

Bokslutskommuniké

januari-december 2017

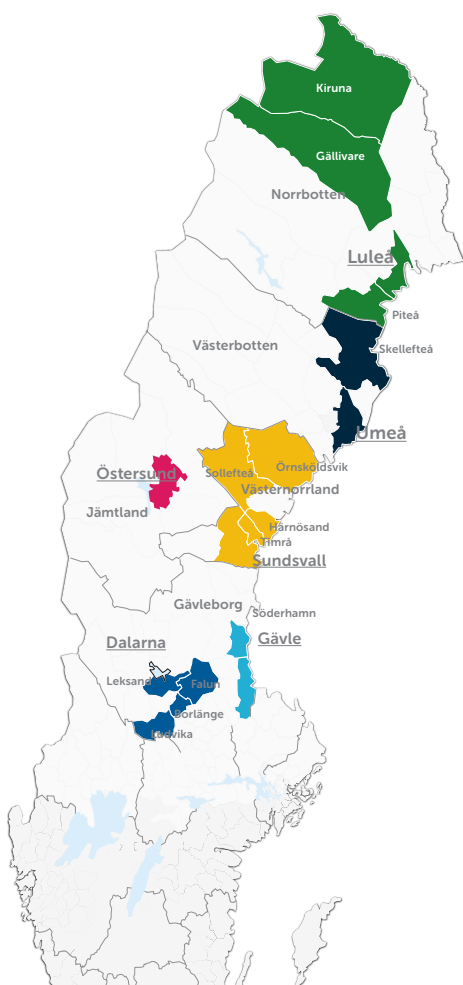
Januari-december

- Intäkterna ökade med 28 procent till 677 mkr (529).
- Driftöverskottet ökade med 25 procent till 477 mkr (383).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 245 mkr (243).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 447 mkr (407) vilket motsvarar 8,22 kr/aktie (7,89).
- Styrelsen föreslår en utdelning för 2017 med 2,70 kr/stamaktie (2,40). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 168 mkr (130) vilket motsvarar en ökning med 29 procent.

Nyckeltal	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Utfall, mkr				
Hyresintäkter	180	154	677	529
Driftöverskott	124	110	477	383
Överskottsgrad, %	69	71	71	72
Förvaltningsresultat	78	75	315	253
Värdeförändringar fastigheter	72	114	245	243
Marknadsvärde fastighetsportfölj	7 732	6 165	7 732	6 165
Förvärvade tillträdda fastigheter	357	219	1 406	1 202
Resultat efter skatt	115	150	447	407
Utfall kr/aktie				
Resultat efter skatt, kr/aktie	2,12	2,80	8,22	7,89
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,44	1,40	5,79	4,90
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	52,65	45,09	52,65	45,09

Om NP3

NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst 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

- Styrelsen föreslår en utdelning för 2017 med 2,70 kronor per stamaktie (2,40). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 168 miljoner kronor (130) vilket är en ökning med 29 procent.
- NP3 har under 2017 förvärvat och tillträtt 43 fastigheter till ett värde av 1 406 miljoner kronor. Dessutom har 176 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Därutöver tillkommer under Q4 25 förvärvade men vid rapportdagen ej tillträdna fastigheter med ett hyresvärde om nära 63 miljoner kronor.
- Styrelsen har beslutat om en nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Företrädesemissionen genomförs i syfte att delfinansiera ett större förvärv samt skapa ytterligare finansiell flexibilitet för fastighetsförvärv.
- Fastighetstidningens utmärkelse Årets Fastighetsägare 2017 gick till NP3. När stiftelsen Allbright presenterade sin jämställdhetsrapport 2017 var NP3 överst på listan av börsnoterade bolag.

Marknadskommentar

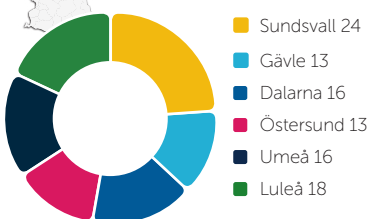
Transaktionsvolymen på hela svenska fastighetsmarknaden uppgick till strax över 150 miljarder kronor under 2017 visar statistik från Pangea Property Partners.* Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Norrland nådde drygt 10 miljarder kronor under 2017 och sjönk därmed i jämförelse med föregående två år, men ligger i linje med det historiska genomsnittet för regionen. Länet med högst volym i norra Sverige var Västerbotten med 25 procent av den totala volymen, följt av Västernorrland (23 procent) och Gävleborg (20 procent). Sett till olika segment var handel det största segmentet i regionen med hela 41 procent av transaktionsvolymen.

Omsättningen på fastigheter per år de senaste fem åren i förhållande till fastighetsstockens totala uppskattade marknadsvärde ligger på 3,7 procent i snitt för alla län i riket att jämföra med femårssnittet för Norrlandslänen som ligger på 5,4 procent.

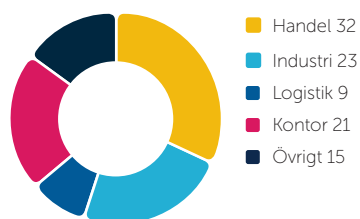
I 241 av landets 290 kommuner har andelen unga i åldern 20-24 år minskat de senaste fem åren visar statistik från SCB som Dagens Samhälle tagit fram. Dock så har alla de sex kommuner där NP3 huvudsakligen har sitt bestånd ökat andelen unga. Umeå har haft den tredje högsta ökningen av 20 till 24 åringar i riket men även Luleå och Östersund ligger högt på listan.

* Baserat på enskilda transaktioner över 50 miljoner kronor.

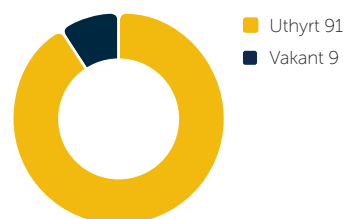
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



VD har ordet

Det är ett fortsatt gynnsamt marknadsläge inom fastighetssektorn. Under rådande förutsättningar gäller det att vara ödmjuk. Det är viktigt att kunna skilja på vad vi själva kan påverka och vad som styres av externa omständigheter. Det goda affärsklimatet med många möjligheter kräver även att vi är fortsatt selektiva med vilka affärer vi genomför.

Under året har vi förvärvat fastigheter för knappt en och en halv miljard kronor. Det största förvärvet var i Östersund där vi köpte ett bestånd i Stadsdel Norr som innefattade cirka 25 procent vakans. Efter ett gediget uthyrningsarbete av vår lokala organisation är vakanssiffran nere på nio procent. Förvaltningsresultatet lyfte med 60 miljoner kronor under 2017 vilket motsvarar nästan 25 procent i tillväxt. Ökningen motiveras av förvärv under året och även föregående år.

Vi avslutar året med ett resultat för fjärde kvartalet som belastades med höga kostnader relaterade till den stränga vintern samt en centraladministration med omställningskostnader. Med tanke på att det enligt uppgift var senast 1981 vi hade dessa snömängder i vår geografi finns det anledning att förvänta sig att effekten av vintern även påverkar 2018. Kostnaderna är inte bara i form av snöröjning utan kan också komma att avse reparationer av följdskador. Omställningen i centraladministrationen förklaras av att vi valt att anställa egen personal i större omfattning för den ekonomiska förvaltningen. Dessa planerade omstruktureringar leder till effektivitetsvinster för bolaget, vilka ger full effekt under början av tredje kvartalet 2018. Detta till trots visar NP3 tillväxt med fyra procent i förvaltningsresultat och 14 procent i driftöverskottet under kvartalet.

Det positiva marknadsläget påverkar marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd. På balansdagen uppgick marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till 7 732 miljoner kronor vilket innebär en värdeförändring om 245 miljoner kronor. Det goda marknadsläget har även gett en skjuts till organisationens förtjänstfulla uthyrningsarbete. Nettouthyrningen under 2017 uppgick till 27,5 miljoner kronor som till stor del börjar löpa under 2018.

Ser vi till transaktioner har bolaget börjat året med stor aktivitet. Vi tillträdde förvärvet från Ankarhagen bestående av bilprovningsfastigheter och bilhallar med ett fastighetsvärde på 180 miljoner kronor den 15 februari. Förvärvet av Norrlandspojkarna i Sundsvall, som uppgår till 514 miljoner kronor i fastighetsvärde, beräknar vi tillträda under mars. Dessa förvärv uppgår till i snitt strax under åtta procent i direktavkastning inklusive de utställda hyresgarantierna i förvärvet av Norrlandspojkarna. För att finansiera dessa förvärv har vi en pågående preferensaktieemission om 288 miljoner kronor. Dessa belastar NP3 med en årlig utdelning om cirka 22 miljoner.

Kan vi göra förvärv på motsvarande nivåer bidrar preferensaktierna till en ökad intjäning för bolaget och våra aktieägare. Dessutom bidrar preferensaktierna till en flexiblere finansiering och en mer diversifierad kapitalstruktur. Styrelsen har föreslagit en utdelning om totalt 168 miljoner kronor, motsvarande 56 procent av utdelningsgrundande resultat (förvaltningsresultat efter betald skatt). 147 miljoner kronor avser utdelning till stamaktieägarna vilket motsvarar 2,70 kronor per stamaktie, en ökning om 13 procent jämfört med i fjol.

Bolaget bedömer att den framtida intjäningsförmågan per stamaktie uppgår till 6,39 kronor. Intjäningen beräknas fortsätta att öka, även med hänsyn taget till utdelningen på preferensaktierna, till största delen tack vare förvärvade fastigheter. Men även den nettouthyrning som skett under 2017 kommer att bidra positivt till intjäningen.

Jag ser fram emot det innevarande året. Vi har goda förutsättningar att fortsätta vår tillväxtresa. Förutsättningar som jag skall göra allt jag kan för att förvalta på allra bästa sätt tillsammans med NP3s engagerade personal som jag har att tacka för ett gott 2017!



Andreas Nelvig, VD



Nyckeltal

	2017 helår jan-dec	2016 helår jan-dec	2017 Kvartal 4 okt-dec	2017 Kvartal 3 jul-sep	2017 Kvartal 2 apr-jun	2017 Kvartal 1 jan-mar	2016 Kvartal 4 okt-dec	2016 Kvartal 3 jul-sep	2016 Kvartal 2 apr-jun	2016 Kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade										
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	234	197	234	222	223	206	197	190	175	165
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	934	787	934	897	892	827	787	761	717	625
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	7 732	6 165	7 732	7 261	7 117	6 520	6 165	5 759	5 346	4 749
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 278	7 833	8 278	8 095	7 978	7 884	7 833	7 567	7 456	7 598
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	91	92	92	92	93	93	92	92
Överskottsgrad, % ¹⁾	71	72	69	74	73	67	71	77	74	67
Direktavkastning, % ¹⁾	6,9	7,2	1,7	1,8	1,8	1,7	1,8	1,9	1,8	1,7
Finansiella										
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	18,6	21,1	4,6	4,2	6,4	3,4	7,1	5,5	4,6	3,8
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,9	1,7	1,9	1,9	1,9	1,7	1,7	1,9	1,8	1,6
Skuldkvot, ggr ¹⁾	10,2	10,8	10,2	10,9	11,4	10,7	10,8	11,6	11,2	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,6	3,7	3,2	3,7	3,6	3,8	4,0	3,6	3,7	3,5
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	60,8	58,2	60,8	60,9	61,9	59,1	58,2	62,1	60,9	56,9
Soliditet, % ¹⁾	32,5	35,3	32,5	32,7	32,1	34,7	35,3	32,7	32,8	36,0
Genomsnittlig ränta, %	2,67	2,66	2,67	2,71	2,79	2,66	2,66	2,68	2,76	2,65
Aktierelaterade										
Antal aktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	50 598	50 958	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 339	51 548	54 339	54 339	54 339	54 339	53 627	50 598	50 430	50 351
Eget kapital, kr/aktie	47,56	41,69	47,56	45,44	43,58	43,15	41,69	38,57	36,12	36,58
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	52,65	45,09	52,65	49,79	47,62	46,64	45,09	41,56	38,85	39,01
Förvaltningsresultat, kr/aktie	5,79	4,90	1,44	1,59	1,46	1,29	1,40	1,35	1,18	0,98
Resultat efter skatt, kr/aktie	8,22	7,89	2,12	1,86	2,78	1,46	2,80	2,06	1,66	1,36
Utdelning, kr/aktie	2,70 ²⁾	2,40								
Aktiekurs vid periodens slut, kr/aktie	52,00	46,00	52,00	48,40	46,90	46,70	46,00	49,50	41,20	41,70

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

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sidan 25-26.

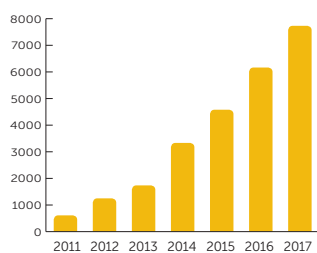
²⁾ Föreslagen utdelning för 2017.

^{*)} Från bokslutskommunikén 2017-12-31 är definitionen för skuldkvot ändrad. NP3s policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerade tal gäller och räknas således inte om enligt den nya definitionen som finns beskriven på sidan 26.

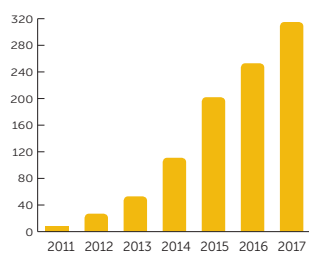
Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, mkr	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån helår	2016 12 mån helår
Hysesintäkter	180	154	677	529
Fastighetskostnader	-50	-39	-179	-129
Fastighetsskatt	-5	-6	-21	-17
Driftöverskott	124	110	477	383
Central administration	-11	-10	-40	-36
Finansiella intäkter	0	0	1	1
Finansiella kostnader	-35	-25	-123	-94
Förvaltningsresultat	78	75	315	253
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	72	114	245	243
Värdeförändringar derivat	-10	9	-5	3
Resultat före skatt	140	198	554	500
Aktuell skatt	6	-7	-16	-21
Uppskjuten skatt	-30	-41	-91	-72
Periodens resultat	115	150	447	407
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa årets totalresultat	115	150	447	407
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	115	150	446	407
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,1	-	0,4	-
Resultat per aktie	2,12	2,80	8,22	7,89
<small>(Antal aktier anges i tusental)</small>				
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal aktier	54 339	53 627	54 339	51 548

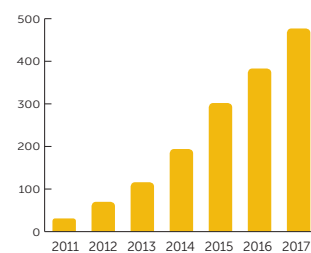
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Driftöverskott, mkr



Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-dec 2017

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

Resultat

Årets förvaltningsresultat, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 24 procent jämfört med föregående år och uppgick till 315 mkr (253). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per aktie motsvarade 5,79 kr/aktie (4,90) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 46 procent (48). Driftöverskottet för perioden uppgick till 477 mkr (383) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (72). Överskottsgraden var lägre än föregående år beroende dels på en annan kontraktstruktur hos förvärvade fastighetsportföljer men även på att året i högre grad belastas med befarande och konstaterade kundförluster.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 245 mkr (243) varav 33 mkr (3) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar. Värdeutvecklingen påverkas huvudsakligen av sänkta avkastningskrav på marknaden. Omvärdering av derivat påverkade resultatet med -5 mkr (3) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Årets resultat efter skatt uppgick till 447 mkr (407) vilket motsvarar 8,22 kr/aktie (7,89).

Säsongsvariationer

Att överskottsgraden varierar över året beror på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen på bolagets marknader. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämt fördelad preliminär avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger en lägre överskottsgrad dessa månader, och motsvarande är den på en högre nivå under sommarmånaderna.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade med 28 procent till 677 mkr (529). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även efter egna projekt och intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd. Hysesintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,3 procent.

Den kontrakterade årshyran uppgick till 721 mkr på årsbasis (600) vid rapporttillfället. Genomsnittlig kontrakterad hyresnivå uppgick till 897 kr per kvm och är en ökning med 3 procent och 23 kr/kvm mot 874 kr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (93).

Kostnader

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -179 mkr (-129), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -136 mkr (-105), reparationer och underhåll -34 mkr (-24) samt befarade och konstaterade kundförluster om -9 mkr (-2). En stor del av reserveringen för kundförluster hänför sig till en pågående diskussion om uppgörelse med en större hyresgäst. Fastighetsskatt uppgick till -21 mkr (-17).

Centrala administrationskostnader uppgick till -40 mkr (-36) och består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som perso-

nalkostnader samt ekonomi-/finans och marknads-/försäljningskostnader. De centrala kostnaderna har belastats med cirka 1 mkr i omstrukturingskostnader i arbetet mot en effektivare ekonomisk förvaltning där delar av arbetet har flyttats från en underleverantör till egen personal. Under en övergångsperiod medför det merkostnader men kommer under senare delen av 2018 ge effekt i form av lägre kostnader. Relativt sett har kostnaden för central administration i förhållande till hyresintäkterna sjunkit mot föregående år och uppgick till 5,9 procent för året mot 6,5 procent 2016.

De finansiella kostnaderna uppgick till -123 mkr (-94). Snitträntan på låneportföljen var vid rapportdagen 2,11 procent (2,40) för fastighetskrediter och 2,67 procent inklusive obligationslån (2,66). De räntebärande skulderna har ökat till följd av finansiering i bank vid fastighetsförvärv samt utökning av bolagets obligationslån vilket medfört högre finansiella kostnader. Bolagets kostnader för räntesäkring via swapavtal och periodiserade lånekostnader ingår i finansnetto. För mer info om bolagets finansiering se sid 16.

Skatt

Aktuell skatt för året uppgick till -16 mkr (-21) vilket motsvarar cirka 5 procent av resultat före värdeförändringar och IFRS justeringar. 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 -91 mkr (-72).

Fjärde kvartalet 2017

Det fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 78 mkr (75). Driftöverskottet uppgick till 124 mkr (110) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (70). Årets sista månad var kall och det var mer snöfall än tidigare år på flera av bolagets affärsområden vilket påverkade resultatet.

Den 2 oktober tillträdde bolaget en fastighetsportfölj i Luleå, vilket inneburit att hyresintäkterna ökat mot det tredje kvartalet. Totalt uppgick hyresintäkterna till 180 mkr (154) med en uthyrningsgrad om 91 procent (93). Fastighetskostnader uppgick till -50 mkr (-39), fastighetsskatt till -5 mkr (-6), central administration till -11 mkr (-10) och finansiella kostnader till -35 mkr (-25). Fastighetskostnaderna belastas med -1 mkr för reserverade kundfordringar.

Finansiella kostnaderna var högre till följd av ökad upplåning både i bank och genom upptagande av en ny obligation i november. Även kostnaderna för derivat var högre i slutet av året till följd av utökad räntesäkring.

Resultat före skatt uppgick till 140 mkr (198) och påverkades positivt av realiserad värdeförändring om 70 mkr (114), realiserad värdeförändring om 2 mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar i derivat som uppgick till -10 mkr (9). Aktuell skatt belastade kvartalets resultat med 6 mkr (-7) och uppskjuten skatt med -30 mkr (-41). Att kvartalets aktuella skatt var positiv beror på att den preliminära skatteberäkningen tidigare under året varit högre, men vid slutlig skatteberäkning i bokslutet landar nivån på en lägre nivå. Tidigare för högt beräknad skatt återförs därför och ger plus 6 mkr i kvartalet (-7).

Fastigheter

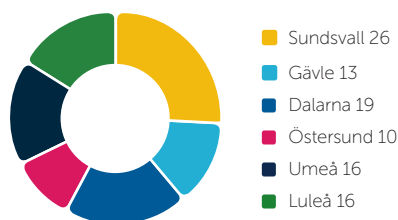
Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

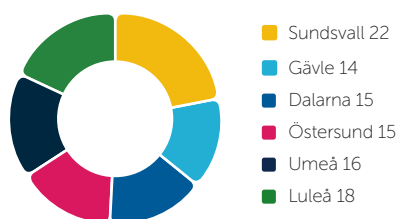
Den 31 december 2017 ägde NP3 234 stycken (197) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar yta om 934 000 kvadratmeter (787 000) fördelat på sex geografiska affärsområden. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 7 732 miljoner kronor (6 165). I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgår direktavkastningen till 6,7 procent (7,1) vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet. Att direktavkastningen sjunker är en naturlig effekt av de stigande marknadsvärdena på fastigheterna. Av de sex affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i Sundsvallsregionen dit 26 procent (23) av marknadsvärdet och 24 procent (25) av hyresvärdet är koncentrerat. Den största fastighetskategorin är handel som står för 32 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.

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Kontraktstruktur

NP3 har 1 339 hyresavtal (därutöver finns 18 stycken arrendeavtal) och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgår till 4,1 år (4,6). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 41 avtal med en återstående löptid om 5,0 år (6,6) 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.

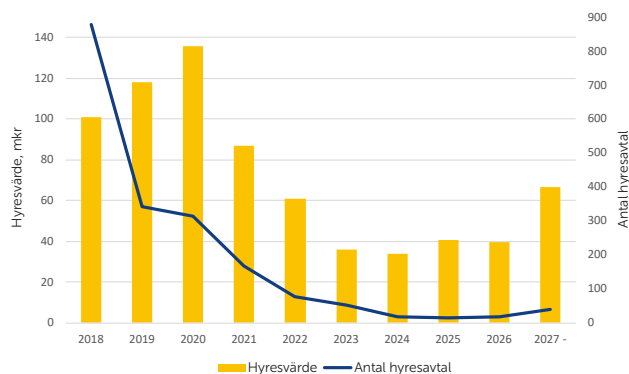
Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 788 miljoner kronor (648) och den kontrakterade årshyran till 721 miljoner kronor (601) vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (93).

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 december 2017

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	5
Migrationsverket	6
PostNord Sverige AB	8
Mekonomen	6
Quality Hotel Dalecarlia	1
Cramo AB	5
Skanska Sverige AB	3
Arbetsförmedlingen	4
Coop Nord EF	1
Ulno AB (Prolympia friskola)	2
Totalt	41
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 112 mkr	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 5 år	
Hyresduration för totala kontraktportföljen 4,1 år	

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgår till 96 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 -69 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".

Nettouthyrning, mkr	Helår 2017
Tecknade hyresavtal	96
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-69
Netto	27

Fastigheter

Vakans

Under året har vakansvärdet ökat med totalt 20 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 67 miljoner kronor vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent vilket är något lägre jämfört mot årets ingång.

Inför år 2018 finns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgår till 14 miljoner kronor samt att hyresvärdet för uppsagda avtal men ej avflyttade uppgår till 9 miljoner. Det motsvarar vid rapportdagen en positiv effekt med minskat vakansvärde med 5 miljoner kronor.

Vakansvärde per affärsområde

Per 31 december 2017

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	192	21	11
Gävle	102	4	5
Dalarna	124	13	10
Östersund	107	10	9
Umeå	124	7	5
Luleå	139	12	9
Totalt	788	67	9

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2017 Helår	2016 Helår
Ingående vakansvärde 1 januari	47	40
Nettoförändring av in-/avflyttningar	5	4
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	16	6
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-3
Utgående vakansvärde	67	47
Uthyrningsgrad, %	91	93
<hr/>		
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	15	
<i>Varav förvärvade</i>	1	
Nyuthyrning, ej inflyttad	-14	

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Vakansvärde
2018	36	10
2019	4	5
Totalt	40	15

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. Till årsskiftet 2017/2018 har en portföljvärdering av hela fastighetsbeståndet gjorts av extern part.

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av orsprismetod 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.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Per 31 december 2017

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	387
Direktavkastningskrav	0,25 %	-283/+305
Hysesintäkter	80 kr/kvm	75
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	19
Vakansgrad	1 %	8

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 7,7 miljarder kronor. Värderingen för 12-månadersperioden visar en positiv realiserad värdeförändring om 212 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 3 procent av portföljens snittvärde. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav. Avkastningsnivåerna som använts vid värdering under perioden varierar från 6,0 till 12,0. Ett vägt snitt av fastigheternas yield är 7,13 (7,30)

vid årsskiftet. Under det fjärde kvartalet har en externvärdering av hela fastighetsportföljen genomförts. Värderingen från extern part uppgår till 7,8 miljarder kronor och överstiger bolagets interna värdering med 24 miljoner kronor vilket motsvarar 0,3 procent. Skillnaden i värdering beror främst på värdering av pågående projekt.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-december förvärvat och tillträtt 43 fastigheter till ett värde av 1 406 miljoner kronor. Dessutom har 176 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgör 39 miljoner investeringar i nybyggnationsprojekt, 124 miljoner i hyresgästanpassningar, 6 miljoner i planerat underhåll och 7 miljoner i övriga investeringar exempelvis energieffektiviseringar. Elva fastigheter varav fem obebyggda har under året avyttrats till ett värde av 259 miljoner kronor. Den största försäljningen var Majoren, Faluns största externa köpcentrum, för 180 miljoner kronor. Därutöver tillkommer under fjärde kvartalet 25 förvärvade men ej tillträdde fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 553 miljoner kronor. Fastigheterna som främst ligger i Sundsvall, har ett årligt samlat hyresvärde om nära 63 miljoner.

Östersund och Gävle är de affärsområden som haft högst tillväxt i fastighets- och hyresvärde under 2017. Östersunds fastighetsvärde har stigit med 64 procent och hyresvärdet med 70 procent, i Gävle är motsvarande siffror 54 respektive 48 procent.

Fastighetsbeståndets fördelning

Per 31 december 2017

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	68	244	192	1 730
Gävle	36	123	102	1 094
Dalarna	38	176	124	1 152
Östersund	23	96	107	1 177
Umeå	38	145	124	1 219
Luleå	31	151	139	1 360
Totalt	234	934	788	7 732

Kontor och handel är de segment som ökat respektive minskat mest under året. Kontorssegmentet har ökat från 18 procent av hyresvärdet i fjol till att vid rapportdagen stå för 21 procent. Under samma period har handelssegmentet minskat från 36 procent till 32 procent av hyresvärdet.

Fastigheter

Inom handelssegmentet har konsument- och dagligvaru-handeln del minskat under året till förmån för en ökad andel B2B-handel. I förhållande till fastighetsvärde är kontorssegmentet störst i Sundsvall och handelssegmentet störst i Luleå.

Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har under året ökat med 5,7 procent (5,0) till 8 278 kronor per kvadratmeter vilket främst är en följd av ökad prisnivå på förvärvade fastigheter samt uppvärdering av befintliga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2017 Helår	2016 Helår
Ingående värde	6 165	4 580
Förvärv av fastigheter	1 406	1 202
Investeringar i bef. fastigheter	137	134
Investeringar i nybyggnation	39	44
Försäljningar	-259	-41
Omklassificering		3
Realiserad värdeförändring	33	3
Orealiserad värdeförändring	212	240
Utgående värde	7 732	6 165
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	553	474

Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter, tillträdna, kvartal 4					
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
Räfsan 5	Luleå	Övrigt	8 850	9,1	100
Ödlan 6	Luleå	Handel	5 424	5,4	78
Orsa Kyrkby 19:11	Orsa	Industri	6 397	2,6	100
Sargen 3	Arvika	Handel	3 084	2,3	100
Sörby Urfjäll 8:12	Gävle	Kontor	1 690	1,9	100
Sörby Urfjäll 30:4	Gävle	Industri	3 449	1,9	100
Knapermursvreten 7	Sandviken	Handel	840	0,6	100
Staben 6	Sundsvall	Industri	500	0,6	100
Totala förvärv kvartal 4			40 338	34,0	
Totala förvärv kvartal 3			10 717	9,7	
Totala förvärv kvartal 2			65 609	42,3	
Totala förvärv kvartal 1			48 401	50,9	
Totala förvärv 2017			165 065	136,9	

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter med tillträde kvartal 1 2018					
Fiskja 15:2	Kramfors	Industri	17 100	6,8	47
Huggsta 1:160	Sundsvall	Industri	14 296	9,3	100
Gällivare 15:336	Gällivare	Industri	8 022	5,5	100
Birsta 12:2	Sundsvall	Industri	8 000	5,1	62
Sköns Prästbord 1:50	Sundsvall	Handel	6 296	8,1	100
Skönsmon 2:100	Sundsvall	Industri	4 000	2,6	100
Vivstamon 1:27	Timrå	Industri	3 950	2,0	75
Sköns Prästbord 1:14	Sundsvall	Handel	3 711	5,2	96
Vivstamon 1:21	Timrå	Industri	3 410	2,2	63
Linjeförmannen 7	Sundsvall	Handel	3 210	2,8	71
Målås 3:20	Sundsvall	Industri	3 116	2,0	84
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	Handel	2 803	2,7	85
Ljusta 3:10	Sundsvall	Industri	2 695	1,5	98
Nolby 7:162	Sundsvall	Industri	2 458	1,4	29
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Industri	1 774	1,3	0
Geten 1	Sundsvall	Industri	1 721	1,2	86
Lillhällom 1:162	Sundsvall	Industri	1 461	0,9	68
Huggsta 1:167	Sundsvall	Industri	1 020	0,9	100
Stadsön 8:15	Piteå	Industri	801	0,7	100
Huggsta 1:173	Sundsvall	Industri	383	0,2	68
Rösta 13:1	Nordanstig	Handel	329	0,3	100
Lillhällom 1:165	Sundsvall	Mark			
Bergsåker 5:18	Sundsvall	Mark			
Granlo 3:391	Sundsvall	Mark			
Birsta 37:2	Sundsvall	Mark			
Totalt			90 556	62,7	

Avytrtrade fastigheter under kvartal 4

Bergnäset 3:54	Luleå	Övrigt	2 906	2,4	100
Bergnäset 2:433	Luleå	Industri	1 158	0,7	55

Avytrtrade ej frånträdna

Åkerö 1:15, del av	Leksand	Bostäder	126	0,1	100
--------------------	---------	----------	-----	-----	-----

*vid förvärdpunkt

Fastigheter

Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet samt nybyggnationer på våra byggrätter. 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 först när hyresavtal är tecknat.

Det enskilt största pågående projektet är Näringen 18:8 i vilken Trafikverket tecknat ett sexårigt avtal. NP3 kommer att investera cirka 65 miljoner kronor i om- och nybyggnationer för att konvertera den tidigare logistikfastigheten till en toppmodern kontorsbyggnad. Fastigheten ligger i Gävle Strand som är en expansiv del av Gävle med hög nybyggnationstakt. I Gävle har även ett tioårigt avtal tecknats för en nybyggnation om cirka 1 700 kvadratmeter på en befintlig fastighet (Hemligby 20:7) åt Yamaha store.

Yamaha store hyr sedan tidigare 1 400 kvadratmeter i Falun, där har ett sexårigt avtal tecknats om att hyra ut ytterligare 1 300 kvadratmeter åt hyresgästen. Hyresgäst Anpassning kommer bli aktuellt.

I Luleå utförs en utbyggnation av en 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.

I Östersund uppför NP3 en fastighet om 1 700 kvadratmeter åt Swedol i Odenskog industriområde. Investeringen beräknas till 18 miljoner kronor och hyresavtalet är tecknat på tio år. I Stadsdel Norr i Östersund har Friskis & Svettis tecknat ett tioårigt hyresavtal.

Under 2017 har NP3 investerat 176 miljoner kronor i projektportföljen.

Större pågående projekt (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Segment	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
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
Hemligby 20:7	Gävle	Industri	Yamaha store	Q2 -18	15	1 800	1,6
Fältjägaren 4	Östersund	Kontor	Arbetsförmedlingen	Q2 -18	5	2 012	2,5
Näringen 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
Lugnet 7	Östersund	Övrigt	Friskis & Svettis	Q4 -18	11	1 600	2,3
Sköns Prästbord 1:67	Sundsvall	Övrigt	Moove	Q4 -18	6	1 012	1,2
Totalt					150	19 039	22,0

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 1 januari 2018 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, mkr	1 jan 2018	1 jan 2017	Förändring 12 mån, %
Justerat hyresvärde	783	649	
Vakans	-67	-47	
Hyresintäkter	716	602	
Fastighetskostnader	-177	-143	
Fastighetsskatt	-22	-19	
Driftöverskott	517	440	+18
Central administration	-39	-35	
Finansnetto	-130	-100	
Förvaltningsresultat	347	305	+14
Förvaltningsresultat kr/aktie	6,39	5,60	+14

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 januari 2018 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 januari 2018 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

Kommentar intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal den 1 januari och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Bolagets avtalade förvärv av 23 fastigheter främst i Sundsvall för 514 miljoner kronor med ett hyresvärde om 56 miljoner kommer att tillträdas i mars 2018 och har således inte räknats med. Inte heller det förvärv av fastigheter främst i Gävleborg och Dalarna för 179 miljoner kronor med ett hyresvärde om 17 miljoner som pressmeddelades i början av februari finns med i denna uppställning.

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 788 miljoner uppgår det framåtriktade justerade hyresvärdet till 783 miljoner kronor och påverkas av kommande in- och utflyttningar under den kommande 12-månadersperioden till följd av tecknade och uppsagda kontrakt och av rabatter. Intjäningsförmågan har även justerats till följd av en uppgörelse med en hyresgäst.

Från ingången av året har bolagets intjäningsförmåga på driftnettonivå vuxit med 18 procent till 517 miljoner kronor vilket motsvarar en direktavkastning om 6,7 procent på fastighetsvärdet 7 732 miljoner. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarar 14 procent. Sammantaget har framåtriktat förvaltningsresultat per aktie ökat med 14 procent under året. Under det fjärde kvartalet har förvärvade fastigheter bidragit med en ökning av hyresvärdet med cirka 36 miljoner kronor.

Under 2018 har bolaget beslutat att ge ut preferensaktier, vilka i enlighet med bolagsordningen berättigar innehavarna till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, sammantaget cirka 22 miljoner kronor för samtliga preferensaktier. Detta har inte belastat den sammanställda intjäningsförmågan.

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-december 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. Efter perioden gjordes en uthyrning i Sollefteå om 3,5 mkr i årshyra. I december 2017 avtalades om ett portföljförvärv i affärsområdet om 23 fastigheter vilka tillträdades under Q1 2018.

Affärsområde Umeå har en hög efterfrågan som återspeglar sig i att den ekonomiska vakansen sjunkit från tio till fem procent i jämförelse med samma period i fjol. Tillväxten i affärsområdet har varit begränsat under året med en förvärvad fastighet.

Dalarna har haft lägst tillväxt senaste 12 månaderna beroende på försäljningen av handelsfastigheten Majoren i Falun. Den ekonomiska uthyrningsgraden belastas av två större avflyttningar under året samt att nämnda Majoren var fullt uthyrd. Överskottsgraden når målet om 75 procent. Den under Q4 tillträdde fastigheten i Arvika tillhör affärsområde Dalarna. Fastigheten har ett hyresvärde om 2,3 mkr motsvarande 1,8 procent av hyresvärdet i affärsområdet.

Östersund är det affärsområde som haft högst tillväxt under året. I och med det portföljförvärv som gjordes under Q1 2017 ökade vakansen med 8,3 procent, oaktat förvärvet har vakansen sjunkit. Hyresmarknaden är god i affärsområdet och flera större uthyrningar har gjorts under hösten bl a till Arbetsförmedlingen och Friskis och Sveltis.

I Luleå tillträdades under fjärde kvartalet ett portföljförvärv om främst b2b-fastigheter. Fastigheterna ligger i Luleå kommun där beståndet tidigare inte varit tillräckligt stort även om affärsområdet där även Piteå, Gällivare och Kiruna ingår som helhet haft en fullgod volym. Den framåtriktade ekonomiska vakansen ökar beroende på högre vakans i förvärvade fastigheter. Fastigheterna i denna region är de som är mest utsatta för hårda väderförhållanden och har därmed de högsta fastighetskostnaderna vilket får till följd att överskottsgraden är den lägsta i beståndet.

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 mkr. 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 136 mkr och ett hyresvärde om 11 mkr vilket motsvarar 12,4 respektive 10,8 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.

(12 mån) mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår	2017 helår	2016 helår
Hyresintäkter <i>inkl. vakans</i>	181	141	88	65	130	94	95	58	120	105	123	105	1	3	737	572
Vakans	-20	-14	-4	-4	-11	-6	-8	-1	-8	-8	-9	-10	-	-	-60	-43
Rep. o underhåll	-9	-7	-2	-2	-6	-3	-4	-2	-6	-6	-6	-4	-	-	-34	-24
Fastighetskostn.	-38	-25	-11	-9	-21	-13	-15	-8	-21	-16	-27	-20	-3	-15	-137	-105
Fastighetsskatt	-4	-3	-2	-2	-3	-3	-3	-2	-5	-4	-3	-3	-	-	-21	-17
Kundförluster	-2		0		-1		-1		-3		-2		-		-9	
Driftöverskott	109	92	67	49	89	69	63	45	77	71	75	69	-3	-12	477	383
Överskottsgrad, %	67	73	81	80	75	78	73	79	69	73	66	72			71	72
Antal fastigheter	68	61	36	22	38	35	23	17	38	37	31	25			234	197
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	244	211	123	77	176	176	96	59	145	134	151	131			934	787
Hyresvärde	192	161	102	69	124	131	107	63	124	109	139	114			788	648
Ekonomisk vakans*, %	11	11	5	5	10	5	9	3	5	10	9	8			9	7
Fastighetsvärde	1730	1440	1094	712	1152	1231	1177	718	1219	1030	1360	1034			7732	6165

* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 477 mkr (383) och resultat före skatt 554 mkr (500) 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 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 vid årets utgång till 4 869 mkr (3 741), varav bankfinansiering uppgick till 4 013 mkr (3 316), obligation 853 mkr (425) och övriga räntebärande skulder till 3 mkr (3). Det innebär att säkerställda lån i bank utgör 82 procent och icke säkerställda obligationslån 18 procent av totala räntebärande skulder. Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital uppgick till 1,9 ggr.

Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgår till 438 mkr. Dessa avser i huvudsak krediter som kommer att förlängas på tre till fem års löptid, och det finns underliggande bekräftade länelöften vilket medför att de klassificeras som långfristiga.

Finansieringsstruktur

Under året har bolaget utökat sin finansiering dels via upplåning i bank dels via obligationsmarknaden genom att uppta en ny ram om 700 mkr med en löptid om fyra år som initialt nyttjades till 350 mkr och senare vid två tillfällen utökades med 100 respektive 150 mkr. Från dessa emissioner har 172 mkr använts till återlösen av bolagets tidigare obligation i syfte att proaktivt hantera refinansiering och förlänga kapitalbindningstiden. Vid årets slut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,9 år. I syfte att minska refinansieringsrisk vid en enskild tidpunkt är krediternas förfall fördelade under en sju års period. (se tabell)

Under året har bolaget arbetat intensivt med att förbättra strukturen i kreditportföljen. Syftet är att reducera antalet låne- och kreditavtal samt långsiktigt även färre finansiella motparter. Resultatet är bland annat att en låneportfölj om cirka 1,3 mdkr, fördelade på ett 50-tal låneavtal, har 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 kommer att fortsätta under 2018.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2017	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	438	2,20	253	4,90	691	14
1-2 år	466	2,02	-	-	466	10
2-3 år	966	2,10	-	-	966	20
3-4 år	584	2,10	600	4,00	1 184	24
4-5 år	1 391	2,10	-	-	1 391	29
5-10 år	168	2,24	-	-	168	3
Summa/genomsnitt	4 013	2,11	853	4,26	4 866	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2017	Derivat, mkr	Summa, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-1 687	2 842	4,08	58
1-2 år	-67	0	-	1
2-3 år	-167	0	-	-
3-4 år	597	700	0,13	14
4-5 år	300	300	0,26	6
5-10 år	1 025	1 025	1,20	22
Summa/genomsnitt	0	4 866	2,67	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

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 150 mkr, uppgick vid rapportdagen till 4 716 mkr vilket i förhållande till ett fastighetsvärde om 7 732 mkr ger en belåningsgrad om 61 procent (58). Bolagets skuldkvot, det vill säga skulder i förhållande till framåtriktat driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 10,2 ggr (10,8).

Räntebindning och derivat

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,67 procent (2,66). Att snittet har ökat under året beror på en högre andel obligationslån än vid ingången av året samt att derivatens påverkan är högre. Genomsnittlig ränta på banklån har sjunkit från 2,40 procent vid årets ingång till 2,11 procent.

För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Under året har bolaget utökat derivatportföljen med ytterligare swapavtal vilket har bidragit till en förlängning av genomsnittlig räntebindningstid till 29 månader mot 18 månader vid årets ingång. Vid rapportdagen är 59 procent av låneportföljen bunden till Stibor tre månader. Resterande räntesäkrad del av låneportföljen har en förfallostruktur mellan ett till sju år enligt tabell.

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

Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till -2 mkr (3) vid rapportdagen vilket medfört en negativ värdeförändring under året om -5 (3) i resultatet.

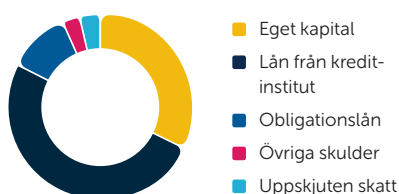
Eget kapital och substansvärde

Vid rapportdagen uppgick eget kapital till 2 584 mkr (2 266) motsvarande 47,56 kronor per aktie (41,69). Soliditeten i bolaget uppgick till 32 procent (35).

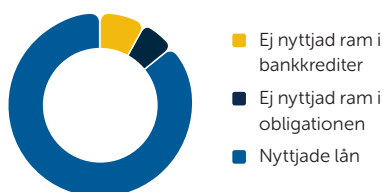
EPRA NAV (Net asset value) vilket är ett mått som anger långsiktigt nettotillgångsvärde ökade med 17 procent och uppgick till 2 861 mkr (2 450) vilket motsvarar 52,65 kronor per aktie (45,09).

Finansiering	31 dec 2017
Antal lån	65
Totala lån, mkr	4 869
Obligationslån, mkr	853
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,67
Likvida medel, mkr	150
Belåningsgrad, %	61
Soliditet, %	32

Eget kapital och skulder



Låneutrymme



Börsnoterade obligationslån 31 dec 2017

Löptid	Rambelopp, mkr	Mkr	Återköp, mkr	Ränta	Räntevillkor	Räntegolv	Förfalldag
2014/2018	500	253	172	4,90 %	Stibor 3M + 4.90	Ja	2018-09-14
2017/2021	700	600	-	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 4 230 aktieägare (4 546). Aktiekursen uppgick per 31 december till 52 kronor (46) vilket motsvarar ett börsvärde om 2 825 miljoner kronor. Lägsta kurs under året noterades den 5 januari och var 44,20 kronor och den högsta kursen noterades den 19 december och var 52,50. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under 2017 var 48,39 kronor.

Aktien har under 2017 stigit med 13 procent att jämföra med Carnegies fastighetsindex som stigit 11 procent samt SIX generalindex som speglar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen som stigit med 6,1 procent. Sett till totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning så har aktien gett en avkastning på 18,3 procent under 2017 att jämföra med SIX return index som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar som stigit med 9,5 procent samt Nasdaq totalavkastningsindex för fastigheter som stigit med 9,3 procent.

Eget kapital per aktie

Eget kapital per aktie uppgick till 47,56 kronor (41,69). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per aktie uppgick till 52,65 kronor (45,09). Aktiekursen vid periodens slut var 109 procent (110) av det egna kapitalet per aktie och 99 procent (102) av EPRA NAV per aktie.

Utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 2,70 kronor per aktie (2,40) för verksamhetsåret 2017, en höjning med 13 procent. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 168 miljoner kronor (130) vilket är en ökning med 29 procent. Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 56 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

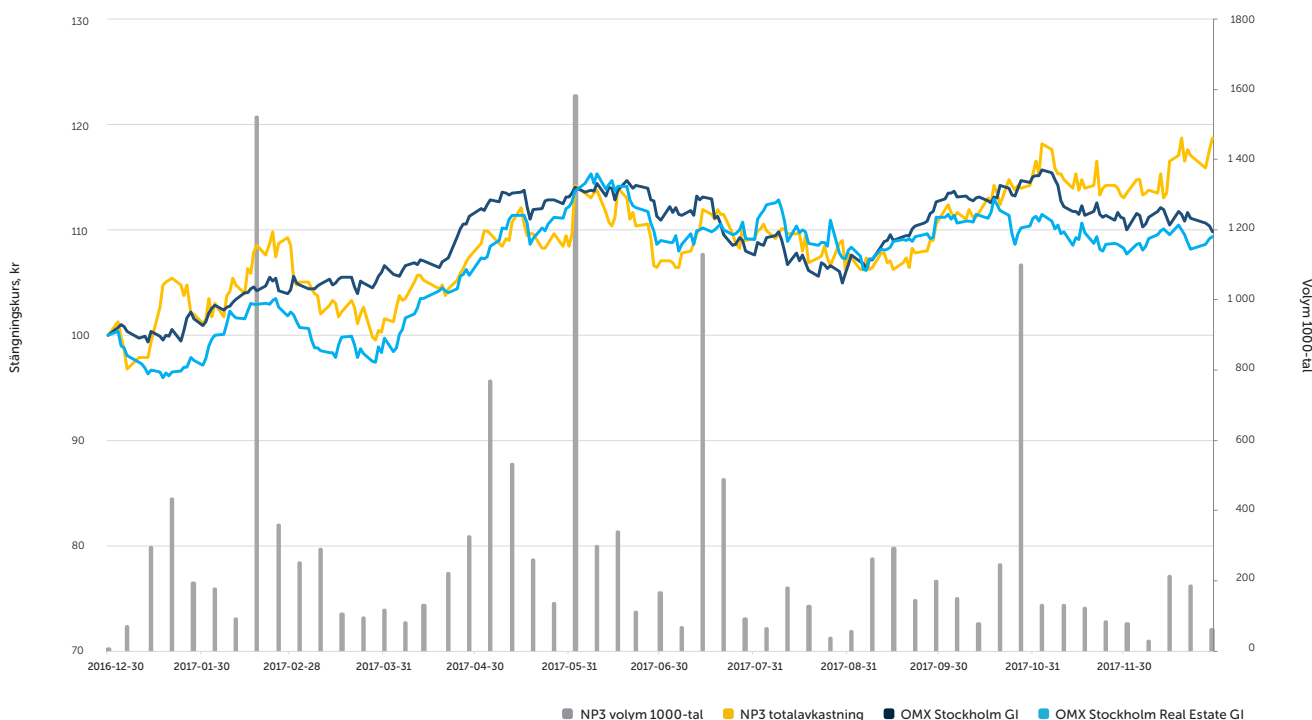
Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 5,2 procent (5,2) räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs, kr		Transaktioner per handelsdag/st		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
29 dec 2017	30 dec 2016	Helår 2017	Helår 2016	Helår 2017	Helår 2016	Helår 2017	Helår 2016
52,0	46,0	110	131	27,0	27,7	2,8	2,6

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



NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Aktieägare per 29 december 2017	Antal aktier	Förändring i % av antal aktier från Q3	Ägarandel och röstvärde, %
↑ Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 842 274	0,4	18,1
↑ Satrap Kapitalförvaltning AB (AB Sagax)	8 128 860	16,3	15,0
↓ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 826 127	-6,9	8,9
↓ Fjärde AP-Fonden	4 654 101	-2,9	8,6
↑ Didner & Gerge Fonder	2 923 000	7,9	5,4
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000		2,9
↓ Handelsbanken Liv	1 423 216	-0,1	2,6
↑ Avanza Pension	1 126 239	0,5	2,1
Göthes Järn AB	1 043 100		1,9
↓ Verdipapirfond Odin Ejendom (Odin Fastighet)	983 581	-4,8	1,8
↓ Allba Holding AB	980 000	-2,0	1,8
↓ Polarbrödsgruppen AB	929 301	-0,9	1,7
Gunnar Smedh	613 696		1,1
↓ Catella Bank	469 094	-31,3	0,9
BLL Invest AB	460 564		0,9
SEB Investment Management	424 004		0,8
Andra AP-fonden	416 648		0,8
↑ Wisdom Tree Investments	406 552	5,3	0,8
Öhman Bank S.A.	349 400		0,6
Banque Carnegie Luxembourg S.A.	329 992		0,6
Summa 20 största aktieägare	41 879 749		77,0
Styrelse & anställda*	386 920		0,7
Summa övriga aktieägare	12 248 388		22,3
*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat			
Totalt antal aktier	54 338 946		100

Antal aktier	Antal aktier	Antal aktieägare	Innehav, %
1-500	505 982	2 898	0,93
501-1 000	496 999	590	0,91
1 001-5 000	1 133 365	490	2,09
5 001-10 000	506 421	66	0,93
10 001-15 000	442 004	34	0,81
15 001-20 000	456 310	25	0,84
20 001-	50 797 865	127	93,48
	54 338 946	4 230	100

Förvärv och nyemission av preferensaktier

Den 15 december 2017 offentliggjorde NP3 att Bolaget ingått avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd genom förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna och Industrifastigheter i Timrå som ägs av bolagets huvudägare tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall med närstående. Mot bakgrund av att förvärven utgjorde närståendetransaktioner var förvärven villkorade av en extra bolagsstämmas godkännande. Den 5 februari 2018 godkände den extra bolagsstämman styrelsens beslut om att tillstyrka förvärvet.

Det förvärvade fastighetsbeståndet består av totalt 82 000 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 23 fastigheter, varav 19 stycken är belägna i Sundsvalls kommun. Förvärven baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 514 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor. Totalt uppgår markarealen till cirka 450 000 kvadratmeter. Per 1 januari 2018 uppgår det årliga hyresvärdet till 56,5 miljoner kronor och de kontrakterade intäkterna på årsbasis uppgår till 45,0 miljoner kronor, vilket innebär en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 80 procent. Driftöverskottet på förvärvet beräknas uppgå till 36 miljoner kronor exklusive den treåriga hyresgarantin om 4 miljoner.

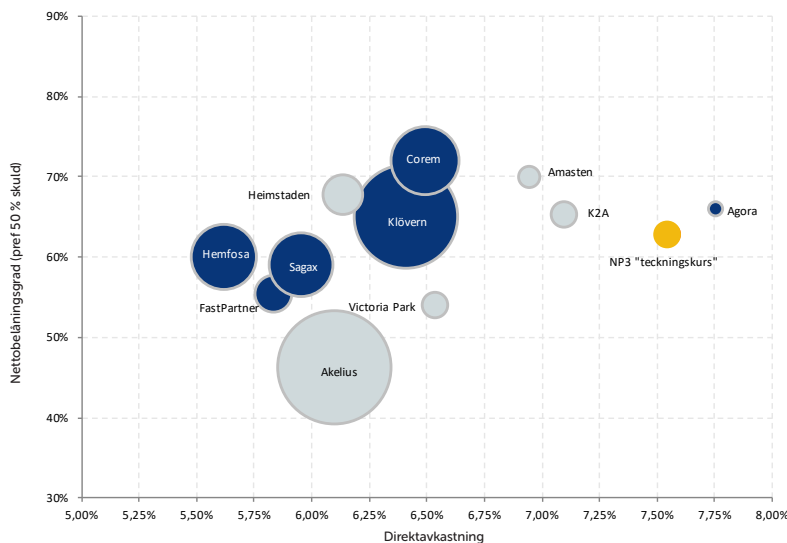
Som ett led i finansieringen av förvärven av Norrlandspojkarna och Industrifastigheter samt för att skapa en större flexibilitet för framtida

investeringar har styrelsen beslutat att öka Bolagets aktiekapital genom nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för NP3s aktieägare. Den 5 februari 2018 godkände den extra bolagsstämman styrelsens beslut. Ytterligare en finansieringskälla för förvärv att lägga till de befintliga rörelsevinst, banklån och obligationer, skapar flexibilitet och diversifiering i Bolagets finansiering. Därutöver kommer NP3 via preferensaktien att kunna attrahera investerare som värdesätter en stabil och löpande utdelning, vilket innebär att NP3 utvidgar sin investerarbaser. Att bredda finansieringsmöjligheterna skapar ytterligare rum för tillväxt och att samtidigt attrahera en bredare och delvis ny grupp investerare ser NP3 som positivt i sin tillväxtambition.

Varje preferensaktie ger enligt bolagsordningen rätt till en årlig utdelning om 2,00 kronor. Utbetalning av preferensutdelningen ska ske kvartalsvis med 0,50 kronor per preferensaktie.

Den pågående preferensemissionen uppgår till 10 867 789 antal aktier vilka kommer vara berättigad till en utdelning om totalt 22 miljoner kronor. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till vinstutdelning. Avstämningsdagar för vinstutdelning ska vara den sista bankdagen i januari, april, juli och oktober årligen. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst.

Prissättning noterade preferensaktier



Storleken på bubblorna visar totalt börsvärde för utestående preferensaktier i respektive emittent. Färgen på bubblorna visar olika fastighetskategorier, kommersiellt kontra bostad. Bilden är framtagen av Carnegie per 2 februari och netobelåningsgraden är per 30 september 2017.

Avstämningsdagar för utbetalning av Preferensutdelning under 2018 och fram till årsstämman 2019

Preferensaktier berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att Preferensaktierna införts i Bolagets aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag beräknas vara den 30 april 2018. Avstämningsdagar under 2018 och fram till årsstämman 2019 för utbetalning av Preferensutdelning till preferensaktieägare är följande:



Övriga kommentarer om verksamheten

Organisation och övrigt

Personal och organisation

Vid periodens slut uppgår antalet medarbetare till 37 stycken. En av de tre medarbetarna i Dalarna arbetar åt bolaget på konsultbasis. 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

I Sundsvall började ytterligare en affärsansvarig i februari. I april börjar en förvaltningschef med placering på huvudkontoret.

En portfölj med 22 fastigheter om 24 400 kvadratmeter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 179 miljoner kronor har förvärvat. Fastigheterna är fullt uthyrda och det aggregerade hyresvärdet uppgår till 16,6 miljoner kronor. Tyngdpunkten av beståndet är koncentrerat till Gävleborgs län och Dalarna dit drygt 70 procent av marknadsvärdet av portföljen ligger. Fastigheterna tillträdde 15 februari 2018.

En extra bolagsstämma har beslutat att godkänna styrelsens beslut om förvärv av en fastighetsportfölj om 23 fastigheter i främst Sundsvall som ägs av bolagets huvudägare tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall med närstående.

Den 12 januari flaggade Satrap kapitalförvaltning AB (AB Sagax) att bolagets ägande i NP3 uppnått gränsvärdet 15 procent av antalet aktier i NP3.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderlaget 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.

Nya standarder som ännu ej börjat tillämpas

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 från och med 1/1 2018. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas, förändrade principer för säkringsredovisning, samt innehåller en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade. NP3s finansiella tillgångar består i allt väsentligt av korta fordringar samt likvida medel. Koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultaträkningen och övriga korta skulder. Redovisningen av dessa finansiella tillgångar och skulder förändras inte väsentligt till följd av den nya standarden. NP3 använder sig ej av säkringsredovisning i dagsläget. Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar innebär att reservering ska göras för förlustrisken på samtliga fordringar oavsett om det föreligger en observerbar händelse

som indikerar risk för förlust eller inte. NP3 har låga historiska kundförluster, och den nya nedskrivningsmodellen kommer inte att ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Avtal med kunder träder i kraft 1/1 2018. Redovisning av intäkter utgår i IFRS 15 från när kontrollen för en vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från synsättet i IAS 18 och IAS 11 som utgår från när risker och förmåner överförs. Majoriteten av NP3s intäkter är hyresintäkter, vilka inte omfattas av IFRS 15 utan istället hanteras av IFRS 16 Leasing när den träder i kraft 2019. Fram tills dess gäller IAS 17 Leasingavtal. En mindre del av NP3s intäkter utgörs av serviceintäkter och omfattas därmed av IFRS 15. Hit hör tex vidaredebitering av värme, el och vatten. Det innebär alltså att NP3 från 2018 kommer att dela upp intäkterna i hyresintäkter och serviceintäkter. Oaktat om intäkten kommer att redovisas som hyra eller service kommer periodiseringen ske på i stort sett samma sätt som tidigare varför vi bedömer att övergången till IFRS15 inte kommer att få någon materiell påverkan på den finansiella rapporteringen.

Den nya standarden IFRS 16 Leasing träder i kraft 2019 och innebär att leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, undantaget avtal som är kortare än 12 månader eller avser mindre belopp. NP3 är leasetagare av tomträtter, bilar, kontorsmaskiner, kontorslokaler samt programlicenser. Redovisningen av dessa avtal kan komma att ändras till följd av den nya standarden men bedöms inte få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

Bedömningar

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.

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7 732	6 165
Övriga anläggningstillgångar	16	16
Reversfordringar	8	-
Derivat	-	3
Summa anläggningstillgångar	7 756	6 185
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	53	77
Likvida medel	150	151
Summa omsättningstillgångar	203	228
Totala tillgångar	7 959	6 413
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 584	2 266
Uppskjuten skatt	275	188
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 915	3 218
Obligationslån	593	425
Derivat	2	-
Övriga långfristiga skulder	-	3
Summa långfristiga skulder och avsättningar	4 785	3 833
Räntebärande kortfristiga skulder	96	98
Obligationslån	250	-
Rörelseskulder	245	215
Summa kortfristiga skulder	591	314
Totalt eget kapital och skulder	7 959	6 413

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	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
Eget kapital 2016-01-01	50 351	176	1 191	406	1 774	-	1 774
Utdelning				-108	-108	-	-108
Nyemission		2	28		30	-	30
Periodens totalresultat jan-sep 2016				257	257	-	257
Eget kapital 2016-09-30	50 598	178	1 219	554	1 952	-	1 952
Nyemission		12	151		163	-	163
Emissionskostnader			-0,3		-0,3	-	-0,3
Periodens totalresultat okt-dec 2016				150	150	-	150
Eget kapital 2016-12-31	54 339	190	1 370	704	2 266	-	2 266
Eget kapital 2017-01-01	54 339	190	1 370	704	2 266	-	2 266
Utdelning				-130	-130	-	-130
Förvärvad minoritet					-	2	2
Periodens totalresultat jan-sep 2017				332	332	0	332
Eget kapital 2017-09-30	54 339	190	1 370	906	2 467	2	2 469
Periodens totalresultat okt-dec 2017				115	115	0,1	115
Eget kapital 2017-12-31	54 339	190	1 370	1 021	2 582	2	2 584

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	315	253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3	-6
Betald skatt	-25	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	292	229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	19	1
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	39	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350	213
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-758	-763
Avyttrade förvaltningsfastigheter	150	44
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-137	-134
Investeringar i nybyggnation	-39	-44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-784	-897
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	193
Upptagna lån	2 424	1 920
Amortering av lån	-1 861	-1 458
Utbetald utdelning	-130	-108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433	548
Årets kassaflöde	-1	-137
Likvida medel vid årets början	151	288
Likvida medel vid årets slut	150	151

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 mkr flyttats från förändring av rörelseskulder till förvärv av förvaltningsfastigheter.

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 året haft en fortsatt starkt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv vilka har finansierats via bank, upptagande av ny obligation och från kassa. Frånträde av sålda fastigheter 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 uppgick till 32 procent (35).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 7 732 mkr (6 165) vilket är en ökning med 25 procent. Utgående likvida medel var 150 mkr (151). Eget kapital ökade till 2 584 mkr (2 266) till följd av totalresultat för året minskat med utdelning.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 15 mkr. Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick efter justering för lånekostnader till 3 915 mkr (3 218) och obligationslån efter justering till 843 mkr (425) varav 250 mkr förfaller under 2018. Räntebärande kortfristiga

skulder uppgick till 96 mkr (98) varav 93 mkr avser löpande amorteringar kommande 12 månader och reversskulder utgör 3 mkr. Övriga skulder uppgick till 245 mkr (215). Vid rapporttillfället har bolagets räntederivat ett negativt värde om - 2 mkr (3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 350 mkr (213). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -758 mkr (-763), försäljningar av fastigheter bidrog med 150 mkr (44). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -137 mkr (-134) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Pågående nybyggnation som till störst del avser befintlig fastighet i Östersund uppgick i perioden till -39 mkr.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto till 563 mkr (462) och utdelning -130 mkr (-108). Sammantaget förändrades likvida medel med -1 mkr (-137) under året vilket gav utgående likvida medel om 150 mkr (151).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2017 3 mån okt-ddec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån helår	2016 12 mån helår
Nettoomsättning	33	23	33	23
Rörelsekostnader	-16	-10	-57	-44
Rörelseresultat	17	13	-24	-21
Finansnetto	127	136	104	119
Resultat efter finansiella poster	144	149	80	98
Resultat före skatt	144	149	80	98
Skatt på periodens resultat	5	-19	-17	-19
Periodens resultat	149	130	63	79

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2017-12-31	2016-12-31
Immateriella tillgångar	1	1
Andelar i koncernbolag	245	245
Långfristiga fordringar koncernbolag	922	-
Finansiella tillgångar	1	1
Summa anläggningstillgångar	1 169	247
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 103	1 717
Övriga kortfristiga fordringar	6	7
Likvida medel	109	120
Summa omsättningstillgångar	2 218	1 844
Totala tillgångar	3 387	2 091
Bundet eget kapital	190	190
Fritt eget kapital	1 369	1 436
Summa eget kapital	1 559	1 626
Obligationslån	593	425
Långfristiga skulder till kreditinstitut	922	-
Summa långfristiga skulder	1 515	425
Obligationslån	250	-
Övriga skulder	63	40
Summa kortfristiga skulder	313	40
Totalt eget kapital och skulder	3 387	2 091

Kommentar till moderbolaget

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

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

Avstämning alternativa nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sid 5.

Mkr	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 helår jan-dec	2016 helår jan-dec
Hysesintäkter	180	154	677	529
Driftöverskott	124	110	477	383
Överskottsgrad, %	69	71	71	72
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	7 496	5 962	6 959	5 320
Direktavkastning, %	1,7	1,8	6,9	7,2
Periodens resultat efter skatt	115	150	447	407
Genomsnittligt eget kapital	2 527	2 108	2 406	1 932
Avkastning på eget kapital, %	4,6	7,1	18,6	21,1
Räntebärande skulder	4 853	3 744	4 853	3 744
Eget kapital	2 584	2 266	2 584	2 266
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,9	1,7
Räntebärande skulder	4 853	3 744	4 853	3 744
Driftöverskott (rullande 12 mån)	517	383	517	383
Centrala administrationskostnader (rullande 12 mån)	-39	-36	-39	-36
Justerat driftöverskott (rullande 12 mån)	478	347	478	347
Skuldkvot, ggr	10,2	10,8	10,2	10,8
Från och med 2017-12-31 är definitionen av Skuldkvot ändrad. För de historiska nyckeltalen är beräkningen baserad på driftöverskott och centrala administrationskostnader för de senaste 12 månaderna. Den nya definitionen innebär att beräkningen är framåtriktad och beräknas på driftöverskott minus centrala administrationskostnader för de kommande 12 månaderna enligt intjäningsförmågan.				
Periodens resultat före skatt	140	198	554	500
Återläggning värdeförändringar	-62	-123	-240	-246
Återläggning finansiella kostnader	35	25	122	94
Justerat resultat före skatt	113	100	436	348
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	4,0	3,6	3,7
Räntebärande skulder	4 853	3 744	4 853	3 744
Likvida medel	150	151	150	151
Marknadsvärde fastighetsportfölj	7 732	6 165	7 732	6 165
Belåningsgrad fastigheter, %	60,8	58,2	60,8	58,2
Eget kapital	2 584	2 266	2 584	2 266
Balansomslutning	7 959	6 413	7 959	6 413
Soliditet, %	32,5	35,3	32,5	35,3
Eget kapital	2 584	2 266	2 584	2 266
Återläggning derivat	2	-3	2	-3
Återläggning uppskjuten skatt	275	188	275	188
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	52,65	45,09	52,65	45,09
Förvaltningsresultat	78	75	315	253
Genomsnittligt antal aktier	54 339	53 627	54 339	51 548
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,44	1,40	5,79	4,90

Definitioner

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, kr/aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

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

Resultat efter skatt, kr/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 12 månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid rapportdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning (Yield)

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat, kr/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 marknads- hyra 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

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

Styrelse

Ordförande

Anders Nilsson, Mobil +46 70 666 19 15

Styrelseledamöter

Elisabeth Norman

Gunnar Lindberg

Lars Göran Bäckvall

Olof Johansson

Åsa Bergström

Kalendarium

Kalendarium

Årsredovisning	vecka 15 2018
Delårsrapport januari-mars	2 maj 2018
Årstämma	2 maj 2018
Delårsrapport april-juni	13 juli 2018
Delårsrapport juli-september	24 okt 2018

Samtliga rapporter publiceras kl 08.00.

Pressmeddelanden under kvartal 4

- 3/10** NP3 avyttrar två fastigheter
- 3/10** NP3 tecknar nytt 10-årigt hyresavtal med Postnord i Luleå
- 24/10** NP3 Fastigheter Delårsrapport januari – september 2017
- 7/11** NP3 Fastigheter emitterar obligationer om 150 mkr
- 15/12** NP3 Fastigheter förvärvar fastigheter för 514 mkr och avser genomföra företrädesemission av preferensaktier om 300 mkr
- 20/12** NP3 Fastigheter genomför ytterligare en stor uthyrning i Östersund

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

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Sundsvall den 23 februari 2018

Vision

Genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

Affärsidé

Med hyresgäster i fokus, förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige.

Finansiella mål

NP3s mål är 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

Besöksadress huvudkontor
Esplanaden 16, Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Webbplats
www.np3fastigheter.se

Besöksadresser lokalkontor

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

Sollefteå Hågesta 221
Stockholm Adolf Fredriks Kyrkogata 13
Umeå Björnvägen 15 E
Östersund Armégränd 4

