 333</b> | <b>1 626</b> |
| Obligationslån                         | 796          | 425          | 425          |
| Övriga långfristiga skulder            | 704          | -            | -            |
| Summa långfristiga skulder             | <b>1 500</b> | <b>425</b>   | <b>425</b>   |
| Övriga skulder                         | 50           | 22           | 40           |
| Summa kortfristiga skulder             | <b>50</b>    | <b>22</b>    | <b>40</b>    |
| <b>Totalt eget kapital och skulder</b> | <b>2 960</b> | <b>1 780</b> | <b>2 091</b> |

## Kommentar till moderbolaget

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

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

# Övriga kommentarer om verksamheten

## Organisation och övrigt

### Personal och organisation

Under det tredje kvartalet anställdes tre stycken personer och en avslutade sin anställning vilket gör att vid periodens slut uppgår antalet medarbetare till 37 stycken. En av de tre medarbetarna i Dalarna arbetar åt bolaget på konsultbasis. I Umeå och Östersund har nya affärsområdeschefer tillsatts där den i Östersund är rekryterad internt. NP3 har egna medarbetare i alla sex affärsområden. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge, Falun, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

### Händelser efter periodens utgång

Den 2 oktober tillträdde nio fastigheter i Luleå om sammanlagt 24 500 kvadratmeter med ett underliggande fastighetsvärde om 276 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Fastigheterna har en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent och det årliga hyresvärdet uppgår till 24 miljoner kronor.

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

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. På sidan sju i denna rapport beskrivs två förslag på regeländringar som kan komma att påverka NP3s resultat och finansiella ställning. Förutom dessa förslag har inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer skett under 2017. Mer information om bolagets risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2016 på sidorna 54-55.

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.

# Definitioner

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs. IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Här följer definitioner på mått som ej definierats enligt IFRS, om inte annat anges.

## Finansiella nyckeltal

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital  $(IB+UB)/2$ .

### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde.

### Eget kapital, SEK/aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie

Eget kapital med återläggning av tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Resultat efter skatt, SEK/aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier. Definition enligt IFRS.

### Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt med återläggning av värdeförändring 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 förhållande till eget kapital vid rapportdagen.

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

### Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde  $(IB+UB)/2$ .

### Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

### Förvaltningsresultat, SEK/aktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.

### Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

### Hyresvärde

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

### Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

### Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter.

# Ledning och styrelse

## Ledning och stabsfunktion

Andreas Nelvig, VD  
Tfn +46 60 777 03 01 | Mobil +46 70 313 17 98  
andreas@np3fastigheter.se

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

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

Marie Selin, Operativ chef  
Tfn +46 60 777 03 18 | Mobil +46 70 654 12 63  
marie.selin@np3fastigheter.se

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

## Styrelse

### Ordförande

Anders Nilsson, Mobil +46 70 666 19 15

### Styrelseledamöter

Elisabeth Norman  
Gunnar Lindberg  
Lars Göran Bäckvall  
Olof Johansson  
Åsa Bergström

## Pressmeddelanden under kvartal 3

- 14/7 NP3 Fastigheter Delårsrapport januari – juni 2017  
29/8 NP3 Fastigheter hyr ut till Arbetsförmedlingen i Östersund  
25/9 Valberedning inför NP3 Fastigheters årsstämma 2018

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

# Kalendarium

## Kalendarium

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Bokslutskommuniké          | 23 februari 2018 |
| Delårsrapport januari-mars | 2 maj 2018       |
| Årstämma                   | 2 maj 2018       |

Samtliga rapporter publiceras kl 08.00.

## Granskningsrapport

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ.)  
Org. nr 556749-1963

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för NP3 Fastigheter AB (publ.) per den 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

### Slutsats

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

Stockholm den 24 oktober 2017

KPMG AB  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

## 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.

---

**NP3 Fastigheter AB (publ)** Org.nr 556749-1963, [info@np3fastigheter.se](mailto:info@np3fastigheter.se)

**Besöksadress huvudkontor**  
Esplanaden 16, Sundsvall

**Postadress**  
Box 12, 851 02 Sundsvall

**Webbplats**  
[www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se)

**Besöksadresser lokalkontor**

Borlänge Brunnsgatan 38  
Gällivare Vuoskojärvivägen 13  
Gävle Kanalvägen 3  
Luleå Spantgatan 2 C  
Piteå Västra Kajvägen 4

Sollefteå Hågesta 221  
Stockholm Adolf Fredriks Kyrkogata 13  
Umeå Björnvägen 15 E  
Östersund Kanslihusgränd 2

