

Q3 Delårsrapport

januari-september 2018



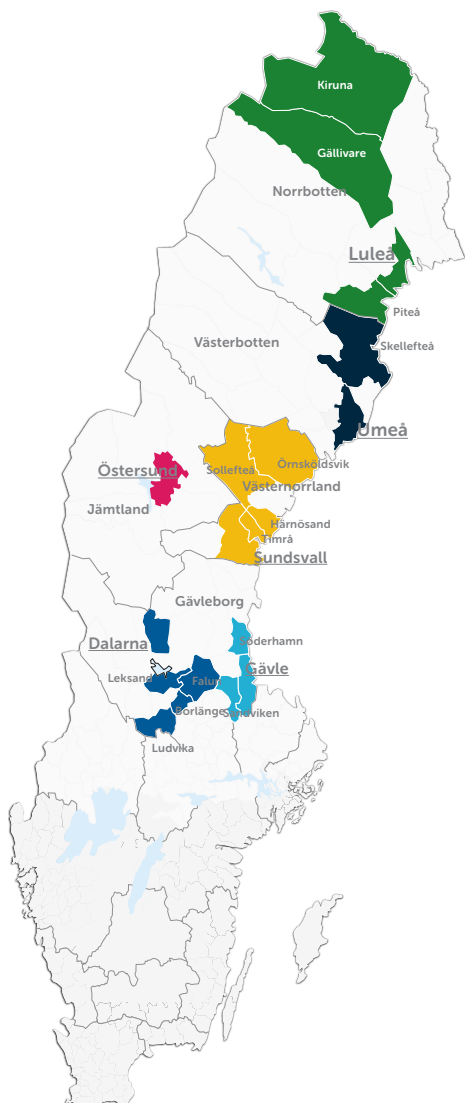
Januari-september

- Intäkterna ökade med 20 procent till 595 mkr (497).
- Driftöverskottet ökade med 17 procent till 413 mkr (353).
- Förvaltningsresultatet ökade till 262 mkr (236), motsvarade 4,51 kr/stamaktie (4,35)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 110 mkr (173).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 309 mkr (332) vilket motsvarar 5,32 kr/stamaktie (6,12).

Nyckeltal	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Utfall, mkr					
Hysesintäkter	205	173	595	497	677
Driftöverskott	154	128	413	353	477
Överskottsgrad, %	75	74	69	71	71
Förvaltningsresultat	102	86	262	236	315
Värdeförändringar fastigheter	33	42	110	173	245
Marknadsvärde fastighetsportfölj	8 972	7 261	8 972	7 261	7 732
Förvärvade tillträdda fastigheter	365	105	1 219	1 049	1 406
Resultat efter skatt	116	101	309	332	447
Utfall kr/aktie					
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	1,98	1,86	5,32	6,12	8,22
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	1,78	1,59	4,51	4,35	5,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	54,53	49,75	54,53	49,79	52,61

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

- Under perioden januari-september har fastighetsbeståndet vuxit med 50 förvaltningsfastigheter. Värdet av fastighetsförvärven under perioden uppgår till 1 219 mkr varav 365 mkr avser det tredje kvartalet. Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdde fastigheter till ett värde av 1 323 mkr. Dessutom har 211 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer.
- NP3 och Diös har gjort en bytesaffär i Gävle med syftet är att ytterligare stärka närvaron i respektive geografiska fokusområden. Diös köpte fem centrala samhällsfastigheter av NP3 varav fyra är tillträdde. NP3 i sin tur har köpt och tillträtt 14 industri- och bygghandelsfastigheter av Diös. I och med transaktionen växte NP3s uthyrbara area i Gävle med cirka 60 000 kvadratmeter.
- En valberedning har tillsatts inför årsstämman 2019. Den består av styrelsens ordförande Anders Nilsson samt representer från de tre största ägarna: Lars Göran Bäckvall, VD Poularde AB, David Mindus, VD AB Sagax samt Olof Nyström, Senior Portfolio Manager Real Estate, Fjärde AP-fonden.

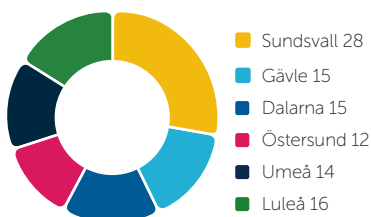
Marknadskommentar

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i norra Sverige nådde nästan 10 mdkr under perioden Q1-Q3 2018, och är därmed cirka 18 procent högre än samma period föregående år. Även volymen mätt som andel av hela den svenska marknaden steg något och uppgick till cirka 9 procent under de första tre kvartalen, vilket är i linje med det historiska genomsnittet. Gävleborg och Västernorrland stod för 41 procent respektive 21 procent av transaktionsvolymen bland Norrlands-länen.

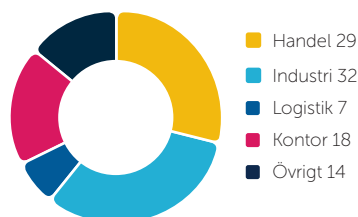
Sett till olika segment var bostäder det största i regionen med 28 procent av volymen, tätt följt av industri/lager som stod för 25 procent av marknaden. Historiskt sett brukar kontor vara det största segmentet men under de tre första kvartalen uppgick andelen till endast 5 procent.*

*Statistik baserat på transaktioner över 50 mkr från Pangea Property Partners.

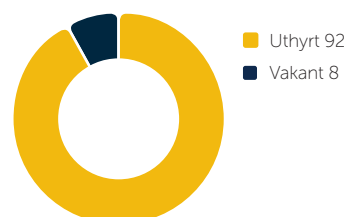
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



VD har ordet

Hyresintäkterna och förvaltningsresultatet ökade med 18 procent i kvartalet jämfört med i fjol. Ökningen medför att förvaltningsresultatet för första gången uppgick till drygt 100 miljoner kronor för ett kvartal.

Bolaget har haft en anseelig tillväxt under 2018 vilket medfört ett ökat antal hyresgäster och fastigheter i fler orter. Min bedömning är att detta är till gagn för våra investerare och finansiärer och att vi har minskat både den operativa och finansiella risken i bolaget. Tillväxten har kunnat ske med en fortsatt bibehållen belåningsgrad kring 61 procent och en skuldkvot på cirka 10 gånger. En bidragande del i tillväxten är våra lokala organisationer som möjliggör att vi kan tillvarata affärsmöjligheter som annars skulle gå oss förbi om vi inte var närvarande på orten. Vi har lyckats behålla den genomsnittliga hyresavtalstiden på 4,1 år från ingången av året även om de förvärvade fastigheterna under året haft en lägre durationstid. Efter periodens utgång har ytterligare tillträden skett om cirka 1,3 miljarder. Finansiering sker bland annat med en företrädesemission på cirka 300 miljoner kronor av preferensaktier för att fortsatt bibehålla vår nivå på belåningsgrad och skuldkvot.

Fastighetsvärdet summerar till 8 972 miljoner och med tillträden under Q4 uppgår fastighetsvärdet till drygt 10 miljarder. Fastigheternas snittvärde per kvadratmeter har minskat under året till 7 926 kronor per kvadratmeter med anledning av ett lägre kvadratmetervärde i förvärvade fastigheter. Som exempel låg kvadratmetervärdet på de 15 förvärvade fastigheterna under Q3 på 4 458 kronor.

Fastigheter som inte ligger i norra Sverige uppgår till ett värde om cirka 800 miljoner, d.v.s 8 procent av våra totala tillgångar. Dessa fastigheter har längre duration och har i stor utsträckning triple-net avtal. Denna typ av hyresavtal innebär att hyresgästerna tar ett stort ansvar för den löpande skötseln och kostnaderna för densamma. Fastigheterna utanför norra Sverige bidrar till en god intjäning i dag och kan framgent leda till goda affärsmöjligheter.

Under kvartalet tillträdde 14 fastigheter i Gävle då ett byte med Diös skedde per 1 september. Vi får genom förvärvet ett ökat driftöverskott och en större portfölj av industri-, lager- och logistikfastigheter vilket är NP3s huvudsakliga nisch. Förvärvet i Gävle

innebär att vakansgraden i Gävle ökar, detta är ett medvetet val då vi ser en god potential i Gävlemarknaden. Efterfrågan på kommersiella lokaler är fortsatt god i samtliga marknader. Nettouthyrning för perioden uppgår till 13 miljoner kronor och för kvartalet är den upp med 1 miljon. Även Dalarna som haft en något svagare efterfrågan uppvisar nu positiv nettouthyrning. Trots förvärv med stora vakanser håller vi vår uthyrningsgrad på stabila 92 procent för hela beståndet. Vår positiva uthyrning ger också positiva förändringar i våra fastighetsvärderingar. För kvartalet uppgår värdeförändringarna till 33 miljoner kronor varav 2 miljoner är realiserade. Primärt beror värdeförändringen på slutförda projekt samt omvärderingar av förvärvade fastigheter.

Det har varit ett händelserikt år hittills och jag ser fram emot fortsatt hög aktivitet. Framgent ser jag att vi kommer investera mer i vårt befintliga fastighetsbestånd. Detta beroende på ett ökat antal förvärv med högre vakans samt med den efterfrågan som vi ser i hyresmarknaden. Nästan alla uthyrningar kräver någon form av investering, jag ser det därför som positivt om vi kan öka investeringsgraden. Det ger avkastning på våra investerade pengar samt att det tar fram de värden som finns i vår vakans.

Med vänlig hälsning



Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal

	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 helår jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	284	222	284	222	234
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 132	897	1 132	897	934
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	8 972	7 261	8 972	7 261	7 732
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	7 926	8 095	7 926	8 095	8 278
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	91
Överskottsgrad, % ¹⁾	75	74	69	71	71
Direktavkastning, % ^{1) 3)}	6,5	7,0	6,5	7,0	6,9
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, stamaktie, % ^{1) 3)}	15,8	21,1	15,8	21,1	18,6
Avkastning på eget kapital, % ^{1) 3)}	15,3	21,1	15,3	21,1	18,6
Avkastning på eget kapital, före skatt, % ¹⁾	18,0	26,9	18,0	26,9	23,0
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Skuldkvot, ggr ^{1) 3)}	10,1	10,1	10,1	10,1	10,2
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,4	3,7	3,2	3,7	3,6
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	61,3	60,9	61,3	60,9	60,8
Soliditet, % ¹⁾	32,7	32,7	32,7	32,7	32,5
Genomsnittlig ränta, %	2,54	2,71	2,54	2,71	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) 3)}	48,73	45,39	48,73	45,39	47,51
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie ^{1) 3)}	54,53	49,75	54,53	49,75	52,61
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ^{1) 2)}	1,78	1,59	4,51	4,35	5,79
Resultat efter skatt, kr/stamaktie ^{1) 2)}	1,98	1,86	5,32	6,12	8,22
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	-	-	2,70
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	63,60	48,40	63,60	48,40	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	-	1,50	-	-
Utdelning, kr/preferensaktie	-	-	-	-	2,00
Aktiekurs vid periodens slut, kr/preferensaktie	34,28	-	34,28	-	-

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

²⁾ Periodens resultat är reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning.

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

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2018 Kvartal 3 jul-sep	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
Hysesintäkter	205	199	191	180	173	165	159	154	135
Fastighetskostnader	-44	-51	-70	-50	-40	-40	-48	-39	-27
Fastighetsskatt	-6	-6	-6	-5	-5	-5	-5	-6	-4
Driftöverskott	154	143	116	124	128	120	106	110	104
Central administration	-9	-11	-11	-11	-9	-10	-10	-10	-9
Finansnetto	-43	-41	-37	-35	-32	-30	-25	-25	-27
Förvaltningsresultat	102	91	69	78	86	80	70	75	69
Värdeförändringar fastigheter	33	44	33	72	42	104	26	114	60
Värdeförändringar derivat	10	-14	-6	-10	1	4	1	9	-3
Aktuell skatt	-8	-7	-4	6	-7	-6	-8	-7	-5
Uppskjuten skatt	-20	3	-16	-30	-21	-31	-9	-41	-16
Periodens resultat*	116	116	77	115	101	151	79	150	104
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	113	116	77	115	101	151	79	150	104
Totalresultat hänförligt till minoriteten	3,2	0,2	0,2	0,1	0,3	0,1	-	-	-
*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat									

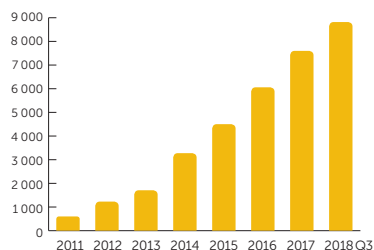
Balansräkning, mkr									
Förvaltningsfastigheter	8 972	8 697	8 530	7 732	7 261	7 117	6 520	6 165	5 759
Övriga anläggningstillgångar	13	13	12	24	23	16	15	16	52
Derivat	-	-	-	-	8	8	4	3	-
Övriga tillgångar	57	71	80	53	87	67	95	77	64
Likvida medel	158	423	206	150	178	170	128	151	98
Summa tillgångar	9 199	9 204	8 828	7 959	7 557	7 377	6 762	6 413	5 973
Eget kapital	3 007	2 888	2 943	2 584	2 469	2 368	2 345	2 266	1 951
Uppskjuten skatteskuld	303	289	291	275	245	227	193	188	146
Räntebärande skulder	5 662	5 785	5 334	4 854	4 596	4 574	3 983	3 744	3 673
Derivat	13	22	8	2	-	-	-	-	5
Ej räntebärande skulder	215	220	251	245	248	210	240	215	199
Summa eget kapital och skulder	9 199	9 204	8 828	7 959	7 557	7 377	6 762	6 413	5 973

Rapport över totalresultat

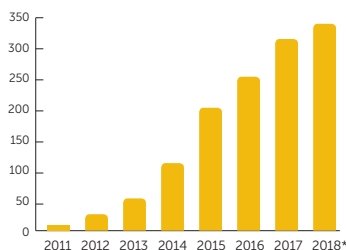
Rapport i sammandrag, mkr	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån helår
Hysesintäkter	205	173	595	497	677
Fastighetskostnader	-44	-40	-164	-129	-179
Fastighetsskatt	-6	-5	-18	-15	-21
Driftöverskott	154	128	413	353	477
Central administration	-9	-9	-31	-29	-40
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1
Finansiella kostnader	-43	-32	-120	-88	-123
Förvaltningsresultat	102	86	262	236	315
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	33	42	110	173	245
Värdeförändringar derivat	10	1	-11	5	-5
Resultat före skatt	145	130	361	414	554
Aktuell skatt	-8	-7	-19	-22	-16
Uppskjuten skatt	-20	-21	-33	-60	-91
Periodens resultat	116	101	309	332	447
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	116	101	309	332	447
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	113	101	306	332	446
Totalresultat hänförligt till minoriteten	3,2	0,3	3,6	0,4	0,4
Resultat per stamaktie	1,98¹⁾	1,86	5,32¹⁾	6,12	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

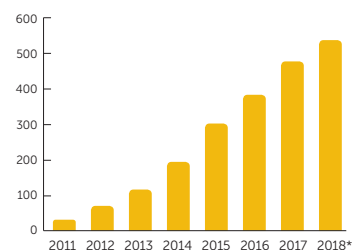
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Driftöverskott, mkr



*Rullande 12 månader till rapportdag

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-sep 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 11 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 262 mkr (236). Högre vinterrelaterade kostnader och därtill efterföljande reparationer än tidigare år medförde ett lägre resultat i jämförbart bestånd. Resultatet påverkades även av högre finansiella kostnader. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 4,51 kr/stamaktie (4,35) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 44 procent (48). Driftöverskottet för perioden uppgick till 413 mkr (353) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (71).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 110 mkr (173) varav 11 mkr (30) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 99 mkr (142) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak uppvärdering i samband med förvärv. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -11 mkr (5) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 306 mkr (332) vilket motsvarar 5,32 kr/stamaktie (6,12). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning vilket för perioden uppgick till 1,50 kr/preferensaktie motsvarande 16,3 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

Hyesintäkterna ökade med 20 procent till 595 mkr (497). 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 541 mkr (455) och serviceintäkter 54 mkr (42). Serviceintäkterna består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

Hyesvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 914 mkr på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid rapportdagen till 92 procent (92).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -164 mkr (-129), kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -132 mkr (-96), reparationer och underhåll -24 mkr (-26) samt befarade och konstaterade kundförluster om -9 mkr (-7). Fastighetsskatt uppgick till -18 mkr (-15).

Centrala administrationskostnader uppgick till -31 mkr (-29) 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 5,3 procent att jämföra med 5,9 procent 2017.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -120 mkr (-88). Ökningen är dels till följd av upplåning i bank och tillfälligt höga reverslån i samband med förvärv, dels beroende på utökade obligationslån som gav högre räntebärande skuld än jämförbar period. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även 11 mkr i periodiserade lånekostnader. Snitträntan på låneportföljen är vid rapportdagen 2,54 procent (2,71). Räntetäckningsgrad uppgick till 3,2 ggr (3,7). För mer info om bolagets finansiering se sidan 14.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -19 mkr (-22) vilket motsvarar cirka 7 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 från och med andra kvartalet 2018. Större delen av de temporära skillnaderna är nu beräknade till den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021, d.v.s 20,6 procent. Omräkningen medförde en positiv engångseffekt för andra kvartalet i resultaträkningen om 18 mkr. För perioden uppgick uppskjuten skatt till -33 mkr (-60).

Tredje kvartalet 2018

Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 102 mkr (86). Driftöverskottet uppgick till 154 mkr (128) vilket motsvarar en överskottsgrad om 75 procent (74).

Under det tredje kvartalet har hyresintäkterna fortsatt att öka jämfört med tidigare kvartal 2018. Den främsta anledningen är förvärvade fastigheter under året. Hyresintäkterna uppgick till 205 mkr (173) och uthyrningsgraden var 92 procent (92). Fastighetskostnader uppgick till -44 mkr (-40), fastighetsskatt till -6 mkr (-5), central administration till -9 mkr (-9) och finansiella kostnader till -43 mkr (-32).

Resultat före skatt uppgick till 145 mkr (130) och påverkades positivt av orealiserad värdeförändring om 31 mkr (32), realiserad värdeförändring om 2 mkr (10) samt orealiserade värdeförändringar i derivat som uppgick till 10 mkr (1). Aktuell skatt belastade kvartalets resultat med -8 mkr (-7) och uppskjuten skatt med -20 mkr (-21).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

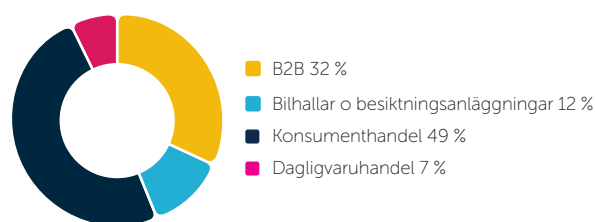
Vid periodens utgång ägde NP3 284 stycken (234) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 132 000 kvadratmeter (934 000) fördelat på sex geografiska affärsområden. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 8 972 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 26 procent (22) av marknadsvärdet och 28 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 sju fastigheter i Värmland och en i Västmanland. Det samlade hyresvärdet på fastigheterna som ligger utanför bolagets huvudmarknader uppgår till cirka 16 miljoner kronor, motsvarande 1,8 procent av det sammanlagda beståndets hyresvärde.

Industri är den största fastighetskategorin med 32 procent (23) av hyresvärdet. Industrifastigheterna utgörs av så kallad lätt industri vilket är verksamheter som kräver mindre maskinanläggningar 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 32 procent, bilhallar och besiktningssanläggningar för 12 procent, konsumenthandel för 49 procent och dagligvaruhandel för 7 procent. Stora hyresgäster inom konsumenthandel är bland andra Mio möbler, Net on Net, Rusta och Coop. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en vakansgrad på 5 procent vilket är lägre än vad genomsnittet är för hela fastighetsbeståndet.

Fördelning inom handelskategorin



Kontraktstruktur

Vid balansdagen hade NP3 cirka 1 500 hyresavtal (1 339) (därutöver fanns 35 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 53 avtal med en återstående löptid om 4,7 år (5,0) och de stod för 13 procent (14) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

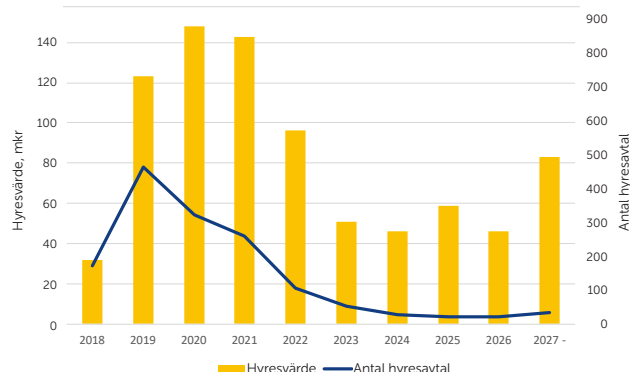
Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 914 miljoner kronor (747) och den kontrakterade årshyran till 841 miljoner kronor (721) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (91).

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 september 2018

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
PostNord Sverige AB	6
Mekonomen	7
Arbetsförmedlingen	5
Ahlsell Sverige AB	8
Sollefteå kommun	6
Svensk Cater AB	4
Hotel Dalecarlia AB	1
Cramo AB	5
Swedol	5
Totalt	53
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 119 mkr	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,7 år	
Hyresduration för totala kontraktportföljen 4,1 år	

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgick till 76 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 -63 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 jul-sep	2018 jan-sep
Nettouthyrning, mkr		
Tecknade hyresavtal	29	76
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-28	-63
Netto	1	13

Fastigheter

Vakans

Under de tre första kvartalen 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 11 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 tredje kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 24 miljoner kronor. Hyresvärdet för uppsagda avtal men ej avflyttade uppgick till 32 miljoner.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2018 jan-sep
Ingående vakansvärde 1 jan	67
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	18
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1
Utgående vakansvärde	73
Uthyrningsgrad, %	92
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	32
Varav förvärvade	3
Nyuthyrning, ej inflyttad	-24

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Vakansvärde
2018	32	13
2019	39	18
2020	4	1
Totalt	75	32

Vakansvärde per affärsområde

Per 30 september 2018

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	255	32	12,4
Gävle	141	13	9,1
Dalarna	138	11	7,7
Östersund	112	5	4,8
Umeå	125	4	3,5
Luleå	143	8	5,9
Totalt	914	73	8,0

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 september 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, 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.

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 lånekostnader.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	30 sep 2018	1 jan 2018	Förändring 9 mån, %
Justerat hyresvärde	896	783	
Vakans	-73	-67	
Hyresintäkter	822	716	
Fastighetskostnader	-196	-177	
Fastighetsskatt	-25	-22	
Driftöverskott	602	517	+16
Central administration	-41	-39	
Finansnetto	-147	-130	
Förvaltningsresultat	413	347	+19
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	7,20	6,39	+13

* Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferens aktieinnehavare.

Kommentar intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 914 miljoner kronor uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 896 miljoner. De stora justeringsposterna var kommande in- och utflyttningar i tecknade kontrakt om -8 miljoner och rabatter -5 miljoner kronor.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott på intjäningsförmågan vuxit med 16 procent till 602 miljoner vilket motsvarade en direktavkastning om 6,7 procent på fastighetsvärdet 8 972 miljoner. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarade 19 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdna per 30 september avser förvärv av ett större fastighetsbestånd, två fastigheter i Borlänge, en fastighet i Falun samt en fastighet i Östersund. Totalt uppgick hyresvärdet på dessa fastigheter till 126 miljoner kronor och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 62 miljoner kronor före tillkommande preferensaktieutdelning om 21,7 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 september 2018

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	449
Direktavkastningskrav	0,25 %	-322/+347
Hyresintäkter	80 kr/kvm	91
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	23
Vakansgrad	1 %	9

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till cirka 9 miljarder kronor. Värderingen för kvartalet visade en positiv värdeförändring om 33 miljoner kronor vilket dels är till följd av uppvärdering i samband med förvärv, dels på värdeökning till följd av investeringar och projekt. Avkastningsnivåerna som använts vid värdering under perioden varierade från 5,9 till 12,0 procent. I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,7 procent vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-september ökat fastighetsbeståndet med 50 förvaltningsfastigheter. Värdet av fastighetsförvärven under perioden uppgår till 1 219 miljoner kronor varav 365 miljoner kronor avser det tredje kvartalet. Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdde fastigheter till ett värde av 1 323 miljoner kronor. Dessutom har 211 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 41 miljoner investeringar i ny-

byggnationsprojekt och 170 miljoner avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästanspassningar. Fem fastigheter i Gävle har avyttrats under kvartalet, varav fyra är frånträdde. För perioden uppgår försäljningar av fastigheter till ett värde av 313 miljoner kronor.

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 32 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 26 procent. Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har från årsskiftet minskat något från 8 278 kronor per kvadratmeter till 7 926 kronor per kvadratmeter på balansdagen.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 Helår
Ingående värde	7 732	6 165	6 165
Förvärv av fastigheter	1 219	1 049	1 406
Investeringar i bef. fastigheter	170	82	137
Investeringar i nybyggnation	41	23	39
Försäljningar	-313	-230	-259
Omklassificering	13	-	-
Realiserad värdeförändring	11	30	32
Orealiserad värdeförändring	99	142	212
Utgående värde	8 972	7 261	7 732
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	1 323	276	553

Fastighetsbeståndets fördelning

Per 30 september 2018

Affärs- område	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	88	325	255	2 326
Gävle	51	215	141	1 460
Dalarna	50	193	138	1 293
Östersund	24	98	112	1 278
Umeå	39	147	125	1 269
Luleå	32	154	143	1 346
Totalt	284	1 132	914	8 972

Fastigheter

Segmentsrapportering

I affärsområde Sundsvall har tillväxten varit hög mycket tack vare ett större portföljförvärv i främst Sundsvalls kommun under Q1 2018. Detta förvärv hade en högre vakansgrad än det befintliga beståndet vilket delvis förklarar den ökade vakansen. Flera större uthyrningar har tecknats under perioden, bland annat ett femton-årigt hyresavtal med Mittnorrlands Djuvsvård AB där det årliga hyresvärdet från hyresgästens tillträde uppgår till fyra miljoner kronor vilket är ett av de största hyresavtalen NP3 har i Sundsvalls kommun. De kraftigt högre fastighetskostnaderna i jämförelse med i fjol är en följd av den fjärde mest snörika vintern sedan 1960 enligt SMHI.

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 förvärvats och tillträtt under Q3.

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 avyttrats under perioden. Sju fastigheter i Värmland och en i Västmanland tillhör affärsområdet, dessa fastigheter står för 3,4 procent av affärsområdets hyresvärde.

Östersund har en stark hyresmarknad vilket åskådliggörs av den minskade ekonomiska vakansen. Förvärven har varit begränsade men ett flertal om- och nybyggnationer pågår eller har avslutats under perioden. Swedol har tillträtt en nybyggnation, Arbetsför-

medlingen har tillträtt utökade och hyresgästpassade lokaler samt att Friskis & Svettis tillträtt nya lokaler i Postens tidigare logistikfastighet. Under perioden har en obebyggd fastighet om drygt 10 000 kvadratmeter förvärvats i Åre.

I Luleå har Scania Ferruform tecknat ett nytt hyresavtal och i samband med det utökat sin förhyrda area med cirka 1 500 kvadratmeter vilket innebär ett ökat hyresvärde om cirka 2 miljoner. I 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.

Gävle är det affärsområde som vuxit kraftigast med en ökning av den uthyrbara arean från 117 tusen till 215 tusen kvadratmeter jämfört med samma period i fjol. Affärsområdet kommer att växa ytterligare eftersom flera av fastigheterna i portföljförvärvet om 53 fastigheter som tillträdde den 1 oktober 2018 ligger i Gävleborgs län. NP3 och Diös gjorde under Q3 en bytesaffär i Gävle. Diös köpte fem centrala samhällsfastigheter av NP3 och NP3 köpte 14 industri- och bygghandelsfastigheter av Diös. Fastigheterna som NP3 förvärvade ligger i Närke och Sörby Urfjäll vilket är två områden där Bolaget sedan tidigare är väl representerat. Inkluderat i affärsområde Gävle är sex fullt uthyrda fastigheter i Småland med ett fastighetsvärde om 136 miljoner kronor och ett hyresvärde om 12 miljoner kronor vilket motsvarar 9 respektive 8 procent av fastighetsvärdet och hyresvärdet i affärsområdet. Fastigheterna i Småland utgörs av bilhallar.

Segmentsrapportering i sammandrag

(9 mån) mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Hyresintäkter o övriga intäkter	181	134	86	64	102	97	82	69	91	90	107	88	-1	-	649	541
Vakans	-23	-15	-4	-3	-9	-8	-5	-6	-5	-6	-8	-6	-	-	-54	-44
Rep. o underhåll	-7	-7	-4	-3	-4	-4	-4	-3	-3	-5	-2	-4	-	-	-24	-26
Fastighetskostn.	-44	-25	-14	-7	-17	-15	-14	-10	-15	-15	-24	-19	-3	-3	-132	-95
Fastighetsskatt	-4	-3	-3	-2	-3	-3	-3	-2	-4	-4	-3	-2	-	-	-18	-15
Kundförluster	-4	-1	0	-1	-	0	0	0	-2	-3	-3	-2	-	-	-9	-7
Driftöverskott	101	84	61	48	70	68	56	46	62	57	66	55	-3	-3	413	353
Överskottsgrad, %	63	71	75	79	75	76	73	74	72	68	67	67			69	71
Antal fastigheter	88	67	51	33	50	36	24	23	39	38	32	25			284	222
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	325	243	215	117	193	166	98	95	147	145	154	131			1 132	897
Hyresvärde	255	189	141	95	138	119	112	105	125	122	143	115			914	747
Ekonomisk vakans*, %	12	11	9	6	8	10	5	10	4	5	6	8			8	8
Fastighetsvärde	2 326	1 690	1 460	1 035	1 293	1 091	1 278	1 147	1 269	1 213	1 346	1 085			8 972	7 261

* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 413 mkr (353) och resultat före skatt 361 mkr (414) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Segment	Yta/ kvm	Hyres- värde, mkr	Uthyr- nings- grad* %
Förvärvade fastigheter, tillträdde kvartal 3					
Näringen 5:15	Gävle	Industri	25 400	4,2	98
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Logistik	13 579	1,8	96
Näringen 16:6	Gävle	Kontor	7 195	2,5	15
Sörby Urfjäll 36:4	Gävle	Kontor	6 762	1,6	100
Näringen 8:5	Gävle	Handel	5 945	2,9	100
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Logistik	5 042	3,7	91
Näringen 11:3	Gävle	Kontor	4 033	2,4	100
Brynäs 34:9	Gävle	Industri	3 498	1,7	56
Järvsta 63:3	Gävle	Industri	3 094	1,9	100
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Industri	2 199	7,6	100
Näringen 13:11	Gävle	Handel	1 975	1,1	95
Maskinen 7	Umeå	Industri	1 594	0,9	95
Näringen 6:4	Gävle	Kontor	1 520	1,0	92
Näringen 18:11	Gävle	Industri	1 350	1,1	0
Näringen 12:2	Gävle	Övrigt	592	0,2	65
Totala förvärv kvartal 3			83 778	34,6	
Totala förvärv kvartal 2			31 492	14,7	
Totala förvärv kvartal 1			107 036	79,7	
Totala förvärv 2018, kvartal 1-3			222 306	129,0	

Förvärvade fastigheter med tillträde kvartal 4					
Krämare 4	Kiruna	Handel	12 827	16,1	100
Riset 4	Falun	Industri	6 912	4,4	100
Norr Romme 8:42	Borlänge	Industri	6 697	2,9	100
Häggesta 7:122	Bollnäs	Industri	6 481	2,9	88
Säffle 6:50	Säffle	Handel	6 165	6,6	100
Vägskalet 15, 16	Katrineholm	Industri	5 635	2,8	100
Svarven 6	Östersund	Industri	5 527	4,1	50
Lerum 1:20	Karlstad	Handel	4 823	2,4	100
Häggesta 8:50, 8:51	Bollnäs	Handel	4 749	4,1	40
Brård 1:120	Sunne	Handel	4 513	1,3	100
Hemlingby 21:4	Gävle	Handel	4 500	3,6	100
Skruven 4	Nybro	Handel	4 350	3,2	100
Silon 3	Arvika	Handel	4 161	2,0	100
Noret 52:43	Mora	Handel	4 022	3,7	100
Hedkärr 1:24	Uddevalla	Handel	4 000	4,9	100
Länken 2 och 3	Umeå	Handel	3 574	3,8	100
Norrången 6:1	Hudiksvall	Industri	3 573	2,2	100
Brynäs 34:8	Gävle	Industri	3 448	2,0	88
Välten 8	Kiruna	Handel	3 374	5,4	100
Guldet 1	Skövde	Handel	3 373	3,5	100
Ormbunken 8	Mariestad	Handel	3 271	2,0	100
Röken 1	Borlänge	Kontor	3 219	5,1	100
Vasserud 3:10	Torsby	Industri	3 062	1,4	100

Fastighet	Ort	Segment	Yta/ kvm	Hyres- värde, mkr	Uthyr- nings- grad* %
Trädet 3	Ljungby	Handel	3 000	2,2	100
Ängsdal 9	Gislaved	Handel	3 000	2,2	100
Grinnemo 1:180	Hagfors	Industri	2 678	0,2	100
Odonet 1	Motala	Handel	2 479	2,6	100
Torrekulla 1:172	Mölnådal	Industri	2 470	1,4	100
Säversta 4:101	Bollnäs	Industri	2 244	1,8	100
Torslunda 4:27	Mörbylånga	Handel	2 198	1,4	100
Generatorn 2	Motala	Industri	2 000	1,2	0
Bävern 13	Smedjebacken	Industri	1 999	0,3	100
Gnesta 4:12, 16:7	Gnesta	Industri	1 969	1,1	100
Hulån 55:7	Vansbro	Industri	1 951	0,2	100
Uven 13	Boden	Industri	1 910	0,4	100
Sköns Prästbord 1:62	Sundsvall	Handel	1 844	1,7	100
Motorn 8	Skellefteå	Industri	1 795	1,3	100
Mom 14:4	Sandviken	Industri	1 745	0,4	100
Sigge 7	Borlänge	Kontor	1 711	2,0	100
Släpavagnen 3	Skellefteå	Handel	1 682	1,3	100
Häggesta 4:19	Bollnäs	Industri	1 680	1,7	100
Saltvik 8:12	Härnösand	Industri	1 550	0,7	100
Halla Stenbacken 1:102	Uddevalla	Industri	1 518	0,8	100
Släpavagnen 1	Skellefteå	Handel	1 486	1,6	100
Noret 37:5	Leksand	Industri	1 484	0,4	100
Saltvik 8:22	Härnösand	Industri	1 307	0,9	100
Gällivare 57:22	Gällivare	Industri	1 221	1,2	100
Släpavagnen 10	Kiruna	Industri	1 198	1,6	100
Namn 3:1	Berg	Industri	1 042	0,2	100
Känkback 1:246	Ragunda	Industri	1 027	0,2	100
Släpavagnen 2	Skellefteå	Handel	1 012	0,8	100
Muttern 3	Skellefteå	Industri	920	0,5	100
Sörby Urfjäll 4:2	Gävle	Industri	785	0,3	100
Anundsjö-Näs 5:40	Örnsköldsvik	Industri	784	0,2	100
Bergnåset 3:38-39	Luleå	Industri	750	0,6	100
Motorn 9	Skellefteå	Kontor	545	0,3	100
Hemsta 17:23	Gävle	Övrigt	390	1,4	100

Avyttrade och frånträdde fastigheter kvartal 3

Södertull 13:8	Gävle	Övrigt	4 140	5,5	100
Södertull 13:15	Gävle	Övrigt	2 800	4,7	100
Hemsta 9:6	Gävle	Övrigt	3 500	5,0	100
Vallbacken 21:6	Gävle	Övrigt	1 790	2,0	100

Avyttrade fastigheter med senare frånträde

Del av Åkerö 1:15	Leksand	Övrigt			
Näringen 18:8	Gävle	Kontor			
Näringen 18:11	Gävle	Övrigt			

*vid förvärfstidpunkt

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 tredje kvartalet 55 aktiva projekt med en total projektbudget om 224 miljoner kronor. I tabellen nedan redovisas projekt om minst 5 miljoner i projektbudget. Under kvartalet

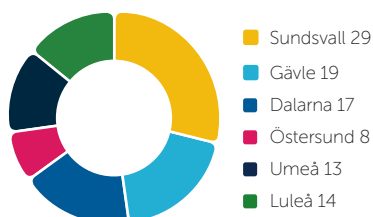
har två större projekt påbörjats. Det ena gäller en lagerlokal med kontor i Sundsvall om 1 988 kvadratmeter åt Lambertsson, en av Skandinavians största leverantörer och uthyrare av byggrelaterade tjänster och produkter inom bygg, anläggning och industri. Det andra avser ombyggnationer för att konvertera en logistikfastighet om cirka 2 500 kvadratmeter i Sundsvall till ett djursjukhus.

Det enskilt största pågående projektet är Näringen 18:8 i Gävle där Trafikverket är framtida hyresgäst. Den fastigheten ingick i en bytesaffär mellan NP3 och Diös och frånträde är beräknat att ske under första kvartalet 2019.

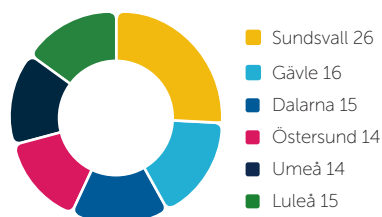
Större pågående projekt (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Segment	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
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
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
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Lager	Lambertsson	Q1 -19	5	1 988	2,1
Baggen 3	Sundsvall	Övrigt	Mittnorlands Djursjukvård	Q2 -19	30	2 401	4,2
Totalt					160	20 139	24,8

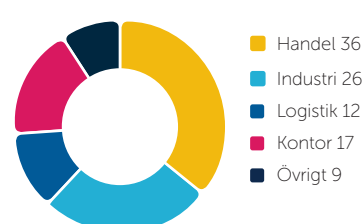
Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



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 tredje kvartalet uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,8 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 8 972 miljoner kronor ger en belåningsgrad om 61 procent (61). Bolagets skuldkvot, det vill säga skulder i förhållande till framtäktat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 10,1 ggr (10,2).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 662 mkr (4 854), varav bankfinansiering uppgick till 4 651 mkr (4 013), obligationslån 975 mkr (853), övriga räntebärande skulder till 48 mkr (3) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 12 mkr (15). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 83 procent (83) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 17 procent (17) av totala räntebärande skulder. Förtida inlösen av obligationsram med förfall i oktober 2018 ägde rum i början av juli 2018 med 197 mkr.

Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgick till 402 mkr (438). Dessa avsåg i huvudsak krediter som kommer att förlängas på tre till fem års löptid, och det finns underliggande bekräftade länelöften vilket medför att de klassificerades som långfristiga.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2018	Banklån	Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr Genomsnittlig ränta, %	Mkr Genomsnittlig ränta, %		Mkr Andel, %	
-12 mån	402 2,04	- -		402 7	
1-2 år	1 546 1,93	- -		1 546 28	
2-3 år	459 2,27	600 4,15		1 059 19	
3-4 år	1 926 2,03	375 4,65		2 301 41	
4-5 år	250 2,04	- -		250 4	
5-10 år	68 1,80	- -		68 1	
Summa/genomsnitt	4 651 2,02	975 4,34		5 626 100	

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2018	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-1 460	3 834	3,38	68
1-2 år	-164	25	1,43	0
2-3 år	199	301	-	5
3-4 år	700	741	0,32	13
4-5 år	200	200	0,32	4
5- år	525	525	1,86	10
Summa/genomsnitt	0	5 626	2,54	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.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,54 procent (2,67). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,02 procent och för obligationslån 4,34 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,6 år och cirka 30 procent av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan 1-7 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 1 392 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till -13 mkr (-2) vid rapportdagen.

Eget kapital och substansvärde

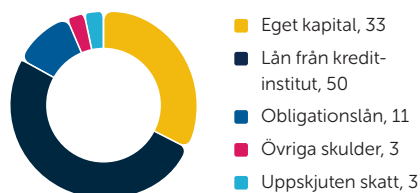
Under perioden beslutades på en extra bolagsstämma om emission av preferensaktier för att ytterligare öka bolagets flexibilitet och addera ytterligare finansieringskälla.

Eget kapital uppgick till 3 007 mkr (2 584). Efter avdrag för preferenskapital och minoritetens andel motsvarar eget kapital 48,73 kr per stamaktie (47,51). Soliditeten i bolaget uppgick till 33 procent (33). Emission av preferensaktier omfattade 10 867 789 stycken preferensaktier till ett värde av 288 mkr. Utdelning för år 2017 uppgick till 2,70 kr per stamaktie motsvarande 146,7 mkr som utbetalades i maj. Av total utdelning om 2,0 kr/preferensaktie motsvarande 21,7 mkr har 10,8 mkr utbetalats i perioden. Totalt utbetald utdelning i perioden uppgick till 158 mkr.

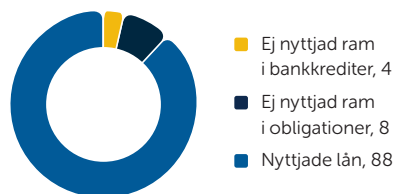
EPRA NAV (Net asset value) vilket anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och minoritetens andel uppgick till 2 963 mkr (2 858) vilket motsvarar 54,53 kr per stamaktie (52,61).

Finansiering	30 sep 2018
Antal lån	77
Totala lån, mkr	4 651
Obligationslån, mkr	975
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,54
Likvida medel, mkr	158
Belåningsgrad, %	61
Soliditet, %	33

Eget kapital och skulder, %



Låneutrymme, %



Börsnoterade obligationslån 30 sep 2018

Löptid	Rambelopp, mkr	Mkr	Återköp, mkr	Ränta	Räntevillkor	Räntegolv	Förfallodag
2017/2021	700	600	-	4,15 %	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800	375	-	4,65 %	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23

NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 5 180 aktieägare (4 363). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 63,60 kronor (48,40) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 3 455 miljoner kronor (2 630). (Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 373 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 58,10 kronor.

Under 2018, fram till balansdagen, har aktien haft en uppgång med 22 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som stigit 13 procent och Carnegies fastighetsindex (CREX) som stigit 15,5 procent. Sett till totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning

så har aktien gett en avkastning på 27,5 procent under 2018 att jämföra med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som stigit 16 procent. SIX Return Index, som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, steg under årets första nio månader med 11 procent.

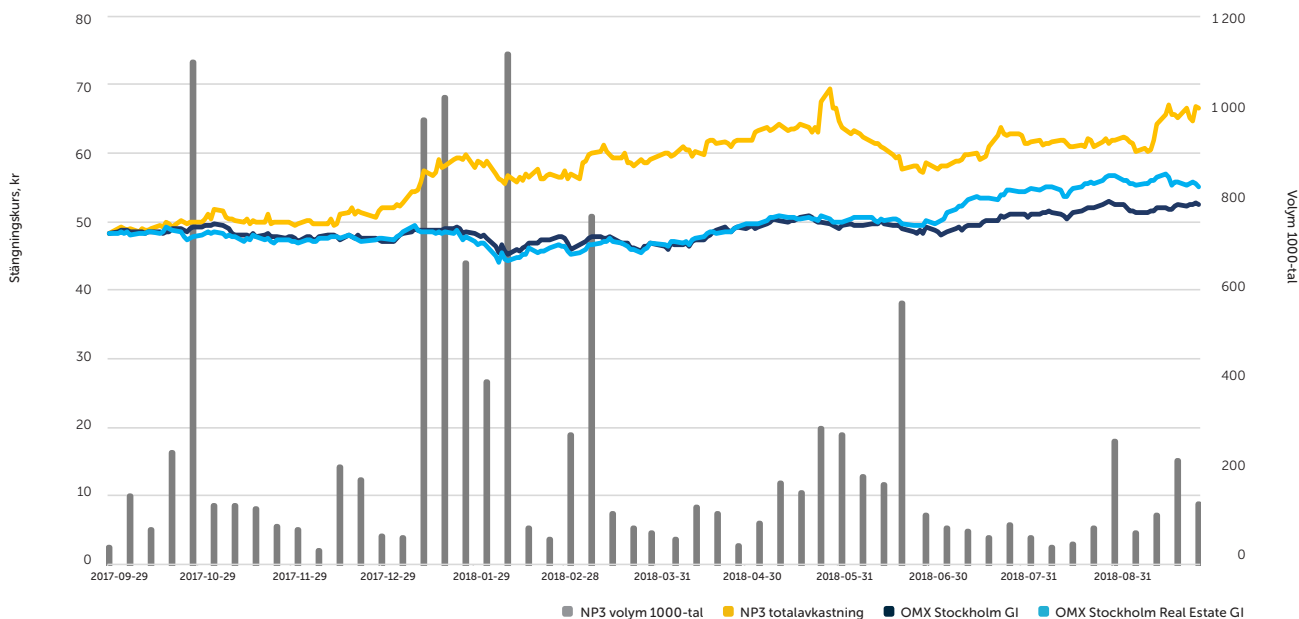
Substansvärde per stamaktie

Eget kapital per stamaktie uppgick på rapportdagen till 48,73 kronor (45,39). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per stamaktie uppgick till 54,53 kronor (49,75). Aktiekursen vid periodens slut var 130 procent (106) av det egna kapitalet per stamaktie och 117 procent (98) av EPRA NAV per stamaktie.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	28 sep 2018	29 sep 2017	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jul-sep 2018	jul-sep 2017
Stamaktie	63,6	48,4	113	99	9,7 %	23,0 %	1,2 mkr	2,3 mkr
Preferensaktie	34,28	-	33	-	41,0 %	-	0,6 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 september 2018	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %	Förändring i antalet stamaktier, % från 2018-07-31
↑ Lars Göran Bäckvall genom bolag	12 282 939	2 144 673	22,1	22,6	0,8
Satrap Kapitalförvaltning AB (AB Sagax)	10 662 414	0	16,4	19,2	
↑ Fjärde AP-fonden	3 711 327	53 669	5,8	6,7	5,5
↑ Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	3 412 668	0	5,2	6,2	2,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 229 757	0	5,0	5,8	
↑ Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 109 919	788 542	2,9	2,1	1,3
↓ Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	320 000	2,9	2,9	-3,0
↓ Handelsbanken Liv	1 072 216	357 093	2,2	2,0	-0,2
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	1 002 903	1,6	0,2	
Gunnar Smedh	613 696	122 739	1,1	1,1	
↓ Polarbrödsgruppen AB	574 301	148 860	1,1	1,0	-23,0
Ulf Greger Jönsson	0	720 000	1,1	0,1	
↓ Allba Holding AB	560 600	120 000	1,0	1,0	-4,2
BLL Invest AB	460 564	92 112	0,9	0,9	
BNP Paribas Sec Serv Luxembourg, W8IMY	519 651	0	0,8	0,9	NY
Verdipapirfond Odin Ejendom (Odin Fastighet)	509 453	0	0,8	0,9	
↓ SEB Investment Management	480 421	0	0,7	0,9	-1,2
↓ Catella Bank Filial	433 188	39 209	0,7	0,8	-1,6
Summa 20 största ägare	42 239 349	7 418 143	76,2	77,6	
Styrelse och anställda*	442 905	81 857	0,8	0,8	
Övriga aktieägare	11 656 692	3 367 789	23,0	21,6	
	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	3 460	439 437	97 153	0,8	0,8
501 – 1 000	587	343 600	98 429	0,7	0,6
1 001 – 2 000	493	514 667	180 468	1,1	1,0
2 001 – 5 000	321	732 703	293 121	1,6	1,4
5 001 – 10 000	100	467 479	262 233	1,1	0,9
10 001 – 50 000	136	2 501 196	719 017	4,9	4,6
50 001 –	83	49 339 864	9 217 368	89,8	90,7
	5 180	54 338 946	10 867 789	100	100

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 972	7 261	7 732
Övriga anläggningstillgångar	13	23	24
Derivat	-	8	-
Summa anläggningstillgångar	8 985	7 292	7 756
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	57	87	53
Likvida medel	158	178	150
Summa omsättningstillgångar	215	265	203
Totala tillgångar	9 199	7 557	7 959
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 007	2 469	2 584
Uppskjuten skatt	303	245	275
Långfristiga räntebärande skulder	5 509	4 505	4 508
Derivat	13	-	2
Övriga långfristiga skulder	1	-	-
Summa långfristiga skulder och avsättningar	5 826	4 749	4 785
Kortfristiga räntebärande skulder	153	91	346
Rörelseskulder	214	248	244
Summa kortfristiga skulder	367	339	590
Totalt eget kapital och skulder	9 199	7 557	7 959

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Antal utestående stamaktier (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-sep 2017				332	332	0	332
Eget kapital 2017-09-30	54 339	190	1 370	907	2 467	2	2 469
Periodens totalresultat okt-dec 2017				114	114	0,4	115
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 av preferensaktier		38	250		288	-	288
Emissionskostnader			-6		-6	-	-6
Utdelning				-168	-168	-	-168
Periodens totalresultat jan-sep 2018				306	306	4	309
Eget kapital 2018-09-30	54 339	228	1 615	1 159	3 002	6	3 007

Utöver stamaktier består NP3s aktiekapital av 10 868 tusen preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	262	236	315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	2	3
Betald skatt	-3	-8	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	259	231	292
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	0	-16	19
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-87	22	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172	237	350
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-626	-523	-758
Avyttrade förvaltningsfastigheter	274	122	150
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-171	-82	-137
Investeringar i nybyggnation	-41	-23	-39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-564	-506	-784
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	282	-	-
Upptagna lån	2 157	1 812	2 424
Amortering av låneskulder	-1 881	-1 385	-1 861
Utbetald utdelning	-158	-130	-130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	400	296	433
Periodens kassaflöde	8	26	-1
Likvida medel vid periodens början	150	151	151
Likvida medel vid periodens slut	158	178	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. I juli skedde en förtida återlösen av bolagets första obligationslån utgiven 2015 samt merparten av reverslån. Belåningsgraden uppgick till 61 procent (61) och soliditeten uppgick till 33 procent (33). Bolagets skuldkvot var vid rapportdagen 10,1 ggr (10,2).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 8 972 mkr (7 732) vilket motsvarar en ökning med 16 procent sedan ingången av året. Utgående likvida medel var 158 mkr (150). Eget kapital har påverkats av nyemission, periodens resultat samt utdelning och uppgick till 3 007 mkr (2 584).

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 12 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för lånekostnader till 5 509 mkr (4 508). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till

153 mkr (346) varav 120 mkr avser löpande amorteringar kommande tolv månader och reversskulder utgör 33 mkr. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om - 13 mkr (-2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 172 mkr (237). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -626 mkr (-523), försäljningar av fastigheter bidrog med 274 mkr (122). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -171 mkr (-82) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Pågående nybyggnation uppgick i perioden till -41 mkr (-23).

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av nyemission om netto 282 mkr (0) efter avdrag av emissionskostnader, upplåning till ett nettovärde av 276 mkr (427) samt utbetald utdelning om -158 mkr (-130). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 8 mkr (26) vilket gav utgående likvida medel om 158 mkr (178).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån helår
Nettoomsättning	0	0	0	0	33
Rörelsekostnader	-12	-12	-45	-41	-57
Rörelseresultat	-12	-12	-45	-41	-24
Finansnetto	-20	-14	-38	-23	104
Resultat efter finansiella poster	-32	-26	-83	-64	80
Resultat före skatt	-32	-26	-83	-64	80
Skatt på periodens resultat	-10	-8	-19	-22	-17
Periodens resultat	-42	-34	-102	-86	63

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Immateriella tillgångar	1	1	1
Andelar i koncernbolag	245	245	245
Långfristiga fordringar koncernbolag	1 296	704	922
Finansiella tillgångar	-	5	1
Summa anläggningstillgångar	1 542	955	1 169
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 230	1 833	2 103
Övriga kortfristiga fordringar	5	15	6
Likvida medel	127	157	109
Summa omsättningstillgångar	2 362	2 005	2 218
Totala tillgångar	3 904	2 960	3 387
Bundet eget kapital	228	190	190
Fritt eget kapital	1 343	1 220	1 369
Summa eget kapital	1 571	1 410	1 559
Obligationslån	968	796	593
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 295	704	922
Summa långfristiga skulder	2 263	1 500	1 515
Obligationslån	-	-	250
Övriga skulder	70	50	63
Summa kortfristiga skulder	70	50	313
Totalt eget kapital och skulder	3 904	2 960	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 38 stycken. Under kvartalet har två medarbetare slutat och två medarbetare börjat på huvudkontoret i Sundsvall.

NP3 har egna medarbetare i alla sex affärsområden. En av de tre medarbetarna i Dalarna arbetar åt bolaget på konsultbasis. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

Bolaget förbereder en hemtagning av hyresaviseringen som tidigare har legat utlagd på extern part men som nu är uppsagd från och med årsskiftet. Syftet är att uppnå bättre kontroll och högre kostnadseffektivitet.

Händelser efter periodens utgång

En teknisk förvaltare har anställts i Gävle per 1 oktober.

NP3 tillträdde den 1 oktober 2018 ett förvärv av ett fastighetsbestånd med cirka 150 000 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 53 fastigheter med tillhörande markareal om 680 000 kvadratmeter. Köpeskillingen för de underliggande fastigheterna uppgår till 1 180 miljoner kronor.

Det årliga hyresvärdet uppgår till 110 miljoner kronor vid nuvarande uthyrningsgrad om 97 procent. Hyresintäkterna fördelas på 124 hyresavtal och 82 hyresgäster. Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 5,8 år. Driftöverskottet beräknas initialt uppgå till 86 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent.

Förvärv har gjorts av två fastigheter (Riset 4 i Falun och Svarven 6 i Östersund) om sammanlagt 12 400 kvadratmeter uthyrningsbar area med ett underliggande fastighetsvärde om 85 miljoner kronor. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 8 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdde 1 oktober 2018. Två fastigheter i Borlänge (Röken 1 & Sigge 7) har förvärvats och tillträtts med ett aggregerat hyresvärde om cirka 7 miljoner kronor.

Den extra bolagsstämman i Sundsvall den 19 oktober 2018 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna samt om erforderlig vinstutdelning för tillkommande preferensaktier. För ytterligare information se kommuniké från stämman den 19 oktober 2018.

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 IAS34 16A 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 kvartal 1 2018 lämnar tilläggsupplysningar om hur intäkterna fördelar sig mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Den nya redovisningsprincipen har inte gett någon effekt på NP3s resultat- och balansräkning, och jämförelseperioder har inte räknats om.

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 enskilt största posten som berörs av den nya standarden är derivat som även fortsättningsvis värderas till verkligt värde via rapport över totalresultatet. NP3 tillämpar inte säkringsredovisning, och den nya standarden har inte haft någon påverkan på NP3s resultat- och balansräkning.

IFRS 16 kräver att leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som nyttjanderättstillgångar och skulder. NP3 är leasetagare avseende främst kontorslokaler, bilar och tomträtter. Leasingavgifter ska nuvärdesberäknas och NP3s tillgångar och skulder kommer att öka till följd av detta men beloppen har ännu inte kvantifierats. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen. Standarden är obligatorisk från 1 januari 2019.

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

Kalendarium

- 31/10 2018** Avstämningsdag för utbetalning av preferensaktieutdelning
- 31/1 2019** Avstämningsdag för utbetalning av preferensaktieutdelning
- 22/2 2019** Bokslutskommuniké
- 30/4 2019** Avstämningsdag för utbetalning av preferensaktieutdelning
- 2/5 2019** Årsstämma
- 2/5 2019** Delårsrapport januari – mars
- 12/7 2019** Delårsrapport januari – juni
- 24/10 2019** Delårsrapport januari – september

Samtliga rapporter publiceras kl 08.00.

Pressmeddelanden under kvartal 3

- 12/7** NP3 Fastigheter anställer ny CFO
- 13/7** Delårsrapport januari – juni 2018
- 13/7** NP3 och Diös gör bytesaffär i Gävle
- 13/9** NP3 Fastigheter förvärfvar fastigheter för 1 180 mkr och föreslår nyemission av preferensaktier
- 20/9** NP3 Fastigheter förvärfvar i Falun och Östersund
- 21/9** Valberedning inför NP3 Fastigheters årsstämma 2019

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 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 helår jan-dec
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, mkr	306	332	447
Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, kr/aktie	1,50	-	-
Antal preferensaktier, tusental	10 868	-	-
Summa preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	16	-	-
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	289	332	446
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	5,32	6,12	8,22
Hyresintäkter	595	497	677
Driftöverskott	413	353	477
Överskottsgrad, %	69	71	71
Driftöverskott, rullande 12 månader	537	462	477
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	8 238	6 564	6 959
Direktavkastning, %	6,5	7,0	6,9
Resultat efter skatt, rullande 12 månader	424	482	447
Genomsnittligt totalt eget kapital	2 778	2 280	2 406
Avkastning på eget kapital, %	15,3	21,1	18,6
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 månader	421	482	446
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-16	-	-
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital och minoritetens andel	2 563	2 279	2 406
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	15,8	21,1	18,6
Resultat före skatt, rullande 12 månader	501	612	554
Genomsnittligt totalt eget kapital	2 778	2 280	2 406
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	18,0	26,9	23,0
Räntebärande skulder	5 662	4 597	4 853
Eget kapital enligt balansräkningen	3 007	2 469	2 584
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9

Mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 helår jan-dec
Räntebärande skulder	5 662	4 597	4 853
Driftöverskott, framåtriktat 12 månader enligt intjäningsförmåga	601	494	517
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 månader	-41	-37	-39
Justerat driftöverskott	560	457	478
Skuldkvot, ggr	10,1	10,1	10,2
Periodens resultat före skatt	361	414	554
Återläggning värdeförändringar	-99	-178	-239
Återläggning finansiella kostnader	120	88	123
Justerat resultat före skatt	382	324	438
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,7	3,6
Räntebärande skulder	5 662	4 597	4 853
Likvida medel	158	178	150
Marknadsvärde fastighetsportfölj	8 972	7 261	7 732
Belåningsgrad fastigheter, %	61,3	60,9	60,8
Eget kapital enligt balansräkningen	3 007	2 469	2 584
Balansomslutning	9 199	7 557	7 959
Soliditet, %	32,7	32,7	32,5
Eget kapital enligt balansräkningen	3 007	2 469	2 584
Avdrag preferenskapital	-353	-	-
Avdrag minoritetens andel av eget kapital	-6	-3	-3
Återläggning derivat	13	-8	2
Återläggning uppskjuten skatt	303	245	275
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	54,53	49,75	52,61
Förvaltningsresultat	262	236	315
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-16	-	-
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	4,51	4,35	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 och minoritetens andel av resultatet, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och minoritetens andel av kapitalet.

Belåningsgrad fastigheter

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

Eget kapital, kr/stamaktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare 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 och minoritetens andel, 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare, 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. Räntetäck-

ningsgrad 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 hyrestilllägg 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.

Granskningsrapport

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Org. nr 556749-1963

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för NP3 Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 24 oktober 2018

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

Ledning

Andreas Nelvig, VD
Tfn +46 60 777 03 01
andreas@np3fastigheter.se

Carl Linton, Chef Investor Relations
Tfn +46 60 777 03 13
carl@np3fastigheter.se

Håkan Wallin, CFO
Tfn +46 60 777 03 07
hakan.wallin@np3fastigheter.se

Marie Selin, Operativ chef
Tfn +46 60 777 03 18
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
Gärdevägen 5A, Sundsvall Box 12, 851 02 Sundsvall

Besöksadresser lokalkontor
Borlänge Brunnsgatan 38
Gällivare Vuoskojärvivägen 13
Gävle Utmarksvägen 3
Luleå Spantgatan 2C
Piteå Fläktgatan 10 G
Sollefteå Hågesta 221
Stockholm Adolf Fredriks Kyrkogata 13
Umeå Björnvägen 15E
Östersund Armégränd 4

Webbplats
www.np3fastigheter.se

NP3
Fastigheter