

Q1 Delårsrapport

januari-mars 2018

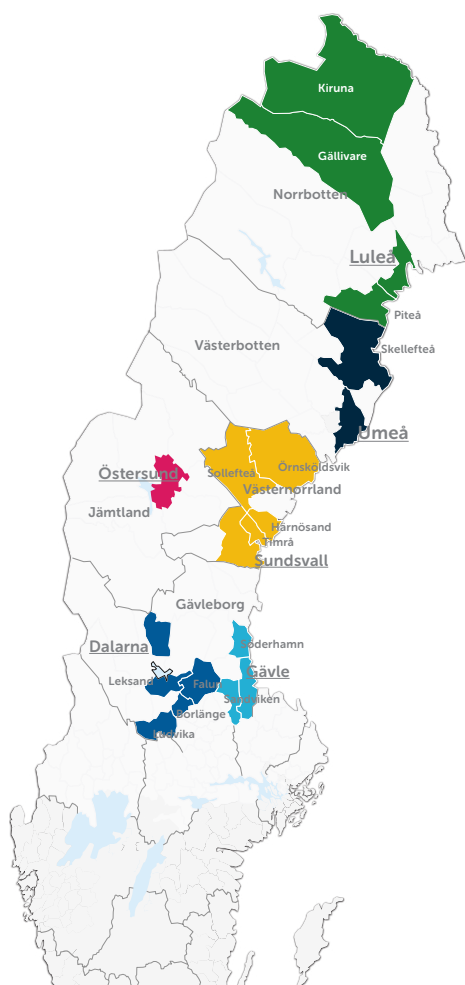
Januari-mars

- Intäkterna ökade med 20 procent till 191 mkr (159).
- Driftöverskottet ökade med 9 procent till 116 mkr (106).
- Förvaltningsresultatet motsvarade 1,17 kronor/stamaktie (1,29)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 33 mkr (26).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 77 mkr (79) vilket motsvarar 1,31 kr/stamaktie (1,46).

Nyckeltal	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Utfall, mkr			
Hysesintäkter	191	159	677
Driftöverskott	116	106	477
Överskottsgrad, %	61	67	71
Förvaltningsresultat	69	70	315
Värdeförändringar fastigheter	33	26	245
Marknadsvärde fastighetsportfölj	8 530	6 520	7 732
Förvärvade tillträdde fastigheter	697	479	1 406
Resultat efter skatt	77	79	447
Utfall kr/aktie			
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	1,31	1,46	8,22
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	1,17	1,29	5,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	53,18	46,64	52,65

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.



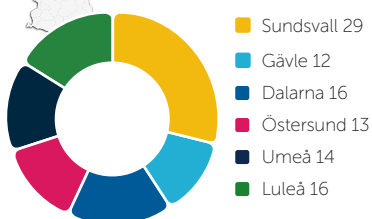
Större händelser

- Styrelsen föreslår en utdelning för 2017 med 2,70 kronor (2,40) per stamaktie vilket motsvarar en ökning med 13 procent.
- NP3 har under perioden januari-mars förvärvat och tillträtt 43 fastigheter till ett värde av 697 miljoner kronor. Dess utom har 72 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Fem mindre fastigheter har avyttrats i Sundsvall.
- I februari beslutade en extra bolagsstämma om en företrädesemission av preferensaktier. Emissionen övertecknades med 35 procent. Preferensaktierna började handlas på Nasdaq Stockholm den 12 mars.
- Den uthyrningsbara arean uppgick på balansdagen till över en miljon kvadratmeter.

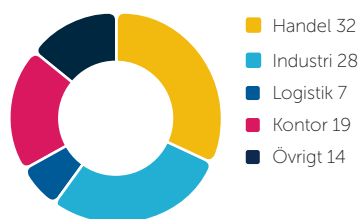
Marknadskommentar

Transaktionsvolymen i norra Sverige låg de senaste tolv månaderna på cirka elva miljarder kronor vilket motsvarade åtta procent av transaktionsvolymen i riket beräknat på affärer över 50 miljoner kronor. Volymen var högst i Gävleborg följt av Västernorrland, lägst volym noteras i Jämtland.

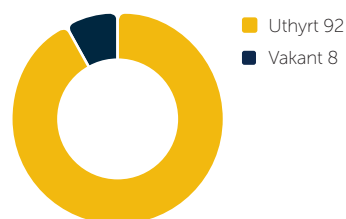
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



VD har ordet

Kvartalet har varit händelserikt. Jag tänker främst på förvärv av fastigheter för cirka 700 miljoner kronor samt nyemission och notering av preferensaktier. Fastighetsvärdet summeras till 8,5 miljarder kronor vid kvartalets utgång vilket är en ökning med 30 procent mot jämförande period.

Tillväxten gjorde att vi ökade våra intäkter med 20 procent och vårt driftöverskott med knappt tio procent. Vi har med andra ord inte fått fullt genomslag på samtliga förvärv och vi har haft höga fastighetskostnader för kvartalet, även mot jämförande period i fjol. Det är ovanligt att det är en snörik vinter samtidigt som det är en kallare vinter än normalåret, men i år hände det. Sundsvall och Luleå har framför allt varit drabbade av den hårda vintern som tillsammans med de större förvärven ger, tillfälligtvis, högre kostnader för kvartalet. Det gjorde att förvaltningsresultatet sjönk något jämfört med fjolåret. Blickar vi i stället framåt så hade vi en positiv nettouthyrning i kvartalet på drygt tio miljoner kronor. Vi hade även en minskad vakans om sex miljoner. Intjäningsförmågan visar en ögonblicksbild där intäkterna ökade med tio procent från senaste kvartalet och med 25 procent från föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 15 respektive 27 procent. Per stamaktie gav det ett förvaltningsresultat på 6,92 kronor efter preferensaktieutdelningen.

Belåningsgraden sjönk något och vår skuldkvot stärktes ytterligare. Den uthyrningsbara arean uppgick till över 1 000 000 kvadratmeter. Antalet hyresavtal uppgick till drygt 1 400 stycken. Vår tillväxt sker med fokus att inte öka risken för våra aktieägare.

Marknaden är fortsatt stark och efter kvartalets utgång har vi haft en fortsatt positiv uthyrningstrend. De orter som utmärker sig positivt på uthyrningssidan är primärt Östersund och Luleå. Sundsvall har efter en tyngre period en uppåtgående marknad med stor aktivitet. Umeå och Gävle är fortsatt stabila marknader medan Dalarna har utvecklats svagare än önskat.

Vi har i tre olika transaktioner avyttrat några mindre fastigheter under kvartalet samt efter periodens utgång. Det är fastigheter som är mindre till ytan, fastigheter som ligger utspritt och som inte passar in i NP3s förvaltningsstrategi. Vi realiserar en positiv värdet förändring i samtliga av transaktionerna. Totalt uppgick den realiserade värdet förändringen till fem miljoner kronor varav en miljon under kvartalet, fastighetsvärdet uppgick till 48 miljoner kronor.

En marknad i medvind tenderar till att göra transaktionerna dyra. Vi kommer därav göra ännu fler mindre affärer då vi möter mindre konkurrens i de förvärven. Vidare kommer vi ha fortsatt hög prioritet att växa via projekt. Den positiva uthyrningstrenden leder till fler hyresgästpassningar och därmed fler projekt vilket innebär högre hyresnivåer. Den stora majoriteten av de pågående projekten kommer tillträdas under hösten vilket ger oss en fortsatt tillväxt. Som vi poängterat tidigare ger även våra projekt positiva sidoeffekter på våra närliggande fastigheter via lägre värderingsyielder men framförallt högre hyresnivåer.

Även om det varit ett utmanande kvartal så är det endast ett kvartal av många. Vi ser våra investeringar som långsiktiga och sett till helåret ligger våra högt ställda förväntningar på resultatet fast! Vårt mål på fortsatt tillväxt ligger oförändrat. NP3 skall fortsätta att utvecklas i samma riktning som tidigare med kassaflöde och norra Sverige i fokus!



Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal

	2018 Kvartal 1 jan-mar	2017 Kvartal 1 jan-mar	2017 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	277	206	234
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 043	827	934
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	8 530	6 520	7 732
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 178	7 884	8 278
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	91
Överskottsgrad, % ¹⁾	61	67	71
Direktavkastning, % ¹⁾	6,6	7,2	6,9
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	17,5	20,4	18,6
Avkastning på eget kapital, stamaktie, % ¹⁾	17,7	20,4	18,6
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,8	1,7	1,9
Skuldkvot, ggr ¹⁾	9,9	9,5	10,2
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,9	3,8	3,6
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	60,1	59,1	60,8
Soliditet, % ¹⁾	33,3	34,7	32,5
Genomsnittlig ränta, %	2,59	2,66	2,67
Aktierelaterade, stamaktie			
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	47,67	43,15	47,56
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie ¹⁾	53,18	46,64	52,65
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ^{1) 3)}	1,17	1,29	5,79
Resultat efter skatt, kr/stamaktie ^{1) 3)}	1,31	1,46	8,22
Utdelning, kr/stamaktie ²⁾			2,70
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	59,20	46,70	52,00
Aktierelaterade, preferensaktie			
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	10 868	-	-
Eget kapital, kr/preferensaktie ¹⁾	32,50	-	-
Utdelning, kr/preferensaktie ²⁾			2,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr/preferensaktie	32,50	-	-

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Avstämning av dessa finns på sidan 22.

²⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

³⁾ Periodens resultat är reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning. Beräkning av dessa finns på sidan 22.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2018 Kvartal 1 jan-mar	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
Hyresintäkter	191	180	173	165	159	154	135	122	117
Fastighetskostnader	-70	-50	-40	-40	-48	-39	-27	-28	-35
Fastighetsskatt	-6	-5	-5	-5	-5	-6	-4	-4	-4
Driftöverskott	116	124	128	120	106	110	104	90	79
Central administration	-11	-11	-9	-10	-10	-10	-9	-9	-9
Finansnetto	-37	-35	-32	-30	-25	-25	-27	-21	-20
Förvaltningsresultat	69	78	86	80	70	75	69	60	49
Värdeförändringar fastigheter	33	72	42	104	26	114	60	39	30
Värdeförändringar derivat	-6	-10	1	4	1	9	-3	-2	0
Aktuell skatt	-4	6	-7	-6	-8	-7	-5	-5	-4
Uppskjuten skatt	-16	-30	-21	-31	-9	-41	-16	-8	-6
Periodens resultat*	77	115	101	151	79	150	104	84	69
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	77	115	101	151	79	150	104	84	69
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,2	0,1	0,3	0,1	-	-	-	-	-

*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

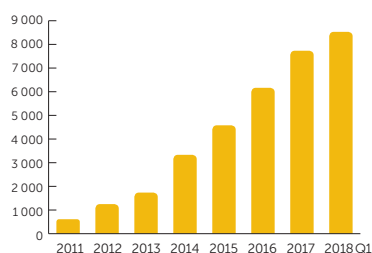
Balansräkning, mkr									
Förvaltningsfastigheter	8 530	7 732	7 261	7 117	6 520	6 165	5 759	5 346	4 749
Övriga anläggningstillgångar	12	24	23	16	15	16	52	63	21
Derivat	-	-	8	8	4	3	-	-	0
Övriga tillgångar	80	53	87	67	95	77	64	61	68
Likvida medel	206	150	178	170	128	151	98	98	273
Summa tillgångar	8 828	7 959	7 557	7 377	6 762	6 413	5 973	5 568	5 110
Eget kapital	2 943	2 584	2 469	2 368	2 345	2 266	1 951	1 828	1 842
Uppskjuten skatteskuld	291	275	245	227	193	188	146	136	122
Räntebärande skulder	5 334	4 854	4 596	4 574	3 983	3 744	3 673	3 352	2 973
Derivat	8	2	-	-	-	-	5	2	-
Ej räntebärande skulder	251	245	248	210	240	215	199	250	173
Summa eget kapital och skulder	8 828	7 959	7 557	7 377	6 762	6 413	5 973	5 568	5 110

Rapport över totalresultat

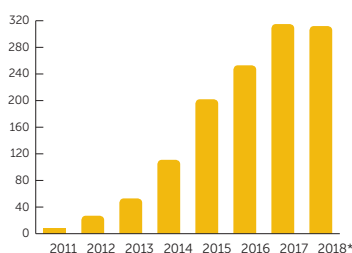
Rapport i sammandrag, mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån helår
Hysesintäkter	191	159	677
Fastighetskostnader	-70	-48	-179
Fastighetsskatt	-6	-5	-21
Driftöverskott	116	106	477
Central administration	-11	-10	-40
Finansiella intäkter	0	0	1
Finansiella kostnader	-37	-25	-123
Förvaltningsresultat	69	70	315
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	33	26	245
Värdeförändringar derivat	-6	1	-5
Resultat före skatt	96	97	554
Aktuell skatt	-4	-8	-16
Uppskjuten skatt	-16	-9	-91
Periodens resultat	77	79	447
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	77	79	447
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	77	79	446
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,2	-	0,4
Resultat per stamaktie	1,31¹⁾	1,46	8,22
(Antal aktier anges i tusental)			
Antal stamaktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339

¹⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden

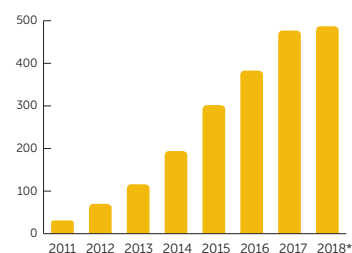
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Driftöverskott, mkr



*Rullande 12 månader till rapportdag

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-mar 2018

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

Resultat

Kvartalets förvaltningsresultat, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 69 mkr (70). Resultatet påverkades av höga kostnader till följd av stora snömängder främst i Sundsvall. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning, motsvarade 1,17 kr/aktie (1,29) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 36 procent (44). Driftöverskottet för perioden uppgick till 116 mkr (106) vilket motsvarade en överskottsgrad om 61 procent (67). Att överskottsgraden var lägre än motsvarande period föregående år beror främst på högre kostnader kopplat till snöröjning. Resultat från förvärv medräknas endast för tiden från tillträdesdagen.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 33 mkr (26) varav 1 mkr (12) var realiserade värdeförändringar vid försäljningar. Värdeförändringen i kvartalet var i huvudsak uppvärderingar i samband med förvärv samt uthyrningar och berodde inte på ändrade avkastningsnivåer. Omvärdering av derivat påverkade resultatet med -6 mkr (1) och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Årets resultat efter skatt uppgick till 77 mkr (79) vilket motsvarade 1,31 kr/stamaktie (1,46). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden vilket uppgick till 0,5 kr/preferensaktie motsvarande 5,4 mkr.

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 gav en lägre överskottsgrad dessa månader, och motsvarande är den på en högre nivå under sommarmånaderna.

Intäkter

Intäkterna ökade med 20 procent till 191 mkr (159). Ökningen berodde främst på fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även egna projekt och intäkthöjande investeringar i befintligt bestånd bidrog till ökningen. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 procent. Intäkterna bestod av hyresintäkter 169 mkr (146) och serviceintäkter 22 mkr (12). Serviceintäkterna består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt uppgick till 792 mkr på årsbasis (635) vid rapporttillfället. Genomsnittlig kontrakterad hyresnivå uppgick till 760 kr per kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92).

Kostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -70 mkr (-48), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -62 mkr (-39), reparationer och underhåll -6 mkr (-6) samt befarade och konstaterade kundförluster om -2 mkr (-3). Fastighetsskatt uppgick till -6 mkr (-5).

Centrala administrationskostnader uppgick till -11 mkr (-10) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans och marknads-/försäljningskostnader. Kostnaden för central administration i förhållande till hyresintäkterna har sjunkit i förhållande till samma period föregående år och uppgick till 5,5 procent för året mot 6,4 procent 2017.

De finansiella kostnaderna uppgick till -37 mkr (-25). Snittträntan på låneportföljen var vid rapportdagen 2,05 procent (2,28) för fastighetskrediter och 2,59 procent inklusive obligationslån (2,66). De räntebärande skulderna har ökat till följd av finansiering i bank vid fastighetsförvärv samt utökning av bolagets obligationslån. Bolagets kostnader för räntesäkring via swapavtal och periodiserade lånekostnader ingår i finansnetto. För mer info om bolagets finansiering se sidan 14.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -4 mkr (-8) vilket motsvarade cirka 6 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 -16 mkr (-9).

Fastigheter

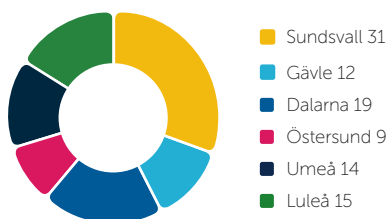
Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

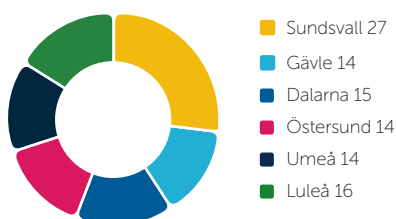
Vid periodens utgång ägde NP3 277 stycken (234) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 043 000 kvadratmeter (934 000) fördelat på sex geografiska affärsområden. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorier handel, industri, logistik, kontor och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 8 530 miljoner kronor (7 732). I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,8 procent (6,7) vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet. Av de sex affärsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i Sundsvallsregionen dit 27 procent (26) av marknadsvärdet och 29 procent (24) av hyresvärdet är koncentrerat. Den största fastighetskategorin är handel som står för 32 procent (32) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel inklusive bilhandel för 48 procent (47), konsumenthandel för 42 procent (45) och dagligvaruhandel för 10 procent (8).

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Kontraktstruktur

Vid balansdagen hade NP3 1 436 hyresavtal (1 339) (därutöver fanns 37 stycken arrendeavtal) och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,1 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 48 avtal med en återstående löptid om 4,5 år (5,0) och de stod för 15 procent (14) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

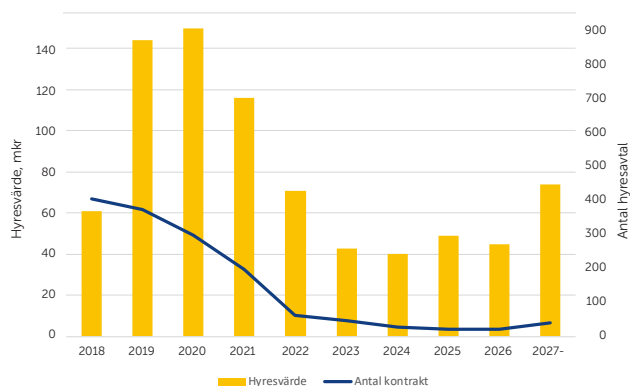
Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 865 miljoner kronor (788) och den kontrakterade årshyran till 792 miljoner kronor (721) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (91).

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 mars 2018

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Migrationsverket	6
Mekonomen	6
Arbetsförmedlingen	5
PostNord Sverige AB	8
Quality Hotel Dalecarlia	1
Cramo AB	5
Sollefteå kommun	6
Skanska Sverige AB	3
Ulnö AB (Prolympia friskola)	2
Totalt	48
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 117 mkr	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,5 år	
Hyresduration för totala kontraktportföljen 4,1 år	

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgick till 28 miljoner kronor och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal. Nytecknade avtal inkluderar all nyuthyrning samt befintliga avtal som omförhandlats.

Uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -18 miljoner kronor. Siffran omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där det nya avtalet redovisas under "tecknade avtal".

Nettouthyrning, mkr	jan-mar 2018
Tecknade hyresavtal	28
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-18
Netto	10

Fastigheter

Vakans

Under det första kvartalet ökade vakansvärdet med totalt 6 miljoner kronor. Ökningen berodde på vakans i förvärvade fastigheter. I ingående bestånd var netto av periodens in- och utflyttningar positivt och har minskat vakansvärdet med 6 miljoner kronor. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 73 miljoner vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent vilket var samma nivå som vid ingången av året.

Vid utgången av första kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 24 miljoner kronor. Hyresvärdet för uppsagda avtal men ej utflyttade uppgick till 25 miljoner.

Vakansvärde per affärsområde

Per 31 mars 2018

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	251	34	13,7
Gävle	107	5	4,3
Dalarna	140	12	8,7
Östersund	108	5	4,8
Umeå	121	6	4,8
Luleå	138	11	7,8
Totalt	865	73	8,4

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2018 jan-mar
Ingående vakansvärde 1 jan	67
Nettoförändring av in-/utflyttningar	-6
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	12
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Utgående vakansvärde	73
Uthyrningsgrad, %	92
Uppsagda avtal för utflytt, ej utflyttad	25
Varav förvärvade	5
Nyuthyrning, ej inflyttad	-24

Utflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Vakansvärde
2018	54	15
2019	14	10
2020	2	0
Totalt	70	25

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 1 april 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 apr 2018	1 jan 2018	Förändring 3 mån, %
Justerat hyresvärde	862	783	
Vakans	-73	-67	
Hyresintäkter	789	716	
Fastighetskostnader	-187	-177	
Fastighetsskatt	-24	-22	
Driftöverskott	578	517	+12
Central administration	-40	-39	
Finansnetto	-140	-130	
Förvaltningsresultat	398	347	+15
Förvaltningsresultat kr/aktie		6,39	
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	6,92		

* Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 april 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 och kreditportfölj per den 1 april 2018 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader om cirka nio miljoner kronor.

Kommentar intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal den 1 april och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med befintligt fastighetsbestånd och befintlig upplåning.

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 865 miljoner kronor uppgick det framtänkade justerade hyresvärdet till 862 miljoner. Justeringen avser kommande in- och utflyttningar till följd av tecknade och uppsagda kontrakt och av rabatter.

Från ingången av året har bolagets intjäningsförmåga på driftöverskottsnivå vuxit med 12 procent till 578 miljoner kronor vilket motsvarar en direktavkastning om 6,8 procent på fastighetsvärdet 8 530 miljoner. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarar 15 procent.

Fastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal, i enlighet med NP3s värderingspolicy. Värderingsmodellen innebär att samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal och minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under en 24-månaders period enligt ett rullande schema. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Vid årsskiftet 2017/2018 gjordes en portföljvärdering av hela fastighetsbeståndet av extern part.

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 drift- och underhållskostnader. Från år 2 sker marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktstids utgång. För driftkostnader görs en marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling och stäms av med det värderingsinstitut som används.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Per 31 mars 2018

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	426
Direktavkastningskrav	0,25 %	-307/+331
Hyresintäkter	80 kr/kvm	83
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	21
Vakansgrad	1 %	9

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 8,5 miljarder kronor. Värderingen för kvartalet visade en positiv realiserad värdeförändring om 33 miljoner kronor vilket i huvudsak berodde på uppvärdering i samband med förvärv. Avkastningsnivåerna som används vid värdering under perioden varierade från 6,0 till 12,0. Ett vägt snitt av fastigheternas yield uppgick till 7,11 vilket är lägre än snitt vid ingången av året som var 7,13.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 hade under perioden januari-mars förvärvat och tillträtt 43 fastigheter till ett värde av 697 miljoner kronor. Dessutom har 72 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 19 miljoner investeringar i nybyggnationsprojekt, 53 miljoner avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar. Fem fastigheter i Sundsvall varav en obebyggd avyttrades under kvartalet till ett värde av 18 miljoner kronor.

Förvärven under kvartalet bestod främst av två större fastighetsportföljer. Det första var 23 fastigheter, varav 19 stycken belägna i Sundsvalls kommun, om totalt 82 000 kvadratmeter. I denna portfölj utgjorde handel den största fastighetskategorin följt av logistik och industri. Det andra portföljförvärvet utgjordes av 18 fullt uthyrda fastigheter om 24 400 kvadratmeter. Tyngdpunkten i förvärvet var koncentrerat till Gävleborg och Dalarnas län dit drygt 70 procent av marknadsvärdet av portföljen ligger. Resterande del av portföljen är spridd i mellansverige, främst i Värmland men även i Uppland och Västmanland. Fastigheterna består i stort sett uteslutande av bilhallar och bilprovvningsanläggningar. Åtta stycken av de förvärvade fastigheterna som fanns i beståndet på balansdagen har under början av det andra kvartalet avyttrats.

Industri är den fastighetskategori som stått för den största förändringen sedan årsskiftet. Vid ingången av perioden stod industri för 23 procent av hyresvärdet för att på balansdagen stå för 28 procent. Periodens förvärv har även medfört att Sundsvalls del av fastighetsvärdet stärkts. Vid årsskiftet stod affärsområde Sundsvall för 22 procent av det samlade fastighetsvärdet för att på balansdagen stå för 27 procent.

Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har från årsskiftet minskat från 8 278 kronor per kvadratmeter till 8 178 kronor per kvadratmeter på balansdagen. Förklaringen till detta är att de förvärvade fastigheterna under Q1 hade ett genomsnittligt kvadratmeterpris på cirka 6 900 kronor.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 Helår
Ingående värde	7 732	6 165	6 165
Förvärv av fastigheter	697	479	1 406
Investeringar i bef. fastigheter	53	34	137
Investeringar i nybyggnation	19	-	39
Försäljningar	-18	-184	-259
Omklassificering	13	-	-
Realiserad värdeförändring	1	12	33
Orealiserad värdeförändring	33	14	212
Utgående värde	8 530	6 520	7 732
Förvärvade ej tillrädda fastigheter	41	310	553

Fastighetsbeståndets fördelning

Per 31 mars 2018

Affärs- område	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	87	322	251	2 262
Gävle	41	129	107	1 161
Dalarna	56	197	140	1 318
Östersund	23	97	108	1 192
Umeå	38	145	121	1 235
Luleå	32	152	138	1 362
Totalt	277	1 043	865	8 530

Fastigheter

Segmentsrapportering

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

Sundsvall visade på betydligt högre fastighetskostnader än i fjol vilket orsakats av den fjärde mest snörika vintern sedan 1960 enligt SMHI. Tillväxten i affärsområdet har varit hög mycket tack vare ett större portföljförvärv under Q1 2018. Detta förvärv hade en högre vakansgrad än det befintliga beståndet vilket förklarar den ökade vakansen. Avtal har tecknats med Sollefteå kommun om att utöka den befintliga arean de hyr för en gymnasieskola. De tillträder de nya lokalerna i juni och det årliga hyresvärdet för den utökade arean uppgår till 3,5 miljoner kronor årligen.

Affärsområde Umeå hade en hög efterfrågan som återspeglar sig i att den ekonomiska vakansen sjunkit från åtta till fem procent i jämförelse med samma period i fjol. Tillväxten i affärsområdet har varit begränsat under året med endast en förvärvad fastighet. Ett tioårigt hyresavtal har tecknats med Trampolinhuset i Skellefteå, det årliga hyresvärdet uppgick till 2,6 miljoner kronor. Arean är 2 300 kvadratmeter och verksamheten är en trampolinpark, som kan beskrivas som ett studsmatteland.

Dalarna har haft en hög tillväxt tack vare det större portföljförvärv som tillträdde under Q1 2018. Detta förvärv bestod även av fastig-

heter utanför NP3s huvudmarknad, främst i Värmland, dessa fastigheter tillhör affärsområde Dalarna.

I Östersund har inga förvärv skett sedan i fjol. Däremot pågår en nybyggnation om 1 700 kvadratmeter åt Swedol med planerat färdigställande under Q2. Hyresmarknaden är god i affärsområdet och flera större uthyrningar har gjorts under året bl a till Arbetsförmedlingen och Friskis och Svettis. Under Q1 har ett tioårigt hyresavtal tecknats med Riksbyggen. Det årliga hyresvärdet uppgick till 2,5 miljoner kronor. Lokalen är en logistikfastighet som konverteras om till kontor, tillträde sker under Q4 2018.

I Luleå går vintern 2017/18 till historien som den snörikaste vintern sedan 1966 enligt SMHI vilket förklarar de höga fastighetskostnaderna. I Gällivare har byggandet av en så kallad hantverkarlänga påbörjats. I Piteå har, efter periodens slut, ett femårigt hyresavtal skrivits med Hercules Grundläggning AB. Det årliga hyresvärdet uppgick till 2,2 miljoner kronor. Hercules är Sveriges största grundläggningsföretag och ingår i NCC Industry. 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 normalt sett är den lägsta i beståndet.

I Gävle pågår slutfasen av en nybyggnation åt Yamaha-store, dessutom har byggnationen av en hantverkarlänga påbörjats. Den ekonomiska uthyrningsgraden kommer att förbättras i och med att Trafikverket tillträder 5 000 kvadratmeter den 1 december 2018, fastigheten står för 1,7 miljoner kronor av den ekonomiska vakansen i dag.

Segmentsrapportering i sammandrag

(3 mån) mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar
Hyresintäkter o övriga intäkter	54	41	27	18	34	34	28	17	30	31	36	31	-1	0	208	171
Vakans	-6	-4	-1	-1	-3	-3	-2	0	-2	-2	-3	-2	-	-	-17	-12
Rep. o underhåll	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	0	-1	-1	-1	-1	-	-	-6	-6
Fastighetskostn.	-21	-10	-6	-3	-8	-7	-7	-3	-7	-7	-12	-9	0	-	-62	-39
Fastighetsskatt	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-	-	-6	-5
Kundförluster	-2	0	0	-1	-	-	0	-1	0	-	0	0	-	-1	-2	-3
Driftöverskott	23	25	18	12	20	21	17	12	19	19	19	18	-1	-1	116	106
Överskottsgrad, %	48	67	68	72	67	68	67	72	67	67	57	63			61	67
Antal fastigheter	87	65	41	22	56	34	23	23	38	37	32	25			277	206
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	322	228	129	77	197	164	97	94	145	134	152	131			1 043	827
Hyresvärde	251	178	107	69	140	117	108	104	121	110	138	115			865	693
Ekonomisk vakans*, %	14	12	4	4	9	6	5	10	5	8	8	7			8	8
Fastighetsvärde	2 262	1 553	1 161	717	1 318	1 071	1 192	1 104	1 235	1 033	1 362	1 042			8 530	6 520

* 12 månader från rapportdag.

Skilnaden mellan driftöverskott 116 mkr (106) och resultat före skatt 96 mkr (97) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

Fastigheter

Transaktioner

De förvärvade och tillträdde fastigheterna under Q1 som är gråmarkerade i tabellen nedan har under Q2 avyttrats och frånträtts. Den obebyggda fastigheten Birsta 37:2 både förvärvades och avyttrades under Q1.

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 1					
Huggsta 1:160	Sundsvall	Industri	14 296	9,3	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
Sköns Prästbord 1:14	Sundsvall	Handel	3 711	5,2	96
Linjeförmannen 7	Sundsvall	Handel	3 210	2,8	71
Målås 3:20	Sundsvall	Industri	3 116	2	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
Huggsta 1:173	Sundsvall	Industri	383	0,2	68
Lillhällom 1:165	Sundsvall	Mark	-	-	-
Bergsåker 5:18	Sundsvall	Mark	-	-	-
Granlo 3:391	Sundsvall	Mark	-	-	-
Birsta 37:2	Sundsvall	Mark	-	-	-
Vivstamon 1:27	Timrå	Industri	3 950	2	75
Vivstamon 1:21	Timrå	Industri	3 410	2,2	63
Fiskja 15:2	Kramfors	Industri	17 100	6,8	47
Sörby Urfjäll 36:2	Gävle	Industri	1 280	0,8	100
Sörby Urfjäll 34:4	Gävle	Industri	927	0,7	100
Teknikern 2	Borlänge	Handel	3 190	3,3	100
Ingenjören 1	Borlänge	Industri	877	0,5	100
Lunsta 4	Falun	Handel	3 480	2,7	100
Västra Tullen 3	Falun	Handel	2 535	1,4	100
Vägverket 2	Falun	Handel	1 605	1,5	100
Ingarvsvreten 1	Falun	Industri	1 216	0,7	100
Gällivare 15:336	Gällivare	Industri	8 022	5,5	100
Stadsön 8:15	Piteå	Industri	801	0,7	100
Sandåker 2:1	Lysekil	Handel	1 085	0,6	100
Svarvaren 11	Sandviken	Industri	970	0,5	100
Blocket 2	Hedemora	Industri	836	0,6	100
Draken 19	Karlsskoga	Industri	789	0,4	100
Lindeshyttan 5:5	Lindesberg	Industri	789	0,6	100
Blåstern 2	Arvika	Industri	729	0,4	100

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Dragaren 4	Fagersta	Industri	672	0,3	100
Västerängen 23	Filipstad	Industri	646	0,2	100
Silvret 2	Kristinehamn	Industri	639	0,3	100
Skäggeberg 15:72	Sunne	Industri	624	0,3	100
Gärdet 6	Sala	Industri	611	0,3	100
Gammelbyn 1:74	Östhammar	Industri	523	0,3	100
Muttern 1	Avesta	Industri	471	0,2	100
Neken 7	Hagfors	Industri	415	0,1	100
Tierp 102:2	Tierp	Industri	394	0,2	100
Rösta 13:1	Nordanstig	Handel	329	0,3	100
Totalt			115 859	79,7	

Förvärvade fastigheter, ej tillträdde

Sörby Urfjäll 38:5	Gävle	Handel	3 305	2,4	37
Del av Näringen 18:10	Gävle	Industri	1 350	1,1	0
Rosenborg 6	Sundsvall	Industri	901	0,6	50
Totalt			5 556	4,1	

Avyttrade och frånträdde fastigheter

Luftvärnet 2	Sundsvall	Övrigt	1 190	0,8	100
Staben 3	Sundsvall	Övrigt	781	0,4	100
Regementet 6	Sundsvall	Kontor	408	0,4	100
Regementet 5	Sundsvall	Kontor	150	0,1	100
Birsta 37:2	Sundsvall	Mark	-	-	-

*vid förvärdstidpunkt

Fastigheter

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.

NP3 hade vid utgången av första kvartalet 55 aktiva projekt, varav fyra stycken avser nybyggnationer, med en total projektbudget om 174 miljoner kronor. Utöver de två nybyggnationerna som redovisas i tabellen pågår även byggandet av hantverkarlängor i Gävle och Gällivare.

Under Q1 har två större projekt färdigställts där hyresgästen tillträtt. Det största färdigställda projektet gäller hyresgäst Anpassningar åt Arbetsförmedlingen i Östersund som utökat sin förhyrda area med drygt 2 000 kvadratmeter. Uthyrningen innebär ett årligt hyresvärde om 2,5 miljoner kronor i bashyra. Det andra färdigställda projektet

gäller en nybyggnation om 240 kvadratmeter åt Subway i Sundsvall med ett årligt hyresvärde om 0,4 miljoner kronor.

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 Luleå utförs en utbyggnation av en logistikfastighet som Postnord sedan tidigare hyr fullt ut. Investeringen i utbyggnationen uppgick till 25 miljoner kronor. Postnord har tecknat ett tioårigt hyresavtal för de nya lokalerna, med ett ökat hyresvärde om 2,5 miljoner kronor.

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.

Större pågående projekt (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Segment	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
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
Flamman 1	Skellefteå	Handel	Trampolin Center	Q3 -18	6	2 360	2,0
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	Kontor	Riksbyggen	Q4 -18	15	1 273	1,8
Lugnet 7	Östersund	Övrigt	Friskis & Svettis	Q4 -18	11	1 600	2,3
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Sollefteå kommun	Q4 -18	7	2 932	3,6
Sköns Prästbord 1:67	Sundsvall	Övrigt	Moove	Q4 -18	6	1 012	1,2
Totalt					168	23 352	27

*Nybyggnation

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

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.

Finansieringsstruktur

En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort och lång sikt har tillgång till kapital som är tillräckligt stort i relation till verksamheten och till ett pris avvägt mot risk. För att hantera risken för brist på tillgängligt kapital arbetar bolaget med god framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid utgången av första kvartalet uppgick bolagets kapitalbindningstid till 3,1 år med förfall fördelade enligt tabell.

Under kvartalet beslutade en extra bolagsstämma om emission av preferensaktier för att ytterligare öka bolagets flexibilitet och addera ytterligare finansieringskälla.

Under 2017 arbetade bolaget intensivt med att förbättra strukturen i kreditportfölj mot bank. Syftet är att nå ett större handlingsutrymme vid förändring i fastighetsportföljen samt att reducera antalet låne- och kreditavtal samt långsiktigt även färre finansiella motparter. Arbetet med att anpassa den finansiella strukturen är långsiktigt och kommer att fortsätta under 2018.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 till 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet om 206 mkr, uppgick vid rapportdagen till 5 141 mkr vilket i förhållande till ett fastighetsvärde om 8 530 mkr gav en belåningsgrad om 60 procent (61). Bolagets skuldkvot, det vill säga skulder i förhållande till framåtriktat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 9,9 ggr (10,2).

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 mar 2018	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	404	1,90	253	4,90	657	12
1-2 år	480	2,19	-	-	480	9
2-3 år	1 286	1,94	-	-	1 285	24
3-4 år	1 920	2,15	600	4,08	2 520	49
4-5 år	89	1,72	-	-	89	2
5-10 år	234	2,07	-	-	234	4
Summa/genomsnitt	4 413	2,05	853	4,32	5 266	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 mar 2018	Derivat, mkr	Summa, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-1 689	3 209	3,75	61
1-2 år	-67	32	6,70	1
2-3 år	-66	100	0,30	2
3-4 år	497	600	0,10	11
4-5 år	300	300	0,26	6
5-10 år	1 025	1 025	1,20	19
Summa/genomsnitt	0	5 266	2,59	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

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid kvartalets utgång till 5 347 mkr (4 869), varav bankfinansiering uppgick till 4 413 mkr (4 013), obligationslån 853 mkr (853) och övriga räntebärande skulder till 81 mkr (3). Det innebär att säkerställda lån i bank utgjorde 83 procent och icke-säkerställda obligations- och reverslån 17 procent av totala räntebärande skulder. Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital uppgick till 1,8 ggr.

Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgick till 404 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 i klassificerades som långfristiga.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,59 procent (2,67) varav snitt på banklån uppgick till 2,05 och obligationslån 4,32 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,1 år och 59 procent av låneportföljen är bunden till Stibor tre månader. Resterande räntesäkrad del av låneportföljen har en förfallostruktur mellan ett till sju år enligt tabell.

Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat. Bolaget använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. 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 -8 mkr (4) vid rapportdagen vilket medförde en negativ värdeförändring under kvartalet om -6 mkr (1) i resultatet.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 2 943 mkr (2 584) motsvarande 47,67 kr/stamaktie (47,56). Soliditeten i bolaget uppgick till 33 procent (32). Emission av preferensaktier omfattade 10 867 789 stycken aktier till ett värde av 288 mkr. Till årsstämman för 2017 föreslås en utdelning om 2,70 kr/stamaktie, motsvarande 146,7 mkr samt utdelning om 2 kr/preferensaktie motsvarande 21,7 mkr.

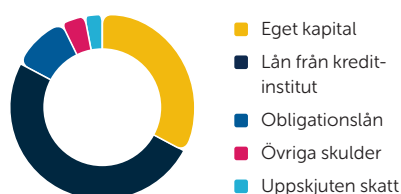
EPRA NAV (Net asset value) vilket anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick till 2 889 mkr (2 861) vilket motsvarade 53,18 kr/stamaktie (52,65).

Börsnoterade obligationslån 31 mars 2018

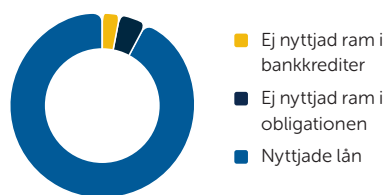
Löptid	Rambelopp, mkr	Mkr	Återköp, mkr	Ränta	Räntevillkor	Räntegolv	Förfallodag
2014/2018	500	253	172	4,90 %	Stibor 3M + 4.90	Ja	2018-10-15
2017/2021	700	600	-	4,02 %	Stibor 3M + 4.50	Nej	2021-04-13

Finansiering	31 mar 2018
Antal lån	71
Totala lån, mkr	5 266
Obligationslån, mkr	853
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,59
Likvida medel, mkr	206
Belåningsgrad, %	60
Soliditet, %	33

Eget kapital och skulder



Låneutrymme



NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 4 461 aktieägare (4 983). Aktiekursen uppgick till 59,2 kronor (46,7) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 3 216 miljoner kronor (2 537). Lägsta kurs under perioden noterades den 2 januari och var 52 kronor. Den högsta kursen, för både perioden och historiskt, noterades den 9 mars och var på 62,20 kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under kvartalet var 57,16 kronor.

Aktien har under de senaste tolv månaderna stigit med 27 procent och under kvartalet har uppgången varit 14 procent. Nasdaq fastighetsindex (OMXS real estate PI) har under samma perioder ökat med 5,7 procent respektive minskat med knappt 2 procent. SIX generalindex som speglar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen ligger på -0,9 procent för tolv månader och -1,75 procent för första kvartalet 2018.

Emission och nytt aktieslag

Vid en extra bolagsstämma den 5 februari 2018 beslutades det att genomföra en nyemission av preferensaktier med företrädesrätt

för aktieägarna. Preferensaktierna noterades vid Nasdaq Stockholm den 12 mars med kortnamnet NP3 Pref och ISIN-koden SE0010820514. Genom företrädesemissionen har NP3s aktiekapital ökat med 38 037 261,50 kronor till 228 223 572,50 kronor och det totala antalet aktier ökat med 10 867 789 aktier till 65 206 735 aktier, varav 54 338 946 stamaktier och 10 867 789 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Det totala antalet röster i bolaget uppgick därmed till 55 425 724,9 röster.

Eget kapital per stamaktie

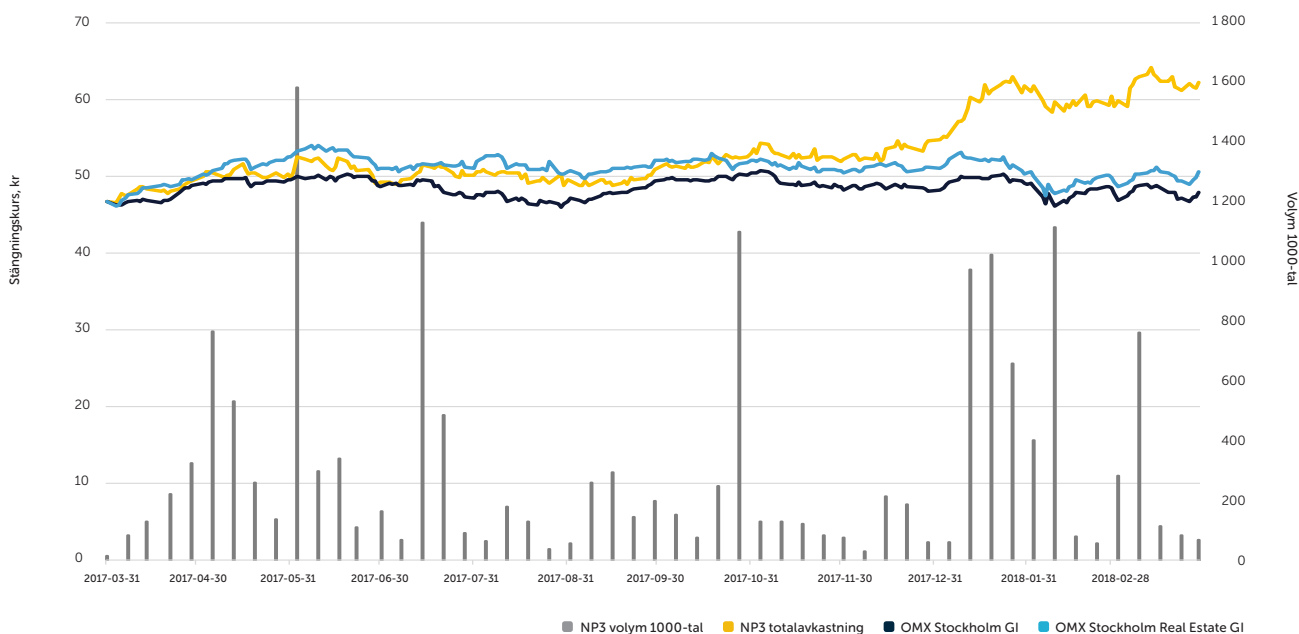
Eget kapital per stamaktie uppgick på rapportdagen till 47,67 kronor (43,15). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per stamaktie uppgick till 53,18 kronor (46,64). Aktiekursen vid periodens slut var 124 procent (108) av det egna kapitalet per stamaktie och 111 procent (100) av EPRA NAV per stamaktie.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	29 mars 2018	31 mars 2017	jan-mar 2018	jan-mars 2017	jan-mar 2018	jan-mars 2017	jan-mar 2018	jan-mars 2017
Stamaktie	59,2 kr	46,7 kr	127	143	41 %	29 %	5,1 mkr	3,0 mkr
Preferensaktie*	32,5 kr	-	51	-	65 %	-	0,9 mkr	-

* Endast 14 handelsdagar under perioden

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



NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Aktieägare per 31 mars 2018	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %	Förändring i antalet stamaktier, % från 2017-12-31
↑ Lars Göran Bäckvall genom bolag	11 364 092	2 144 673	20,7	20,9	15,5
↑ Satrap Kapitalförvaltning AB (AB Sagax)	10 652 979	0	16,3	19,2	31,0
↓ Fjärde AP-fonden	3 515 761	174 152	5,7	6,4	-24,5
↑ Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	3 339 673	0	5,1	6,0	14,3
↓ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 239 227	0	5,0	5,8	-32,9
↑ Erik Selin Fastigheter AB	1 598 000	320 000	2,9	2,9	3,1
Handelsbanken Liv	1 423 216	284 923	2,6	2,6	
↓ Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 077 442	466 701	2,4	2,0	-4,3
PPB Holding AB (Patrik Brummer)	0	1 300 000	2,0	0,2	NY
↓ Göthes AB	1 041 719	208 343	1,9	1,9	-0,1
RBC Investor Services Bank S.A.	14 516	972 526	1,5	0,2	
↓ Polarbrödsgruppen AB	744 301	148 860	1,4	1,4	-19,9
Ulf Greger Jönsson	25 307	716 387	1,1	0,2	NY
Gunnar Smedh	613 696	122 739	1,1	1,1	
↓ Allba Holding AB	600 000	120 000	1,1	1,1	-38,8
↑ SEB Investment Management	567 440	68 873	1,0	1,0	33,8
BLL Invest AB	460 564	92 112	0,9	0,9	
↓ Catella Bank Filial	465 094	55 840	0,8	0,9	-0,9
↓ Verdipapirfond Odin Ejendom (Odin Fastighet)	506 430	0	0,8	0,9	-48,5
Andra AP-fonden	416 648	83 329	0,8	0,8	
Summa 20 största ägare	41 666 105	7 279 458	75,1	76,4	
Styrelse och anställda*	425 945	75 349	0,8	0,9	
Övriga aktieägare	12 246 896	3 512 982	24,1	22,7	
	54 338 946	10 867 789	100%	100%	

*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav, %	Röster, %
1 – 500	2 864	410 122	71 070	0,7	0,8
501 – 1 000	561	335 136	76 133	0,6	0,6
1 001 – 2 000	453	499 834	122 325	1,0	0,9
2 001 – 5 000	284	730 151	159 805	1,4	1,4
5 001 – 10 000	83	473 821	137 049	0,9	0,9
10 001 – 50 000	125	2 350 668	501 343	4,4	4,3
50 001 –	91	49 539 214	9 800 064	91,0	91,2
	4 461	54 338 946	10 867 789	100	100

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 530	6 520	7 732
Övriga anläggningstillgångar	12	15	24
Derivat	-	4	-
Summa anläggningstillgångar	8 542	6 539	7 756
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	80	95	53
Likvida medel	206	128	150
Summa omsättningstillgångar	286	223	203
Totala tillgångar	8 828	6 762	7 959
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 943	2 345	2 584
Uppskjuten skatt	291	193	275
Långfristiga räntebärande skulder	4 974	3 865	4 508
Derivat	8	-	2
Summa långfristiga skulder och avsättningar	5 274	4 058	4 785
Räntebärande kortfristiga skulder	360	118	346
Rörelseskulder	251	240	244
Summa kortfristiga skulder	611	358	590
Totalt eget kapital och skulder	8 828	6 762	7 959

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 2017-01-01	54 339	190	1 370	705	2 266	-	2 266
Periodens totalresultat jan-mar 2017				79	79	-	79
Eget kapital 2017-03-31	54 339	190	1 370	784	2 345	-	2 345
Utdelning				-130	-130		
Förvärvad minoritet					-	2	2
Periodens totalresultat apr-dec 2017				368	368	0,4	368
Eget kapital 2017-12-31	54 339	190	1 370	1 022	2 582	2	2 584
Eget kapital 2018-01-01	54 339	190	1 370	1 022	2 582	2	2 584
Nyemission				288	288	-	288
Emissionskostnader				-5	-5	-	-5
Periodens totalresultat jan-mar 2018				77	77	0,2	77
Eget kapital 2018-03-31	54 339	190	1 370	1 381	2 941	3	2 943

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	69	70	315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-	3
Betald skatt	-4	-10	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	65	60	292
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-23	-21	19
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-18	14	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23	53	350
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-308	-216	-758
Avyttrade förvaltningsfastigheter	18	77	150
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-53	-34	-137
Investeringar i nybyggnation	-19	-	-39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-362	-172	-784
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	283	-	-
Upptagna lån	621	385	2 424
Amortering av låneskulder	-509	-290	-1 861
Utbetald utdelning	0	-	-130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	395	96	433
Periodens kassaflöde	56	-24	-1
Likvida medel vid periodens början	150	151	151
Likvida medel vid periodens slut	206	128	150

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 kvartalet haft en fortsatt starkt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv vilka har finansierats via upplåning i bank och via reverser samt emission av preferensaktier. Även investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnadsprojekt har ökat fastighetsvärdet. Vid utgången av perioden var belåningsgraden 60 procent (61) och soliditeten uppgick till 33 procent (32).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 8 530 mkr (7 732) vilket motsvarade en ökning med 10 procent sedan ingången av året. Utgående likvida medel var 206 mkr (150). Eget kapital ökade med 359 mkr till 2 943 mkr (2 584). Ökningen avser 282 mkr emission av preferensaktier efter avdrag för emissionskostnader samt 77 mkr i periodens resultat.

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 4 311 mkr (3 915) och obligationslån efter justering till 844 mkr

(425) varav 253 mkr förfaller under 2018. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 110 mkr (96) varav 97 mkr avser löpande amorteringar kommande tolv månader och reversskulder utgör 13 mkr. Vid rapporttillfället har bolagets räntederivat ett negativt värde om -8 mkr (-2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 23 mkr (53). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -308 mkr (-216), försäljningar av fastigheter bidrog med 18 mkr (77). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -53 mkr (-34) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Pågående nybyggnation uppgick i perioden till -19 mkr (0).

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto till 112 mkr (95). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 56 mkr (-24) vilket gav utgående likvida medel om 206 mkr (128).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån helår
Nettoomsättning	0	0	33
Rörelsekostnader	-15	-13	-57
Rörelseresultat	-15	-13	-24
Finansnetto	-5	-2	104
Resultat efter finansiella poster	-20	-15	80
Resultat före skatt	-20	-15	80
Skatt på periodens resultat	-4	-	-17
Periodens resultat	-24	-15	63

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Immateriella tillgångar	1	1	1
Andelar i koncernbolag	245	245	245
Långfristiga fordringar koncernbolag	1 264	-	922
Finansiella tillgångar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	1 511	247	1 169
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 273	1 703	2 103
Övriga kortfristiga fordringar	4	5	6
Likvida medel	175	112	109
Summa omsättningstillgångar	2 452	1 820	2 218
Totala tillgångar	3 963	2 067	3 387
Bundet eget kapital	228	190	190
Fritt eget kapital	1 590	1 436	1 369
Summa eget kapital	1 818	1 626	1 559
Obligationslån	593	425	593
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 267	-	922
Summa långfristiga skulder	1 860	425	1 515
Obligationslån	250	-	250
Övriga skulder	35	16	63
Summa kortfristiga skulder	284	16	313
Totalt eget kapital och skulder	3 963	2 067	3 387

Kommentär 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

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 39 stycken. Under kvartalet har fem personer påbörjat sina anställningar, en förvaltningschef, en affärsansvarig och en junior affärsansvarig, alla med placering i Sundsvall. Därutöver har ytterligare två personer från portföljförvärvet av Norrlandspojkarna anställts. Under perioden har två fastighetstekniker i Östersund och en förvaltningsassistent i Sollefteå slutat på NP3. 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, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

Händelser efter periodens utgång

Sju fastigheter om sammanlagt 4 600 kvadratmeter har avyttrats samt även en obebyggd fastighet. Frånträde sker under Q2.

Två anställda från portföljförvärvet av Norrlandspojkarna har avslutat sina anställningar.

I Piteå har ett femårigt hyresavtal skrivits med Hercules Grundläggning AB. Det årliga hyresvärdet uppgick till 2,2 mkr. Hercules är Sveriges största grundläggningsföretag och ingår i NCC Industry.

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. Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15 Avtal med kunder i kraft. Majoriteten av NP3s intäkter är hyresintäkter, vilka inte omfattas av IFRS 15 utan istället hanteras av 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 att NP3 från och med denna rapport lämnar tilläggsupplýsingar om hur intäkterna fördelar sig mellan hyresintäkter och serviceintäkter.

Den 1 januari 2018 trädde också IFRS 9 Finansiella instrument i kraft och ersatte då IAS 39. Standarden 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. Den nya standarden har inte haft någon påverkan på NP3s resultat- och balansräkning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen 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.

Kalendarium

Kalendarium

Avstämningsdag för utdelning av aktie	4 maj 2018
Utbetalningsdatum av aktieutdelning	9 maj 2018
Delårsrapport januari-juni	13 juli 2018
Avstämningsdag för utbetalning av preferensaktieutdelning	31 juli 2018
Delårsrapport januari-september	24 okt 2018
Avstämningsdag för utbetalning av preferensaktieutdelning	31 okt 2018
	31 jan 2019
	30 apr 2019

Samtliga rapporter publiceras kl 08.00.

Pressmeddelanden under kvartal 1

- 3/1 Kallelse till extra bolagsstämma i NP3 Fastigheter AB (publ)
- 1/2 Villkoren för NP3s nyemission fastställda
- 2/2 NP3 förvärvar fastighetsportfölj av Ankarhagen för 179 mkr
- 5/2 Beslut fattade vid NP3 Fastigheters extra bolagsstämma den 5 februari 2018
- 9/2 Värderingsintyg avseende NP3 Fastigheters fastighetsbestånd har upprättats och ny finansiell information offentliggörs
- 9/2 NP3 offentliggör prospekt och ny finansiell information som återfinns i prospektet
- 12/2 Handel med teckningsrätter och BTA inleds den 13 februari
- 23/2 NP3 Fastigheter Bokslutskommuniké 2017
- 23/2 NP3 Fastigheter AB (publ) offentliggör tilläggsprospekt
- 5/3 NP3s företrädesemission om 288 mkr övertecknad
- 29/3 Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter

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

Avstämning nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av bolagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla bolag 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 sidan 23.

Mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 helår jan-dec
Resultat efter skatt, mkr	77	79	447
Preferensaktieägares företrädesrätt till utdelning, kr/aktie	0,50	-	-
Antal preferensaktier, tusental	10 868	-	-
Summa preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	5	-	-
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	71	79	447
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	1,31	1,46	8,22
Hyresintäkter	191	159	677
Driftöverskott	116	106	477
Överskottsgrad, %	61	67	71
Driftöverskott, rullande 12 månader	487	408	477
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	7 432	5 708	6 959
Direktavkastning, %	6,6	7,2	6,9
Resultat efter skatt, rullande 12 månader	444	418	447
Genomsnittligt eget kapital	2 542	2 046	2 406
Avkastning på eget kapital, %	17,5	20,4	18,6
Periodens resultat efter skatt, rullande 12 månader	444	418	447
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-5	-	-
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital	2 471	2 046	2 406
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	17,7	20,4	18,6
Räntebärande skulder	5 334	3 984	4 853
Eget kapital	2 943	2 345	2 584
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,9

Mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 helår jan-dec
Räntebärande skulder	5 334	3 984	4 853
Driftöverskott, framåtriktat 12 månader enligt intjäningsförmåga	578	453	517
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 månader	-40	-35	-39
Justerat driftöverskott	538	418	478
Skuldkvot, ggr	9,9	9,5	10,2
Periodens resultat före skatt	96	97	554
Återläggning värdeförändringar	-27	-26	-239
Återläggning finansiella kostnader	37	25	123
Justerat resultat före skatt	106	95	438
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,8	3,6
Räntebärande skulder	5 334	3 984	4 853
Likvida medel	206	128	150
Marknadsvärde fastighetsportfölj	8 530	6 520	7 732
Belåningsgrad fastigheter, %	60,1	59,1	60,8
Eget kapital	2 943	2 345	2 584
Balansomslutning	8 828	6 762	7 959
Soliditet, %	33,3	34,7	32,5
Eget kapital	2 943	2 345	2 584
Avdrag preferenskapital	-353	-	-
Återläggning derivat	8	-4	2
Återläggning uppskjuten skatt	291	193	275
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	53,18	46,64	52,65
Förvaltningsresultat	69	70	315
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-5	-	-
Genomsnittligt antal aktier	54 339	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	1,17	1,29	5,79

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, stamaktie

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet.

Belåningsgrad fastigheter

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

Eget kapital, kr/stamaktie

Eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

Eget kapital, kr/preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation jämte upplupen utdelning.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie

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

Preferenskapital

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktiens lösenpris vid likvidation.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt med återläggning av värdeförändring och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Skuldkvot

Räntebärande skulder vid rapportdagen i förhållande till tolv 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)

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

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

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

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

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

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

NP3s mål är 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.

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

Sundsvall den 2 maj 2018

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, CFO
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

NP3 Fastigheter AB (publ) Org.nr 556749-1963, info@np3fastigheter.se

Besöksadress huvudkontor	Postadress	Webbplats
Esplanaden 16, Sundsvall	Box 12, 851 02 Sundsvall	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

