

Q2 Delårsrapport

januari-juni 2018



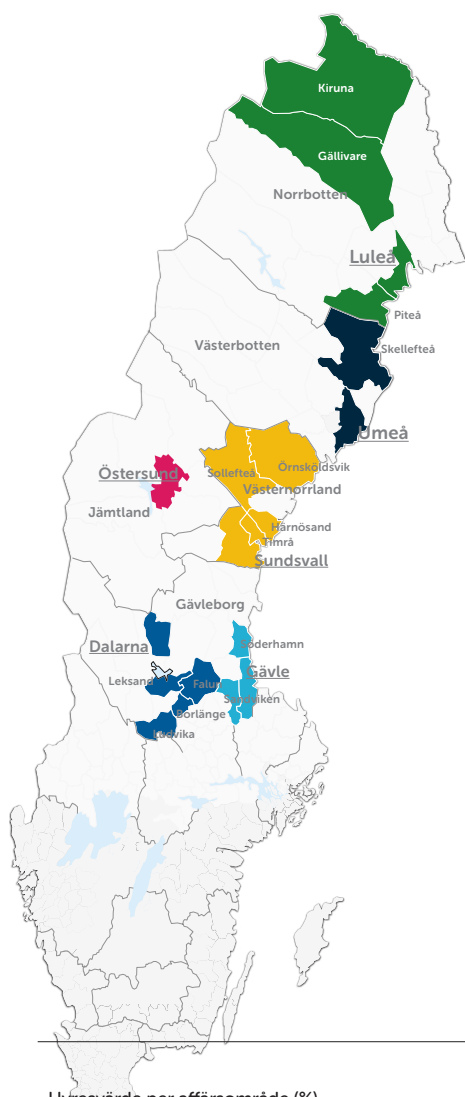
Januari-juni

- Intäkterna ökade med 20 procent till 390 mkr (324).
- Driftöverskottet ökade med 15 procent till 258 mkr (225).
- Förvaltningsresultatet ökade till 159 mkr (150), motsvarade 2,73 kr/stamaktie (2,76)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 77 mkr (130).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 193 mkr (231) vilket motsvarar 3,35 kr/stamaktie (4,24).

Nyckeltal	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Utfall, mkr					
Hysesintäkter	199	165	390	324	677
Driftöverskott	143	120	258	225	477
Överskottsgrad, %	72	73	66	70	71
Förvaltningsresultat	91	80	159	150	315
Värdeförändringar fastigheter	44	104	77	130	245
Marknadsvärde fastighetsportfölj	8 697	7 117	8 697	7 117	7 732
Förvärvade tillträdda fastigheter	157	465	854	944	1 406
Resultat efter skatt	116	151	193	231	447
Utfall kr/aktie					
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	2,04	2,78	3,35	4,24	8,22
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	1,57	1,46	2,73	2,76	5,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	52,38	47,62	52,38	47,62	52,65

Om NP3

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



Finansiella mål

- Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie 12 procent.
- Avkastning på eget kapital, före skatt, 15 procent över en femårsperiod.
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger.
- Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.

Utdelningspolicy

- Bolaget ska dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt till preferensaktieägare och stamaktieägare.
- Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.

Större händelser

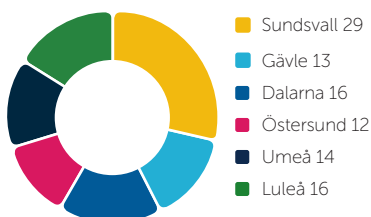
- Årsstämman beslutade om en utdelning för 2017 med 2,70 kronor (2,40) per stamaktie vilket motsvarar en ökning med 13 procent.
- Under första halvåret förvärvades och tillträdades 47 fastigheter till ett värde av 854 mkr kronor varav 157 mkr under det andra kvartalet. Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdade fastigheter till ett värde av 82 mkr.
- Under Q2 emitterades ett icke säkerställt obligationslån om 375 mkr inom ett rambelopp om 800 mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 500 räntepunkter och har ett slutligt förfall i maj 2022. Efter periodens utgång skall obligationslån 2015/2018 förtidsinlösas.

Marknadskommentar

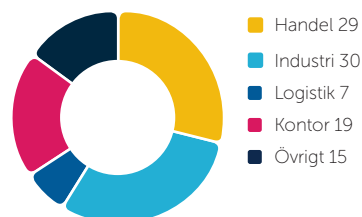
Under första halvåret stod Norrlands länen för 7,6 procent av rikets sammanlagda transaktionsvolym vilken uppgick till 71 miljarder kronor visar statistik från Pangea Property Partners.* Transaktionsvolymen i norra Sverige uppgick till 5,4 miljarder kronor vilket är en minskning med 17 procent från samma period i fjol. Gävleborg och Västernorrland är de två Norrlands länen med högst volym under årets första sex månader.

*Baserat på transaktioner över 50 miljoner kronor.

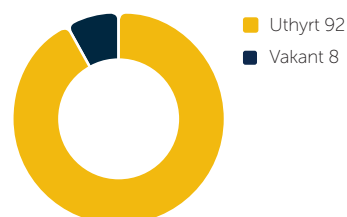
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat är det hittills högsta resultat som NP3 levererat för ett kvartal. Förvaltningsresultatet uppgick till 90,5 miljoner kronor vilket är 14 procent högre än motsvarande kvartal föregående år. För första halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 159,5 miljoner kronor vilket är drygt sex procent högre än för samma period i fjol.

Ökningen i kvartals- och halvårsresultaten beror till största del på ett större fastighetsbestånd men även på en något bättre uthyrningsgrad. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 1,57 kronor (1,46) för kvartalet och 2,73 kronor (2,76) för halvåret.

Uthyrningsmarknaden är fortsatt stark och trots att vi köpt vakans har uthyrningsgraden stärkts till 92 procent. Nettouthyrningen är positiv vilket visar på en gynnsam marknad. Under kvartalet har större uthyrningar genomförts i både Sundsvall och Dalarna som ger effekt först under början av 2019. Det samlade vakansvärdet uppgick till 73 miljoner kronor per balansdagen. Det är sex miljoner mer än vid årets ingång men med beaktande av att vi förvärvat knappt 14 miljoner i vakansvärde är nettot positivt med åtta miljoner kronor.

Vi har under perioden avyttrat fastigheteter som har varit spridda i sin geografi alternativt där försäljningarna varit till låga yields. Vi utvärderar kontinuerligt vårt fastighetsbestånd för att finna investeringar som ökar vår avkastning utan att för den delen öka vår risk. Försäljningarna har lett till en realiserad värdeförändring om nio miljoner kronor och därutöver finns en orealiserad värdeförändring om 68 miljoner kronor. Den starka transaktionsmarknaden gör tillväxten utmanande och jag kan konstatera att den mer avvaktande synen på marknaden under vintern mer var en säsongsvariation.

I samband med att NP3 utvecklas har styrelsen beslutat om att uppdatera och tydliggöra de finansiella målen. De nya kompletterande målen är:

- Avkastning på eget kapital före skatt skall som lägst uppgå till 15 procent över en femårsperiod.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall ha en årlig tillväxt om minst 12 procent.

NP3 fokuserar på kassaflödet och därav skall vårt mål om 15 procent avkastning på eget kapital nås med vårt förvaltningsresultat primärt. Vår intjäningsförmåga visar per kvartalets utgång ett förvaltningsresultat om cirka 400 miljoner kronor, vilket motsvarar knappt 14 procent avkastning på eget kapital. Det underliggande fastighetsbeståndets snittyield uppgår till 6,7 procent. Resterande avkastning skall komma från vår projektportfölj, uthyrningar som lyfter vårt befintliga fastighetsbestånd samt ytterligare tillväxt. Tillväxt är centralt för NP3 då det leder till lägre risk i vår finansiering och till högre diversifiering i fastighetsbeståndet. Tillväxten skall också leda till att våra kostnader för central administration minskar i förhållande till intäkterna. Det har varit många nyrekryteringar under perioden vilket tillsammans med omställningsarbetet för en mer kostnadseffektiv ekonomisk förvaltning tynger kvartalet något.

Under kvartalet har även refinansiering av vår obligation genomförts. För att minska vår risk i refinansieringen har vi under en stor del av kvartalet haft överskott i kassan i avvaktan på att återköp av obligationen kan genomföras den 17 juli. Därutöver har vi i anslutning till periodens slut löst bort en stor andel säljarreverser vilket gör att vår finansieringskostnad är hög för kvartalet.

Vakansen har minskat i vårt befintliga bestånd och uthyrningsarbetet kommer fortsätta stå i fokus i vårt dagliga arbete. För att öka intjäningsförmågan är fortsatt uthyrning det "billigaste" sättet och det minskade vakansvärdet blir det slutgiltiga resultatet av organisationens prestationer. Fokus på uthyrning och på framtiden!



Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal

	2018 3 mån apr-jun	2017 3 mån apr-jun	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	273	223	273	223	234
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 061	892	1 061	892	934
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	8 697	7 117	8 697	7 117	7 732
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 201	7 978	8 201	7 978	8 278
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	91
Överskottsgrad, % ¹⁾	72	73	66	70	71
Direktavkastning, % ^{1) 3)}	6,5	7,1	6,5	7,1	6,9
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, % ^{1) 3)}	15,9	22,5	15,9	22,5	18,6
Avkastning på eget kapital, % ^{1) 3)}	15,4	22,5	15,4	22,5	18,6
Avkastning på eget kapital, före skatt, % ¹⁾	18,3	28,3	18,3	28,3	23,0
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	2,0	1,9	2,0	1,9	1,9
Skuldkvot, ggr ¹⁾	10,7	10,1	10,7	10,1	10,2
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,2	3,6	3,1	3,7	3,6
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	61,7	61,9	61,7	61,9	60,8
Soliditet, % ¹⁾	31,4	32,1	31,4	32,1	32,5
Genomsnittlig ränta, %	2,56	2,79	2,56	2,79	2,67
Aktierelaterade, stamaktie					
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	46,64	43,58	46,64	43,58	47,56
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie ¹⁾	52,38	47,62	52,38	47,62	52,65
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ^{1) 2)}	1,57	1,46	2,73	2,76	5,79
Resultat efter skatt, kr/stamaktie ^{1) 2)}	2,04	2,78	3,35	4,24	8,22
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	-	-	2,70
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	56,10	46,90	56,10	46,90	52,00
Aktierelaterade, preferensaktie					
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	10 868	-	10 868	-	-
Eget kapital, kr/preferensaktie ¹⁾	32,50	-	32,50	-	-
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	-	1,00	-	-
Utdelning, kr/preferensaktie	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr/preferensaktie	33,80	-	33,80	-	-

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

²⁾ Periodens resultat är reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning. Beräkning av dessa finns på sidan 22.

³⁾ Fr.o.m 2018 är definitionen ändrad och historiska nyckeltal omräknade.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2018 Kvartal 2 apr-jun	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
Hysesintäkter	199	191	180	173	165	159	154	135	122
Fastighetskostnader	-51	-70	-50	-40	-40	-48	-39	-27	-28
Fastighetsskatt	-6	-6	-5	-5	-5	-5	-6	-4	-4
Driftöverskott	143	116	124	128	120	106	110	104	90
Central administration	-11	-11	-11	-9	-10	-10	-10	-9	-9
Finansnetto	-41	-37	-35	-32	-30	-25	-25	-27	-21
Förvaltningsresultat	91	69	78	86	80	70	75	69	60
Värdeförändringar fastigheter	44	33	72	42	104	26	114	60	39
Värdeförändringar derivat	-14	-6	-10	1	4	1	9	-3	-2
Aktuell skatt	-7	-4	6	-7	-6	-8	-7	-5	-5
Uppskjuten skatt	3	-16	-30	-21	-31	-9	-41	-16	-8
Periodens resultat*	116	77	115	101	151	79	150	104	84
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	116	77	115	101	151	79	150	104	84
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,2	0,2	0,1	0,3	0,1	-	-	-	-
*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat									

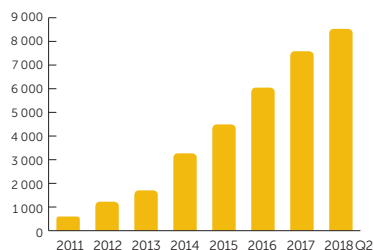
Balansräkning, mkr									
Förvaltningsfastigheter	8 697	8 530	7 732	7 261	7 117	6 520	6 165	5 759	5 346
Övriga anläggningstillgångar	13	12	24	23	16	15	16	52	63
Derivat	-	-	-	8	8	4	3	-	-
Övriga tillgångar	71	80	53	87	67	95	77	64	61
Likvida medel	423	206	150	178	170	128	151	98	98
Summa tillgångar	9 204	8 828	7 959	7 557	7 377	6 762	6 413	5 973	5 568
Eget kapital	2 888	2 943	2 584	2 469	2 368	2 345	2 266	1 951	1 828
Uppskjuten skatteskuld	289	291	275	245	227	193	188	146	136
Räntebärande skulder	5 785	5 334	4 854	4 596	4 574	3 983	3 744	3 673	3 352
Derivat	22	8	2	-	-	-	-	5	2
Ej räntebärande skulder	220	251	245	248	210	240	215	199	250
Summa eget kapital och skulder	9 204	8 828	7 959	7 557	7 377	6 762	6 413	5 973	5 568

Rapport över totalresultat

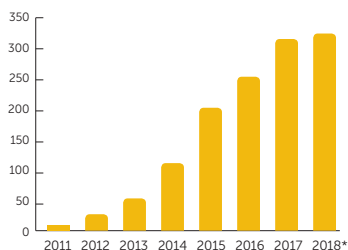
Rapport i sammandrag, mkr	2018 3 mån apr-jun	2017 3 mån apr-jun	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån helår
Hysesintäkter	199	165	390	324	677
Fastighetskostnader	-51	-40	-120	-89	-179
Fastighetsskatt	-6	-5	-12	-10	-21
Driftöverskott	143	120	258	225	477
Central administration	-11	-10	-22	-20	-40
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1
Finansiella kostnader	-41	-30	-77	-56	-123
Förvaltningsresultat	91	80	159	150	315
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	44	104	77	130	245
Värdeförändringar derivat	-14	4	-21	4	-5
Resultat före skatt	120	188	216	284	554
Aktuell skatt	-7	-6	-10	-14	-16
Uppskjuten skatt	3	-31	-13	-39	-91
Periodens resultat	116	151	193	231	447
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	116	151	193	231	447
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	116	151	192	231	446
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,2	0,1	0,4	0,1	0,4
Resultat per stamaktie	2,04¹⁾	2,78	3,35¹⁾	4,24	8,22
(Antal aktier anges i tusental)					
Antal stamaktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339

¹⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden

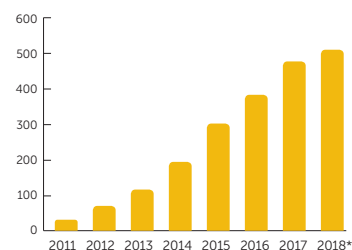
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Driftöverskott, mkr



*Rullande 12 månader till rapportdag

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-jun 2018

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

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 6 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 159 mkr (150). Högre vinterrelaterade kostnader och därtill efterföljande reparationer än tidigare år medförde ett lägre resultat i jämförbart bestånd. Resultatet påverkades även av högre finansiella kostnader till följd av tillfällig upplåning i ny obligation där lösen av befintlig obligation sker i juli. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 2,73 kr/stamaktie (2,76) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 41 procent (46). Driftöverskottet för perioden uppgick till 258 mkr (225) vilket motsvarar en överskottsgrad om 66 procent (70).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 77 mkr (130) varav 9 mkr (20) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 68 mkr (110) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak uppvärdering i samband med förvärv. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -21 mkr (4) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 193 mkr (231) vilket motsvarar 3,35 kr/stamaktie (4,24). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden vilket för perioden uppgick till 1,00 kr/preferensaktie motsvarande 10,9 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 jämnt 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 och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 20 procent till 390 mkr (324). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även egna projekt och intäktshöjande investeringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 353 mkr (295) och serviceintäkter 37 mkr (29). Serviceintäkterna består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 878 mkr på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid rapportdagen till 92 procent (92).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -120 mkr (-89), kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -100 mkr (-70), reparationer och underhåll -15 mkr (-14) samt befarade och konstaterade kundförluster om -5 mkr (-5). Fastighetsskatt uppgick till -12 mkr (-10).

Centrala administrationskostnader uppgick till -22 mkr (-20) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans och marknads-/försäljningskostnader. Kostnaden för central administration i förhållande till intäkter har sjunkit jämfört med samma period föregående år och uppgick till 5,6 procent att jämföra med 6,2 procent 2017.

De finansiella kostnaderna uppgick till -77 mkr (-56) och ökade till följd av upplåning i bank och tillfälligt höga reverslån i samband med förvärv samt utökade obligationslån som gav högre räntebärande skuld än jämförbar period. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även 6 mkr i periodiserade lånekostnader. Snitträntan på låneportföljen är vid rapportdagen 2,56 procent (2,79). Räntetäckningsgrad uppgick till 3,1 ggr (3,7). För mer info om bolagets finansiering se sidan 14.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -10 mkr (-14) vilket motsvarar 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. Till följd av riksdagsbeslutet under juni månad 2018 om ändrad företagsbeskattning har NP3 omräknat den uppskjutna skatteskulden. Större delen av de temporära skillnaderna är nu beräknade till den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021, det vill säga 20,6 procent. Omräkningen medförde en positiv engångseffekt i resultaträkningen om 18 mkr. För perioden uppgick uppskjuten skatt till -13 mkr (-39).

Andra kvartalet 2018

Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 91 mkr (80). Driftöverskottet uppgick till 143 mkr (120) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent.

Under det andra kvartalet har hyresintäkterna ökat främst till följd av de tillträden som gjordes vid månadsskiftet februari/mars av en stor fastighetsportfölj i Sundsvall. Hyresintäkterna uppgick till 199 mkr (165) och uthyrningsgraden var 92 procent (92). Fastighetskostnader uppgick till -51 mkr (-40), fastighetsskatt till -6 mkr (-5), central administration till -11 mkr (-10) och finansiella kostnader till -41 mkr (-30). Att de finansiella kostnaderna ökar jämfört mot det första kvartalet beror på en ökad upplåning både i bank och i säljreverser samt genom upptagande av en ny obligation om totalt 375 mkr i maj. Merparten av reverser och återlösen av obligation sker i juli.

Resultat före skatt uppgick till 120 mkr (188) och påverkades positivt av realiserad värdeförändring om 35 mkr (96), realiserad värdeförändring om 8 mkr (8) samt orealiserade värdeförändringar i derivat som uppgick till -14 mkr (4). Aktuell skatt belastade kvartalets resultat med -7 mkr (-6) och uppskjuten skatt med 3 mkr (-31).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

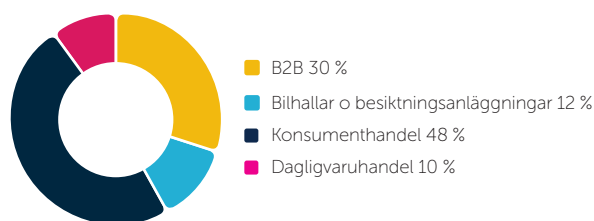
Vid periodens utgång ägde NP3 273 stycken (234) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 061 000 kvadratmeter (934 000) fördelat på sex geografiska affärsområden. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 8 697 miljoner kronor (7 732). I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,7 procent (6,7) vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet.

Av de sex affärsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 27 procent (26) av marknadsvärdet och 29 procent (24) av hyresvärdet är koncentrerat. I övrigt är beståndet jämnt fördelat med cirka 15 procent av marknadsvärdet i respektive affärsområde. Till affärsområde Gävle inräknas sex fastigheter i Småland och till affärsområde Dalarna inräknas åtta fastigheter i Värmland. Fastighetsvärdet på dessa fastigheter som ligger utanför bolagets huvudmarknader är 185 miljoner kronor motsvarande två procent av det sammanlagda beståndets marknadsvärde.

Industri är den största fastighetskategorin med 30 procent av hyresvärdet. Industriefastigheterna utgörs av så kallad lätt industri vilket är verksamheter som kräver mindre maskinläggningar men i många fall en högre grad av förädling. Den näst största fastighetskategorin är handel som står för 29 procent (32) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel för 30 procent, bilhallar och besiktningssanläggningar för 12 procent, konsumenthandel för 48 procent och dagligvaruhandel för 10 procent. Stora hyresgäster inom konsumenthandel är bland andra Mio möbler, Net on Net samt lågpriskedjorna Rusta och Dollarstore. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Under det andra kvartalet har handelssegmentet minskat. Detta beror dels på försäljningar, dels på grund av att ett antal förvärvade fastigheter under Q1 omklassificerats för att bättre överensstämmer med hyresgästens verksamhet. Handelsfastigheterna har en vakansgrad på 5,4 procent vilket är lägre än vad genomsnittet är för hela fastighetsbeståndet.

Fördelning inom handelskategorin



Kontraktstruktur

Vid balansdagen hade NP3 1463 hyresavtal (1 339) (därutöver fanns 35 stycken arrendeavtal) och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,5 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 45 avtal med en återstående löptid om 4,4 år (5,0) och de stod för 14 procent (14) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durations-tiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

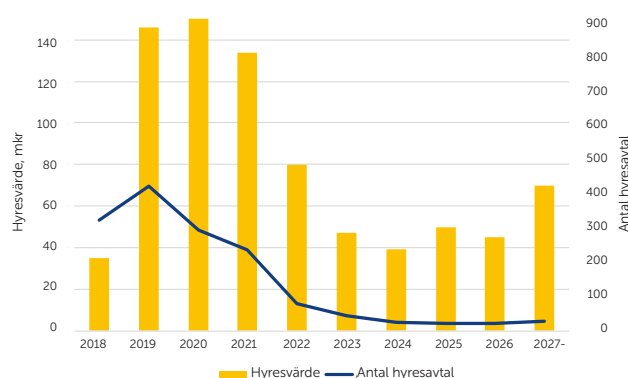
Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 878 miljoner kronor (788) och den kontrakterade årshyran till 805 miljoner kronor (721) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (91).

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 juni 2018

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Migrationsverket	6
Mekonomen	7
Arbetsförmedlingen	5
PostNord Sverige AB	6
Sollefteå kommun	6
Hotel Dalecarlia AB	1
Cramo AB	5
Ulnö AB (Prolympia friskola)	2
Coop Nord EF	1
Totalt	45
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 119 mkr	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,4 år	
Hyresduration för totala kontraktportföljen 4,5 år	

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgick till 47 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 -35 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".

	2018 apr-jun	2018 jan-jun
Nettouthyrning, mkr		
Tecknade hyresavtal	19	47
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-17	-35
Netto	2	12

Fastigheter

Vakans

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

Vid utgången av andra kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 24 miljoner kronor. Hyresvärdet för uppsagda avtal men ej avflyttade uppgick till 33 miljoner.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2018 jan-jun
Ingående vakansvärde 1 jan	67
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-8
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	14
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	1
Utgående vakansvärde	73
Uthyrningsgrad, %	92
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	33
Varav förvärvade	6
Nyuthyrning, ej inflyttad	-24

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Vakansvärde
2018	42	15
2019	26	18
2020	2	0
Totalt	70	33

Vakansvärde per affärsområde

Per 30 juni 2018

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	251	32	12,8
Gävle	119	7	6,2
Dalarna	138	11	7,7
Östersund	109	7	6,0
Umeå	122	6	5,0
Luleå	139	10	7,2
Totalt	878	73	8,3

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 1 juli 2018 och tolv månader framåt. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, länekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj men har inte justerats för effekter avseende periodisering av länekostnader.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jul 2018	1 jan 2018	Förändring 6 mån, %
Justerat hyresvärde	870	783	
Vakans	-73	-67	
Hyresintäkter	797	716	
Fastighetskostnader	-189	-177	
Fastighetsskatt	-24	-22	
Driftöverskott	583	517	+13
Central administration	-40	-39	
Finansnetto	-143	-130	
Förvaltningsresultat	399	347	+15
Förvaltningsresultat kr/aktie	7,35	6,39	
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	6,95	-	

* Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare

Kommentar intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 878 miljoner kronor uppgick det framtäktade justerade hyresvärdet till 870 miljoner. De stora justeringsposterna var kommande in- och utflyttningar i tecknade kontrakt om -3 miljoner och rabatter -4 miljoner kronor.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott på intjäningsförmågan vuxit med 15 procent till 583 miljoner vilket motsvarade en direktavkastning om 6,7 procent på fastighetsvärdet 8 697 miljoner. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarade 15 procent för sex månader.

Förvärv och försäljningar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdade avser två fastigheter i Borlänge, en fastighet i Umeå och en fastighet i Gävle. Totalt uppgick hyresvärdet på dessa fyra fastigheter till nio miljoner kronor och kommer att bidra till att öka förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med sex miljoner kronor på helårsbasis.

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. 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/de värderingsinstitut som används.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Per 30 juni 2018

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	435
Direktavkastningskrav	0,25 %	-313/+337
Hyresintäkter	80 kr/kvm	85
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	21
Vakansgrad	1 %	9

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 8,7 miljarder kronor. Värderingen för kvartalet visade en positiv värdeförändring om 44 miljoner kronor vilket dels berodde på uppvärdering i samband med förvärv men även på värdeökning till följd av investeringar och projekt. Avkastningsnivåerna som använts vid värdering under perioden varierade från 5,9 till 12,0 procent.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 hade under perioden januari-juni förvärvat och tillträtt 47 fastigheter till ett värde av 854 miljoner kronor varav 157 miljoner kronor under det andra kvartalet. Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdde fastigheter till ett värde av 82 miljoner kronor. Dessutom har 149 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 40 miljoner investeringar i nybyggnationsprojekt och 109 miljoner avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar. Tio fastigheter har avyttrats under kvartalet till ett värde av 127 miljoner kronor. Åtta av de avyttrade fastigheterna utgörs främst av bilhallar och

bilprovsningsanläggningar belägna i kommuner utanför bolagets huvudmarknader. Bolagets tidigare huvudkontor i centrala Sundsvall har avyttrats med anledning av flytt till ett nytt huvudkontor utanför centrum.

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 svara för 30 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 svara för 27 procent.

Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har från årsskiftet minskat något från 8 278 kronor per kvadratmeter till 8 201 kronor per kvadratmeter på balansdagen.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 Helår
Ingående värde	7 732	6 165	6 165
Förvärv av fastigheter	854	944	1 406
Investeringar i bef. fastigheter	109	56	137
Investeringar i nybyggnation	40	14	39
Försäljningar	-127	-192	-259
Omklassificering	13	-	-
Realiserad värdeförändring	9	20	32
Orealiserad värdeförändring	68	110	212
Utgående värde	8 697	7 117	7 732
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	82	374	553

Fastighetsbeståndets fördelning

Per 30 juni 2018

Affärs- område	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	88	326	251	2 304
Gävle	41	145	119	1 287
Dalarna	50	193	138	1 287
Östersund	24	97	109	1 233
Umeå	38	145	122	1 247
Luleå	32	154	139	1 340
Totalt	273	1 061	878	8 697

Fastigheter

Segmentsrapportering

I affärsområde Sundsvall har tillväxten 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 tillträdde de nya lokalerna i juni och det årliga hyresvärdet för den utökade arean uppgår till 3,5 miljoner kronor årligen. Under kvartalet har ett femtonårigt hyresavtal skrivits med Mittnorrlands Djursjukvård AB om cirka 2 500 kvadratmeter. Det årliga hyresvärdet uppgår till fyra miljoner kronor och är ett av de fem största hyresavtalen NP3 har i Sundsvalls kommun. Fastigheten som Mittnorrlands Djursjukvård tillträder den 1 maj 2019 nyttjas i dag som logistikfastighet. NP3 kommer att investera cirka 30 miljoner kronor i ombyggnationer för att konvertera fastigheter till ett djursjukhus. Mittnorrlands Djursjukvård är sedan tidigare hyresgäst hos NP3 i Östersund där de hyr cirka 700 kvadratmeter.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan som återspeglar sig i den låga ekonomiska vakansen. Tillväxten i affärsområdet har varit begränsad under året. En fastighet har sålts och under Q3 tillträds en förvärvad fastighet.

Dalarna har haft en hög tillväxt tack vare det större portföljförvärv som tillträdde under Q1 2018. Detta förvärv bestod även av fastigheter utanför NP3s huvudmarknad, flera av dessa fastigheter har sålts under kvartalet. Åtta stycken fastigheter som ligger i Värmland tillhör affärsområdet, dessa fastigheter står för 3,7 procent av affärsområdets fastighetsvärde.

Östersund är en stabil marknad med hög aktivitet. Förvärven har varit begränsade men ett flertal om- och nybyggnationer pågår, bland annat till Arbetsförmedlingen, Friskis & Svettis samt Riksbyggen. Under kvartalet har Swedol tillträtt en nybyggnation om 1 700 kvadratmeter, därutöver har en obebyggd fastighet om drygt 10 000 kvadratmeter förvärvats i Åre.

I affärsområde Luleå är fastigheterna 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 Gällivare har byggandet av en så kallad hantverkarlänga påbörjats. I Piteå har ett femårigt hyresavtal skrivits med Hercules Grundläggning AB som är Sveriges största grundläggningsföretag och ingår i NCC Industry. Det årliga hyresvärdet uppgår till 2,2 miljoner kronor.

I Gävle har en nybyggnation slutförts under kvartalet och Yamahastore har tillträtt. Tre fastigheter har förvärvats under kvartalet, varav två är tillträdde och den tredje tillträds i Q3. Dessa tre förvärv ökar den uthyrbara ytan med 14 procent och hyresvärdet med nära 11 procent i affärsområdet. Den största tillträdde fastigheten om nära 14 000 kvadratmeter ligger strategiskt bra nära Gävle Hamn och i kombination med stor tomtareal finns utvecklingspotential i fastigheten. Den andra tillträdde fastigheten ligger i Sörby Urfjäll vilket är NP3s största område i Gävle och ett område där NP3 är den dominerande fastighetsägaren. Sex fastigheter i Småland tillhör affärsområdet, de står för knappt 12 procent av affärsområdets fastighetsvärde.

Segmentsrapportering i sammandrag

(6 mån) mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun
Hyresintäkter o övriga intäkter	117	86	54	38	68	65	55	43	61	60	71	59	-1	0	425	352
Vakans	-15	-10	-2	-2	-6	-5	-4	-3	-3	-5	-5	-4	-	-	-35	-28
Rep. o underhåll	-4	-4	-3	-1	-3	-3	-2	-1	-2	-3	-1	-2	-	-	-15	-14
Fastighetskostn.	-33	-17	-11	-5	-13	-12	-11	-7	-12	-12	-19	-14	-1	-2	-100	-70
Fastighetsskatt	-2	-2	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-3	-2	-2	-2	-	-	-12	-10
Kundförluster	-3	0	0	-1	-	0	0	0	0	-1	-1	-1	-	-1	-5	-5
Driftöverskott	60	54	37	27	44	44	36	30	41	36	42	36	-2	-3	258	225
Överskottsgrad, %	59	71	72	76	72	73	71	75	71	66	64	66			66	70
Antal fastigheter	88	67	41	33	50	36	24	23	38	39	32	25			273	223
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	326	241	145	117	193	166	97	94	145	143	154	131			1 061	892
Hyresvärde	251	185	119	96	138	119	109	104	122	119	139	116			878	738
Ekonomisk vakans*, %	13	11	6	4	8	9	6	10	5	6	7	8			8	8
Fastighetsvärde	2 304	1 644	1 287	1 034	1 287	1 092	1 233	1 110	1 247	1 167	1 340	1 070			8 697	7 117

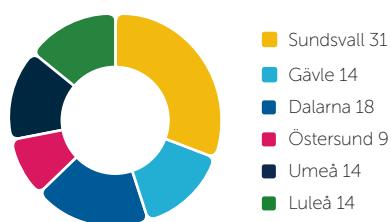
* 12 månader från rapportdag.

Skilnaden mellan driftöverskott 258 mkr (225) och resultat före skatt 216 mkr (84) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

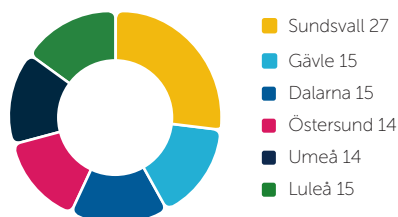
Fastigheter

Transaktioner

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 2					
Fredriksskans 15:16	Gävle	Industri	13 911	7,9	100
Åre Så 2:91	Åre	Mark	10 422	-	-
Hågesta 3:128	Sollefteå	Övrigt	2 953	3,8	100
Sörby Urfjäll 38:5	Gävle	Logistik	3 305	2,4	37
Rosenborg 6	Sundsvall	Industri	901	0,6	50
Totala förvärv kvartal 2			31 492	14,7	
Totala förvärv kvartal 1			107 036	79,7	
Totala förvärv 2018			138 528	94,4	

Förvärvade fastigheter med tillträde kvartal 3					
Maskinen 7	Umeå	Industri	1 594	0,9	95
Näringen 18:11	Gävle	Industri	1 350	1,1	0
Förvärvade fastigheter med tillträde kvartal 4					
Röken 1	Borlänge	Kontor	3 219	5,1	100
Sigge 7	Borlänge	Kontor	1 711	2,0	100

Avyttrade & frånträdde fastigheter kvartal 2					
Flygfisken 3 & 4	Luleå	Kontor	6 227	6,4	95
Sandåker 2:1	Lysekil	Handel	1 085	0,6	100
Blocket 2	Hedemora	Industri	836	0,6	100
Övermo 16:21	Leksand	Handel	828	0,7	0
Dragaren 4	Fagersta	Industri	672	0,3	100
Gärdet 6	Sala	Industri	611	0,3	100
Köpmannen 1	Sundsvall	Kontor	533	0,0	0
Gammelbyn 1:74	Östhammar	Industri	523	0,3	100
Muttern 1	Avesta	Industri	471	0,2	100
Tierp 102:2	Tierp	Industri	394	0,2	100

*vid förvärstidpunkt

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 56 aktiva projekt med en total projektbudget om 230 miljoner kronor. Under kvartalet har två större projekt avtalats. Det ena gäller en utbyggnation av ett nytt våningsplan på en kontorsfastighet i Skellefteå åt NCC. Det andra avser ombyggnationer för att konvertera en logistikfastighet om

cirka 2 500 kvadratmeter i Sundsvall till ett djursjukhus. Hyresavtalet löper på femton år och är ett av de fem största hyresavtalen NP3 har i Sundsvalls kommun. Hyresgästen, Mittnorrlands Djursjukvård, är sedan tidigare hyresgäst hos NP3 i Östersund där de hyr cirka 700 kvadratmeter.

Under kvartalet har två större projekt färdigställts. I Östersund har Swedol tillträtt en nybyggnation om 1 700 kvadratmeter belägen i Odenskog industriområde. Hyresvärdet uppgår till 1,7 miljoner kronor och hyresavtalet är tecknat på tio år. I Gävle har Yamaha Store tillträtt en nybyggnation om cirka 1 800 kvadratmeter. Hyresavtalet löper under tio år och det årliga hyresvärdet uppgår till 1,6 miljoner kronor. Yamaha Store är även hyresgäst i Falun.

Större pågående projekt (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Segment	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Sollefteå kommun	Q3 -18	7	2 932	3,6
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
Flamman 1	Skellefteå	Handel	Trampolin Center	Q4 -18	6	2 360	2,0
Sköns Prästbord 1:67	Sundsvall	Övrigt	Moove	Q4 -18	6	1 012	1,2
Älggräset 1	Skellefteå	Kontor	NCC	Q1 -19	8	430	1,2
Baggen 3	Sundsvall	Övrigt	Mittnorrlands Djursjukvård	Q2 -19	30	2 401	4,0
Totalt					173	22 683	29

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 det andra kvartalet uppgick bolagets kapitalbindningstid till 3,1 år med förfall fördelade enligt tabell.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 till 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obli-

gationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till ett fastighetsvärde om 8 697 miljoner kronor ger en belåningsgrad om 62 procent (61). Bolagets skuldkvot, det vill säga skulder i förhållande till framtätkat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 10,7 ggr (10,2).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 800 miljoner kronor (4 869), varav bankfinansiering uppgick till 4 527 miljoner (4 013), obligation 1 172 miljoner (853) och övriga räntebärande skulder till 102 miljoner (3). Det innebär att säkerställda lån i bank utgjorde 78 procent och icke-säkerställda obligations- och reverslån 22 procent av totala räntebärande skulder. Bolaget har under perioden upptagit en ny obligationsram om 800 miljoner kronor varav 375 miljoner nyttjades. Förtida inlösen av obligationsram med förfall i oktober 2018 har påkallats för lösen under juli 2018.*

Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgick till 326 miljoner kronor. Dessa avsåg i huvudsak krediter som kommer att förlängas på tre till fem års löptid, och det finns underliggande bekräftade lånelöften vilket medför att de klassificerades som långfristiga.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 jun 2018	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	326	1,74	*197	4,90	523	9
1-2 år	1 082	2,04	-	-	1 082	19
2-3 år	715	2,15	-	-	715	13
3-4 år	2 081	2,01	600	4,08	2 681	47
4-5 år	89	1,76	375	-	464	8
5-10 år	234	2,09	-	-	234	4
Summa/genomsnitt	4 527	2,02	1 172	4,32	5 699	100

* Obligation återlöses i sin helhet i juli 2018

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 jun 2018	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-1 704	*3 468	3,66	63
1-2 år	-219	8	2,47	0
2-3 år	-2	100	-	2
3-4 år	900	900	0,47	16
4-5 år	-	-	-	-
5-10 år	1 025	1 025	1,20	19
Summa/genomsnitt	0	5 502	2,56	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.

* I tabellen för räntebindning har obligation om 197 mkr med förtida återlösen i juli exkluderats.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,56 procent (2,67). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,02 procent och för obligationslån 4,32 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,8 år och 35 procent av låneportföljen var räntesäkrad med 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 upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Bolagets räntederivatportfölj uppgår till netto 1 637 miljoner. Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till -22 miljoner (-2) vid rapportdagen.

Eget kapital och substansvärde

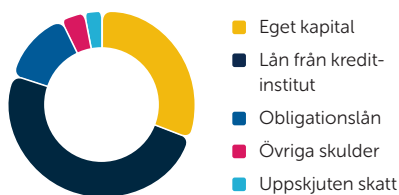
Under perioden beslutades på en extra bolagsstämma om emission av preferensaktier för att ytterligare öka bolagets flexibilitet och addera ytterligare finansieringskälla.

Eget kapital uppgick till 2 888 miljoner (2 584) motsvarande 46,64 kronor per stamaktie (47,56). Soliditeten i bolaget uppgick till 31 procent (33). Emission av preferensaktier omfattade 10 867 789 stycken preferensaktier till ett värde av 285 miljoner. Utdelning för år 2017 uppgick till 2,70 kronor/stamaktie motsvarande 146,7 miljoner som utbetalades i maj. Av total utdelning om 2,0 kronor/preferensaktie motsvarande 21,7 miljoner har 5,4 miljoner utbetalats i perioden. Totalt utbetald utdelning i perioden uppgick till 152 miljoner kronor.

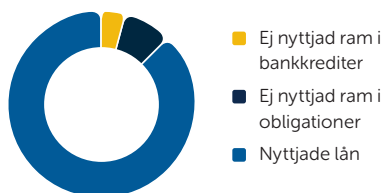
EPRA NAV (Net asset value) vilket anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick till 2 847 miljoner (2 861) vilket motsvarar 52,38 kronor per stamaktie (52,65).

Finansiering	30 jun 2018
Antal lån	76
Totala lån, mkr	5 800
Obligationslån, mkr	1 172
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,56
Likvida medel, mkr	423
Belåningsgrad, %	62
Soliditet, %	31

Eget kapital och skulder



Låneutrymme



Börsnoterade obligationslån 30 jun 2018

Löptid	Rambelopp, mkr	Mkr	Återköp, mkr	Ränta	Räntevillkor	Räntegolv	Förfallodag
2015/2018*	500	425	228	4,90 %	Stibor 3M + 4.90	Ja	2018-10-15
2017/2021	700	600	-	4,13 %	Stibor 3M + 4.50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800	375	-	4,61 %	Stibor 3M + 4.50	Nej	2022-10-23

* Obligation återlöses i sin helhet i juli 2018

NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 4 738 aktieägare (4 628). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 56,1 kronor (46,9) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 3 048 miljoner kronor (2 548). (Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 367 miljoner kronor vid periodens slut.) Lägsta betalkurs under perioden noterades den 2 januari och var 52 kronor. Den högsta kursen, för både perioden och historiskt, noterades den 28 maj och var på 69,80 kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under perioden var 57,86 kronor.

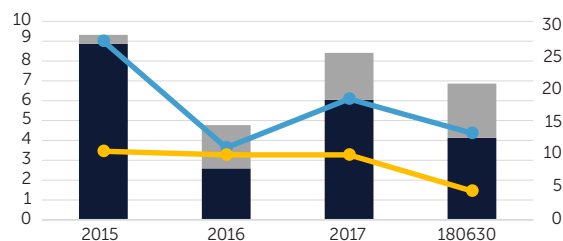
Under 2018 har aktien haft en uppgång med 7,9 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som stigit 3,1 procent och Carnegies fastighetsindex (CREX) som stigit 5,8 procent. Sett till totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning så har aktien gett en avkastning på 13,1 procent under första halvåret att jämföra med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som stigit 5,3 procent. SIX Return Index, som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, steg under samma sex månader med 4,1 procent.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie uppgick på rapportdagen till 46,64 kronor (43,58). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per stamaktie uppgick till 52,38 kronor (47,62). Aktiekursen vid periodens slut var 120 procent (108) av det egna kapitalet per stamaktie och 107 procent (98) av EPRA NAV per stamaktie.

Utdelning

Årsstämman beslutade om en utdelning per stamaktie om 2,70 kronor vilket är en uppgång med 13 procent från i fjol. I grafen nedan visar staplarna utdelningstillväxten samt den årliga kursuppgången i kronor. Linjerna visar den procentuella årliga totalavkastningen för aktien jämfört med Nasdaqs totalavkastningsindex.

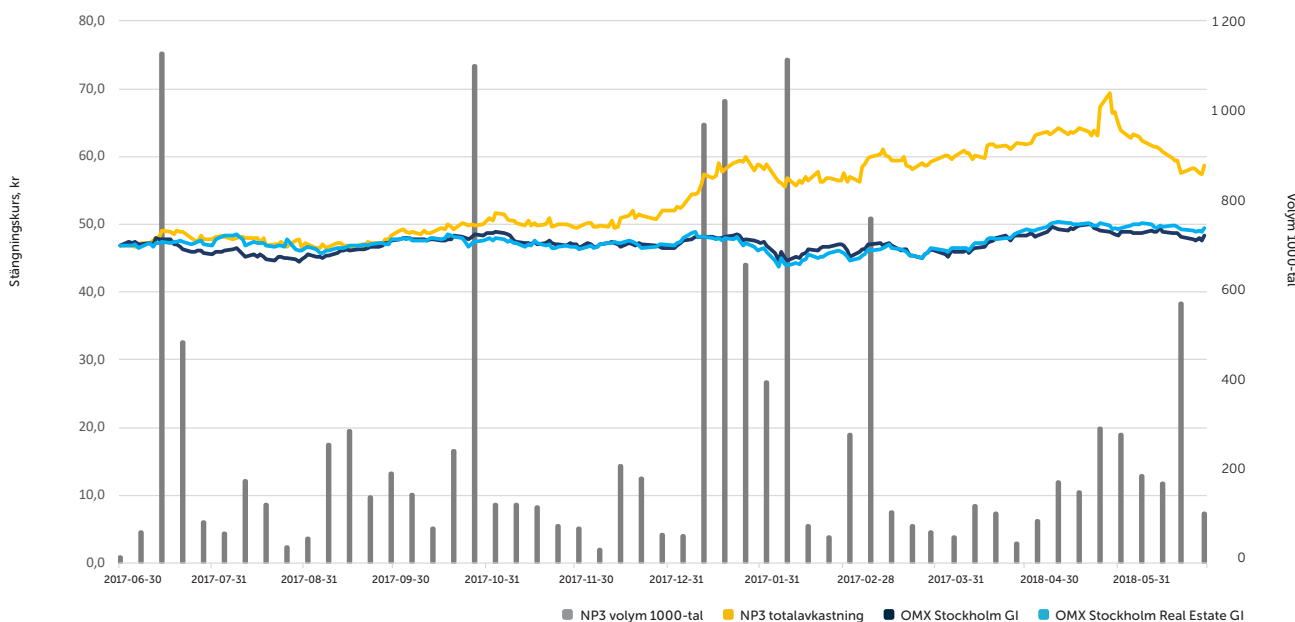


	2015	2016	2017	180630
Utdelning, kr	0,50	2,15	2,40	2,70
Kursutveckling, kr	8,80	2,60	6,00	4,10
NP3 totalavkastning, %	26,88	10,94	18,26	13,08
Nasdaq, OMXS All-share, %	10,19	9,82	9,75	4,26

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	29 juni 2018	30 juni 2017	apr-jun 2018	apr-jun 2017	apr-jun 2018	apr-jun 2017	apr-jun 2018	apr-jun 2017
Stamaktie	56,1 kr	46,9 kr	130	111	18 %	36 %	2,4 mkr	4,0 mkr
Preferensaktie	33,8 kr	-	34	-	53 %	-	0,8 mkr	-

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



NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Aktieägare per 30 juni 2018	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %	Förändring i antalet stamaktier, % från 2018-03-31
↑ Lars Göran Bäckvall genom bolag	12 182 801	2 144 673	22,0	22,4	7,2
↑ Satrap Kapitalförvaltning AB (AB Sagax)	10 662 414	0	16,4	19,2	0,1
↑ Fjärde AP-fonden	3 518 914	53 669	5,5	6,4	0,1
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	3 339 673	0	5,1	6,0	
↓ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 229 757	0	5,0	5,8	-0,3
↑ Erik Selin Fastigheter AB	1 599 343	320 000	2,9	2,9	0,1
↑ Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 096 065	657 319	2,7	2,1	1,7
↓ Handelsbanken Liv	1 074 216	351 423	2,2	2,0	-24,5
PPB Holding AB (Patrik Brummer)	0	1 300 000	2,0	0,2	
Göthes AB	1 041 719	208 343	1,9	1,9	
RBC Investor Services Bank S.A.	14 516	988 391	1,5	0,2	
Polarbrödsgruppen AB	744 301	148 860	1,4	1,4	
Gunnar Smedh	613 696	122 739	1,1	1,1	
Ulf Greger Jönsson	0	710 000	1,1	0,1	
↓ Allba Holding AB	584 999	120 000	1,1	1,1	-2,5
↑ Verdipapirfond Odin Ejendom (Odin Fastighet)	566 107	0	0,9	1	11,8
BLL Invest AB	460 564	92 112	0,9	0,9	
↓ SEB Investment Management	486 389	0	0,8	0,9	-14,3
↓ Catella Bank Filial	440 392	42 349	0,7	0,8	-5,3
Andra AP-fonden	416 648	0	0,6	0,8	
Summa 20 största ägare	42 072 514	7 259 878	75,8	77,2	
Styrelse och anställda*	435 425	59 857	0,8	0,8	
Övriga aktieägare	11 831 007	3 548 054	23,4	22,0	
	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	3 058	501 378	254 271	0,8	0,8
501 – 1 000	584	490 452	118 554	0,7	0,6
1 001 – 2 000	471	433 574	141 013	1,0	0,9
2 001 – 5 000	313	699 032	284 025	1,5	1,4
5 001 – 10 000	95	445 651	335 248	1,1	0,9
10 001 – 50 000	124	2 761 668	926 982	4,6	4,5
50 001 –	86	49 007 191	8 807 696	90,4	91,0
	4 731	54 338 946	10 867 789	100	100

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 697	7 117	7 732
Övriga anläggningstillgångar	13	16	24
Derivat	-	8	-
Summa anläggningstillgångar	8 710	7 140	7 756
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	71	67	53
Likvida medel	423	170	150
Summa omsättningstillgångar	494	237	203
Totala tillgångar	9 204	7 377	7 959
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 888	2 368	2 584
Uppskjuten skatt	289	227	275
Långfristiga räntebärande skulder	5 395	4 449	4 508
Derivat	22	-	2
Summa långfristiga skulder och avsättningar	5 706	4 675	4 785
Räntebärande kortfristiga skulder	390	124	346
Rörelseskulder	220	210	244
Summa kortfristiga skulder	610	334	590
Totalt eget kapital och skulder	9 204	7 377	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
Utdelning				-130	130	-	-130
Förvärvad minoritet					-	2	2
Periodens totalresultat jan-jun 2017				231	231	-	231
Eget kapital 2017-06-30	54 339	190	1 370	806	2 366	2	2 368
Periodens totalresultat jul-dec 2017				215	215	0,4	216
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		38		247	285	-	285
Utdelning				-168	-168	-	-168
Emissionskostnader				-6	-6	-	-6
Periodens totalresultat jan-jun 2018				192	192	0,4	193
Eget kapital 2018-06-30	54 339	228	1 370	1 287	2 885	3	2 888

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	159	150	315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-1	3
Betald skatt	-3	-7	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	154	142	292
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-17	4	19
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-64	-6	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73	139	350
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-405	-438	-758
Avyttrade förvaltningsfastigheter	117	93	150
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-109	-56	-137
Investeringar i nybyggnation	-40	-14	-39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-438	-414	-784
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	279	-	-
Upptagna lån	2 116	874	2 424
Amortering av låneskulder	-1 606	-451	-1 861
Utbetald utdelning	-152	-130	-130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	637	293	433
Periodens kassaflöde	273	18	-1
Likvida medel vid periodens början	150	150	151
Likvida medel vid periodens slut	423	170	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 perioden haft en fortsatt starkt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter samt nybyggnadsprojekt. Tillväxten har finansierats via upplåning i bank, säljreverser samt emission av preferensaktier. Till följd av ny obligation om 375 mkr som ska användas för lösen av befintlig obligation om 197 mkr är obligationslån och kassa höga vid rapportdagen. I juli löses obligation och merparten av reverser. Belåningsgraden uppgick till 62 procent (61) och soliditeten uppgick till 31 procent (32). Bolagets skuldkvot var vid rapportdagen 10,7 ggr (10,2).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 8 697 mkr (7 732) vilket motsvarar en ökning med 12 procent sedan ingången av året. Utgående likvida medel var 423 mkr (150). Eget kapital har påverkats av nyemission, periodens resultat samt utdelning och uppgick till 2 888 mkr (2 584).

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 16 mkr. Långfristiga skulder uppgick efter justering för lånekostnader till

5 395 mkr (4 508). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 390 mkr (346) varav 107 mkr avser löpande amorteringar kommande tolv månader, obligationslån 197 mkr och reversskulder utgör 87 mkr. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om - 22 mkr (-2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 73 mkr (139). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -405 mkr (-438), försäljningar av fastigheter bidrog med 117 mkr (93). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -109 mkr (-56) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Pågående nybyggnation uppgick i perioden till -40 mkr (-14).

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av nyemission om 279 mkr (0), upplåning till ett nettovärde av 510 mkr (423) samt utbetald utdelning om -152 mkr (-130). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 273 mkr (18) vilket gav utgående likvida medel om 423 mkr (170).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2018 3 mån apr-jun	2017 3 mån apr-jun	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån helår
Nettoomsättning	0	0	0	0	33
Rörelsekostnader	-18	-15	-33	-29	-57
Rörelseresultat	-18	-15	-33	-29	-24
Finansnetto	-13	-8	-18	-9	104
Resultat efter finansiella poster	-31	-23	-51	-38	80
Resultat före skatt	-31	-23	-51	-38	80
Skatt på periodens resultat	-6	-6	-10	-14	-17
Periodens resultat	-37	-29	-61	-52	63

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Immateriella tillgångar	1	1	1
Andelar i koncernbolag	245	245	245
Långfristiga fordringar koncernbolag	1 296	-	922
Finansiella tillgångar	-	1	1
Summa anläggningstillgångar	1 542	247	1 169
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 186	1 847	2 103
Övriga kortfristiga fordringar	3	11	6
Likvida medel	416	160	109
Summa omsättningstillgångar	2 605	2 018	2 218
Totala tillgångar	4 147	2 265	3 387
Bundet eget kapital	228	190	190
Fritt eget kapital	1 381	1 254	1 369
Summa eget kapital	1 609	1 444	1 559
Obligationslån	965	796	593
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 296	-	922
Summa långfristiga skulder	2 261	796	1 515
Obligationslån	197	-	250
Övriga skulder	80	25	63
Summa kortfristiga skulder	277	25	313
Totalt eget kapital och skulder	4 147	2 265	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 37 stycken. Under kvartalet har en controller anställts till huvudkontoret i Sundsvall. 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. I juni flyttade bolaget huvudkontoret från centrala Sundsvall till industriområdet Gärde.

Händelser efter periodens utgång

Obligationslån 2015/2018 med slutligt förfall den 15 oktober 2018 kommer att förtidsinlösas per den 17 juli 2018 med ett belopp om 197 miljoner kronor.

En ny CFO har anställts som börjar sin anställning successivt med start under september. Senast från årsskiftet ska tjänsten uppgå till heltid.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Upplysningar enligt 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 t.ex. vidaredebitering av värme, el och vatten. Det innebär att NP3 från och med kvartal 1 2018 lämnar tilläggsupplysningar 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 utbetalning av preferensaktieutdelning	31 juli 2018
Delårsrapport januari-september	24 okt 2018
Avstämningsdag för utbetalning av preferensaktieutdelning	31 okt 2018
Avstämningsdag för utbetalning av preferensaktieutdelning	31 jan 2019
Avstämningsdag för utbetalning av preferensaktieutdelning	30 apr 2019

Samtliga rapporter publiceras kl 08.00.

Pressmeddelanden under kvartal 2

- 3/4 Kallelse till årsstämma i NP3 Fastigheter AB (publ)
- 10/4 NP3 Fastigheter publicerar årsredovisningen för 2017
- 2/5 NP3 Fastigheter Delårsrapport januari – mars 2018
- 2/5 Beslut fattade vid NP3 Fastigheters årsstämma den 2 maj 2018
- 9/5 NP3 Fastigheters CFO lämnar bolaget
- 16/5 NP3 Fastigheter emitterar obligationer om 375 mkr
- 28/5 NP3 Fastigheter: Kommentar om aktiens utveckling
- 20/6 NP3 Fastigheter förtidsinlöser sitt icke säkerställda obligationslån 2015/2018 (ISIN SE0007491253)
- 20/6 NP3 offentliggör obligationsprospekt och ansöker om inregistrering av obligationslån vid Nasdaq Stockholm

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 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 helår jan-dec
Resultat efter skatt, mkr	193	231	447
Preferensaktieägares företrädesrätt till utdelning, kr/aktie	1,0	-	-
Antal preferensaktier, tusental	10 868	-	-
Summa preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	11	-	-
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	182	231	447
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	3,35	4,24	8,22
Hyresintäkter	390	324	677
Driftöverskott	258	225	477
Överskottsgrad, %	66	70	71
Driftöverskott, rullande 12 månader	510	438	477
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	7 867	6 181	6 959
Direktavkastning, %	6,5	7,1	6,9
Resultat efter skatt, rullande 12 månader	409	485	447
Genomsnittligt eget kapital	2 650	2 152	2 406
Avkastning på eget kapital, %	15,4	22,5	18,6
Resultat efter skatt, rullande 12 månader	409	485	447
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-11	-	-
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital	2 509	2 152	2 406
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	15,9	22,5	18,6
Resultat före skatt, rullande 12 månader	486	608	554
Genomsnittligt eget kapital	2 650	2 152	2 406
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	18,3	28,3	23,0
Räntebärande skulder	5 785	4 573	4 853
Eget kapital	2 888	2 368	2 584
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9

Mkr	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 helår jan-jun
Räntebärande skulder	5 785	4 573	4 853
Driftöverskott, framåtriktat 12 månader enligt intjäningsförmåga	583	491	517
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 månader	-40	-37	-39
Justerat driftöverskott	543	454	478
Skuldkvot, ggr	10,7	10,1	10,2
Periodens resultat före skatt	216	284	554
Återläggning värdeförändringar	-56	-134	-239
Återläggning finansiella kostnader	77	56	123
Justerat resultat före skatt	237	206	438
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,7	3,6
Räntebärande skulder	5 785	4 573	4 853
Likvida medel	423	170	150
Marknadsvärde fastighetsportfölj	8 697	7 117	7 732
Belåningsgrad fastigheter, %	61,7	61,9	60,8
Eget kapital	2 888	2 368	2 584
Balansomslutning	9 204	7 377	7 959
Soliditet, %	31,4	32,1	32,5
Eget kapital	2 888	2 368	2 584
Avdrag preferenskapital	-353	-	-
Återläggning derivat	23	-8	2
Återläggning uppskjuten skatt	289	227	275
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	52,38	47,62	52,65
Förvaltningsresultat	159	150	315
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-11	-	-
Genomsnittligt antal aktier	54 339	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,73	2,76	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, före skatt

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

Avkastning på eget kapital, stamaktie

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, 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 en tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie på 12 procent och att avkastning på eget kapital, före skatt, uppgår till 15 procent. Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger och den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.

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 13 juli 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

Gunnar Lindberg
Lars Göran Bäckvall
Olof Johansson
Åsa Bergström

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

Besöksadress huvudkontor	Postadress	Webbplats
Gärdevägen 5A, Sundsvall	Box 12, 851 02 Sundsvall	www.np3fastigheter.se

Besöksadresser lokalkontor

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

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

