

Bokslutskommuniké

Januari-december 2018

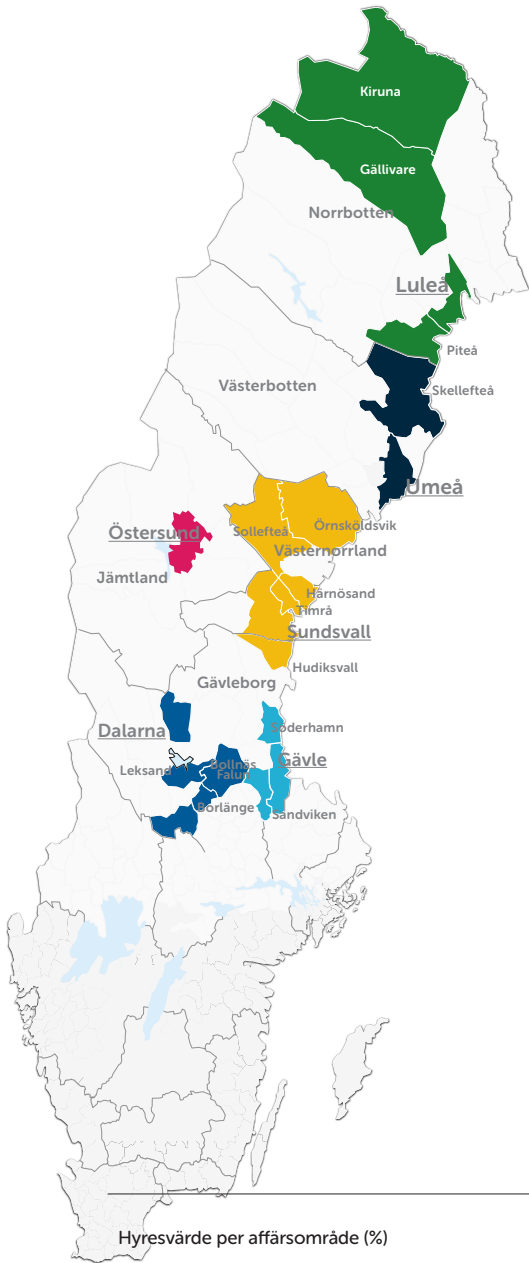


- Intäkterna ökade med 24 procent till 842 mkr (677).
- Driftöverskottet ökade med 24 procent till 590 mkr (477).
- Förvaltningsresultatet ökade till 382 mkr (315), motsvarade 6,54 kr/stamaktie (5,79).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 212 mkr (245).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 468 mkr (447) vilket motsvarar 8,04 kr/stamaktie (8,22).
- Styrelsen föreslår en utdelning för 2018 med 3,00 kr/stamaktie (2,70) med utbetalning vid två tillfällen om vardera 1,50 kr samt en utdelning om 2,00 kr/preferensaktie (2,00) att utbetalas fyra gånger per år med vardera 0,50 kr. Totalt utdelningsbelopp uppgår till 206 mkr (168) vilket motsvarar en ökning med 23 procent.

Nyckeltal	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Utfall, mkr				
Hysesintäkter	246	180	842	677
Driftöverskott	177	124	590	477
Överskottsgrad, %	72	69	70	71
Förvaltningsresultat	121	78	382	315
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	102	72	212	245
Marknadsvärde fastighetsportfölj	10 496	7 732	10 496	7 732
Förvärvade tillträdde fastigheter	1 372	357	2 591	1 406
Resultat efter skatt	159	115	468	447
Utfall kr/aktie				
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	2,71	2,12	8,04	8,22
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,02	1,44	6,54	5,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	57,81	52,61	57,81	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

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall.

Mål	Utfall 2018
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie 12 %	13 %
Avkastning på eget kapital, före skatt, 15 % över en femårsperiod	19,2 %
Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger	3,3 %
Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 %	61,7 %

Utdelningspolicy

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

Större händelser

■ NP3 har under perioden januari-december ökat fastighetsbeståndet med 110 fastigheter. Värdet av fastighetsförvärven under perioden uppgår till 2 591 miljoner kronor varav 1 372 miljoner kronor avser det fjärde kvartalet. Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdde fastigheter till ett värde av 160 miljoner kronor. Dessutom har 262 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer.

■ Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 3,00 kronor per stamaktie (2,70) vid två utbetalningstillfällen för 2018, en höjning med 11 procent samt en utdelning på 2,00 kronor per preferensaktie. Den föreslagna stamaktieutdelningen motsvarar en direktavkastning om 4,9 procent räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 206 miljoner kronor (168) vilket är en ökning med cirka 23 procent.

■ För andra året i rad ligger NP3 bland de tio mest jämställda bolagen i Allbrights årliga rapport gällande jämställdheten i svenska börsbolag.

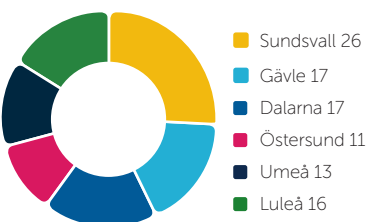
Marknadskommentar

Transaktionsvolymen i Norrland (inkl. Dalarna) nådde strax över 13 miljarder kronor under 2018, vilket är 13 procent högre än 2017. Även volymen mätt som andel av hela den svenska marknaden steg något och uppgick till drygt 8 procent under året, vilket är i linje med det historiska genomsnittet. Transaktionsvolymen i hela Sverige ökade med 4 procent och uppgick till nästan 158 miljarder under 2018.

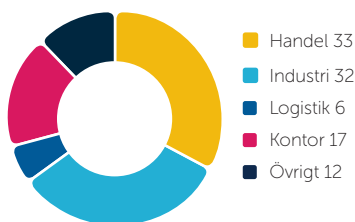
Sett till olika delmarknader var det högst transaktionsvolym i Gävleborgs län under 2018. Volymen uppgick till 4,7 miljarder och den största affären var Eurocommercials förvärv av Valbo köpcentrum för drygt 1,1 miljarder. På andra plats kom SBB:s förvärv av Skellefteås kommande kulturhus och hotell från Skellefteå kommun (1 050 mkr). Generellt var det en stor blandning av olika investerare och segment bland de tio största affärerna under 2018. Gävleborgs län stod för hela 35 procent av Norrlands transaktionsvolym under 2018, följt av Västernorrlands län och Västerbottens län som svarade för 19 procent respektive 17 procent.

*Siffror från Pangea Property Partners

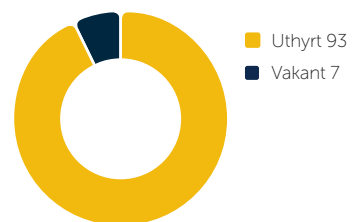
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



VD har ordet

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 55 procent och för 2018 med 21 procent. Det stigande resultatet var framför allt drivet av ett större fastighetsbestånd som per balansdagen uppgick till 10,5 miljarder kronor mot 7,7 miljarder vid ingången av året.

Årets tillväxt i fastighetsvärde uppgick därmed till 2,8 miljarder kronor varav 200 miljoner kronor avser realiserad värdeförändring. Värdeförändringarna härleds främst till förvärvade fastigheter men även till projekt i vårt befintliga bestånd och positiv nyuthyrning. Nettouthyrningen uppgick till 19 miljoner kronor för året och till 6 miljoner för kvartalet.

Den positiva nettouthyrningen indikerar en fortsatt god konjunktur på hyresmarknaden. Aktiviteten är hög i samtliga av våra marknader och med fortsatt konjunkturläge och rådande ränta ser marknaden gynnsam ut.

Under 2018 har vi minskat vakansen med 14 miljoner kronor. Årets förvärv har dock adderat 25 miljoner i vakans vilket ger en nettoökning av vakansvärdet med 11 miljoner under året. Inför 2019 är det en prioritering och utmaning att fortsätta minska vakansen i befintligt bestånd då vi gick in i året med ett stort antal uppsagda avtal med avflyttning under 2019.

Under kvartalet tillträdde NP3 sitt historiskt största förvärv om 1,2 miljarder. Ett förvärv som vid förvärvstillfället gav 7,3 procent i avkastning med långa stabila kassaflöden. För att finansiera förvärvet genomfördes vår andra företrädesemission av preferensaktier för året. Emissionen på cirka 300 miljoner var fullt ut garanterad och tecknades till 144 procent. Att bolaget under 2018 emitterat preferensaktier ska ses som ett komplement till övrig finansiering som bidrar till ökad flexibilitet och diversifiering av finansieringsstrukturen.

Styrelsens förslag till utdelning om totalt 206 miljoner kronor motsvarar 58 procent av det utdelningsgrundande resultatet och innebär en ökning om 23 procent. Per stamaktie förläns en ökning om 11 procent motsvarande en utdelning om 3 kronor per aktie med utbetalning vid två tillfällen. Motivet bakom delad utbetalning är att få en jämnare likviditet under året som i högre grad sammanfaller med bolagets kassaflöde. Per preferensaktie föreslås en utdelning om 2 kronor med kvartalsvis utbetalning.

Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan har tack vare tillväxten i fastighetsbeståndet samt investeringar i befintliga fastigheter ökat med 41 procent. Intjäningsförmågan visar ett förvaltningsresultat om 489 miljoner kronor vilket efter preferensaktieutdelning innebär ett förvaltningsresultat per stamaktie om 8,20 kronor före skatt att jämföra med 6,39 kronor vid ingången av året. NP3s intjäningsförmåga per stamaktie har under året vuxit med 28 procent med bibehållen soliditet och skuldkvot. Det har därmed varit en tillväxt som varit till gagn för våra aktieägare, och som jag ser det, utan att ta högre risk.

För 2019 är målet att tillväxten för bolaget ska fortsätta. För att även fortsättningsvis kunna vara selektiva i våra förvärv och öka antalet möjliga affärer kan det bli aktuellt för NP3 att addera ytterligare en huvudort till beståndet under 2019. NP3s fokus är dock fortfarande norra Sverige. Vi har i början av 2019 frånträtt en del fastigheter i mellersta Sverige, främst i mindre kommuner i Värmland. Vi äger efter försäljningen fastigheter för cirka 500 miljoner kronor utanför norra Sverige.

Det gångna året bjöd på utmaningar så som flera stora förvärv, snörekord och organisationsförändringar. Jag vill rikta ett stort tack till vår personal som med beröm hanterat hög arbetsbelastning och förändringar och därmed gjort vår utveckling möjlig.



Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal

	2018 helår jan-dec	2017 helår jan-dec	2018 kvartal 4 okt-dec	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
Fastighetsrelaterade										
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	344	234	344	284	273	277	234	222	223	206
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 308	934	1 308	1 132	1 061	1 043	934	897	892	827
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	10 496	7 732	10 496	8 972	8 697	8 530	7 732	7 261	7 117	6 520
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 024	8 278	8 024	7 926	8 201	8 178	8 278	8 095	7 978	7 884
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	92	92	92	91	92	92	92
Överskottsgrad, % ¹⁾	70	71	72	75	72	61	69	74	73	67
Direktavkastning, % ^{1) 3)}	6,6	6,9	6,6	6,5	6,5	6,6	6,9	7,0	7,1	7,2
Finansiella										
Avkastning på eget kapital, stamaktie, % ^{1) 3)}	16,6	18,6	16,6	15,8	15,9	17,8	18,6	21,1	22,6	20,4
Avkastning på eget kapital, % ^{1) 3)}	15,7	18,6	15,7	15,3	15,4	17,5	18,6	21,1	22,6	20,4
Avkastning på eget kapital, före skatt, % ¹⁾	19,2	23,0	19,2	18,0	18,3	19,9	23,0	26,9	28,3	25,3
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0	1,8	1,9	1,9	1,9	1,7
Skuldkvot, ggr ^{1) 3)}	9,8	10,2	9,8	10,1	10,7	9,9	10,2	10,1	10,1	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,3	3,6	3,7	3,4	3,2	2,9	3,2	3,7	3,6	3,8
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	61,7	60,8	61,7	61,3	61,7	60,1	60,8	60,9	61,9	59,1
Soliditet, % ¹⁾	32,4	32,5	32,4	32,7	31,4	33,3	32,5	32,7	32,1	34,7
Genomsnittlig ränta, %	2,60	2,67	2,60	2,54	2,56	2,59	2,67	2,71	2,79	2,66
Aktierelaterade, stamaktie										
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339	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	54 339	54 339	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ^{1) 3)}	50,93	47,51	50,93	48,73	46,64	47,67	47,51	45,39	43,53	43,15
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie ^{1) 3)}	57,81	52,61	57,81	54,53	52,38	53,18	52,61	49,75	47,57	46,64
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ^{1) 2)}	6,54	5,79	2,02	1,78	1,57	1,17	1,44	1,59	1,46	1,29
Resultat efter skatt, kr/stamaktie ^{1) 2)}	8,04	8,22	2,71	1,98	2,04	1,31	2,12	1,86	2,78	1,46
Utdelning, kr/stamaktie	3,00*	2,70	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	61,00	52,00	61,00	63,60	56,10	59,20	52,00	48,40	46,90	46,70
Aktierelaterade, preferensaktie										
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	21 736	-	21 736	10 868	10 868	10 868	-	-	-	-
Eget kapital, kr/preferensaktie ¹⁾	32,50	-	32,50	32,50	32,50	32,50	-	-	-	-
Resultat, kr/preferensaktie	2,00	-	0,50	0,50	0,50	0,50	-	-	-	-
Utdelning, kr/preferensaktie	2,00*	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut, kr/preferensaktie	31,91	-	31,91	34,28	33,80	32,50	-	-	-	-

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.

* Föreslagen utdelning för 2018

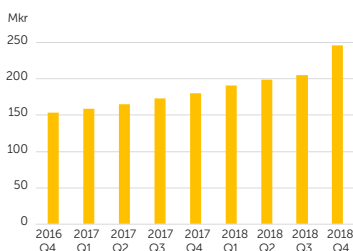
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2018 Kvartal 4 okt-dec	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
Hysesintäkter	246	205	199	191	180	173	165	159	154
Fastighetskostnader	-62	-44	-51	-70	-50	-40	-40	-48	-39
Fastighetsskatt	-7	-6	-6	-6	-5	-5	-5	-5	-6
Driftöverskott	177	154	143	116	124	128	120	106	110
Central administration	-13	-9	-11	-11	-11	-9	-10	-10	-10
Finansnetto	-44	-43	-41	-37	-35	-32	-30	-25	-25
Förvaltningsresultat	121	102	91	69	78	86	80	70	75
Värdeförändringar fastigheter	102	33	44	33	72	42	104	26	114
Värdeförändringar derivat	-12	10	-14	-6	-10	1	4	1	9
Aktuell skatt	-7	-8	-7	-4	6	-7	-6	-8	-7
Uppskjuten skatt	-46	-20	3	-16	-30	-21	-31	-9	-41
Periodens resultat*	159	116	116	77	115	101	151	79	150
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	158	113	116	77	115	101	151	79	150
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,3	3,2	0,2	0,2	0,1	0,3	0,1	-	-

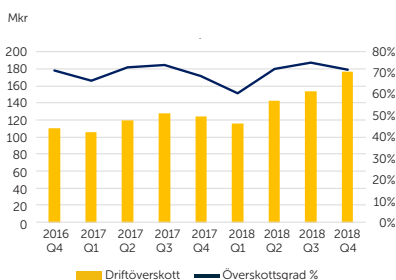
*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Balansräkning, mkr	2018 Kvartal 4 okt-dec	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
Förvaltningsfastigheter	10 496	8 972	8 697	8 530	7 732	7 261	7 117	6 520	6 165
Övriga anläggningstillgångar	20	13	13	12	24	23	16	15	16
Derivat	-	-	-	-	-	8	8	4	3
Övriga tillgångar	90	57	71	80	53	87	67	95	77
Likvida medel	71	158	423	206	150	178	170	128	151
Summa tillgångar	10 677	9 199	9 204	8 828	7 959	7 557	7 377	6 762	6 413
Eget kapital	3 464	3 007	2 888	2 943	2 584	2 469	2 368	2 345	2 266
Uppskjuten skatteskuld	350	303	289	291	275	245	227	193	188
Räntebärande skulder	6 542	5 662	5 785	5 334	4 854	4 596	4 574	3 983	3 744
Derivat	24	13	22	8	2	-	-	-	-
Ej räntebärande skulder	296	215	220	251	245	248	210	240	215
Summa eget kapital och skulder	10 677	9 199	9 204	8 828	7 959	7 557	7 377	6 762	6 413

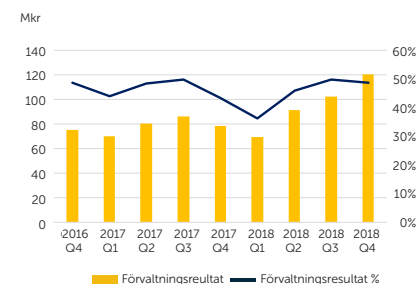
Hysesintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal

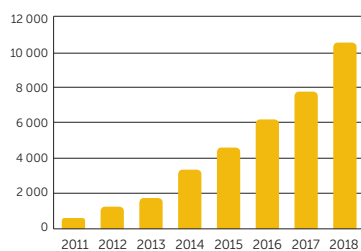


Rapport över totalresultat

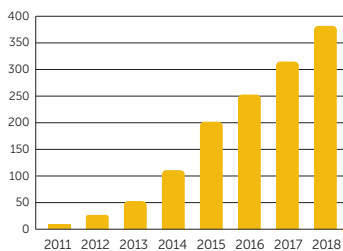
Rapport i sammandrag, mkr	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån helår	2017 12 mån helår
Hysesintäkter	246	180	842	677
Fastighetskostnader	-62	-50	-227	-179
Fastighetsskatt	-7	-5	-25	-21
Driftöverskott	177	124	590	477
Central administration	-13	-11	-44	-40
Finansiella intäkter	0	0	1	1
Finansiella kostnader	-44	-35	-164	-123
Förvaltningsresultat	121	78	382	315
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	102	72	212	245
Värdeförändringar derivat	-12	-10	-22	-5
Resultat före skatt	211	140	572	554
Aktuell skatt	-7	6	-25	-16
Uppskjuten skatt	-46	-30	-79	-91
Periodens resultat	159	115	468	447
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	159	115	468	447
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	158	115	464	446
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,3	0,1	4,0	0,4
Resultat per stamaktie	2,71¹⁾	2,12	8,04¹⁾	8,22
(Antal aktier anges i tusental)				
Antal stamaktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339	54 339

¹⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden

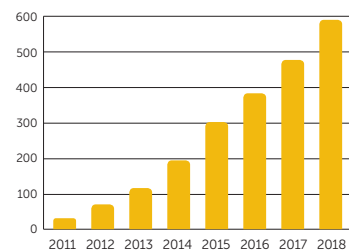
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Driftöverskott, mkr



Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-dec 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 21 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 382 mkr (315). Resultatökningen beror framför allt på bolagets fortsatta tillväxt genom förvärv som inneburit ett större fastighetsbestånd. Resultatet i jämförbart bestånd blev högre än föregående år trots högre vinterrelaterade kostnader än 2017. Resultatet påverkades även av högre finansiella kostnader för en ökad upplåning för att finansiera fastighetsförvärv under räkenskapsåret. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 6,54 kr/stamaktie (5,79) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 45 procent (46). Driftöverskottet för perioden uppgick till 590 mkr (477) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (71).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 212 mkr (245) varav 11 mkr (33) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 201 mkr (212) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak uppvärdering i samband med förvärv. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -22 mkr (-5) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 464 mkr (446) vilket motsvarar 8,04 kr/stamaktie (8,22). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning vilket för perioden uppgår till 27,2 mkr. Utdelningen avser 2,00 kr/preferensaktie för de 10 867 789 preferensaktier som emitterades av bolaget i mars 2018 och 0,50 kr/preferensaktie för de ytterligare 10 876 789 preferensaktier som bolaget emitterade i november 2018.

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 24 procent till 842 mkr (677). 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 1 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 762 mkr (620) och serviceintäkter 80 mkr (57). Serviceintäkterna består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 992 mkr (721) på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid rapportdagen till 93 procent (91).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -227 mkr (-179), kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -177 mkr (-136), reparationer och underhåll -37 mkr (-34) samt befarade och konstaterade kundförluster om -13 mkr (-9). Fastighetsskatt uppgick till -25 mkr (-21).

Centrala administrationskostnader uppgick till -44 mkr (-40) 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 och uppgick till 5,2 procent att jämföra med 5,9 procent 2017.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -164 mkr (-123). Ökningen är framför allt en följd av ökad upplåning i bank och högre obligationslån samt det bryggglån i samband med det större förvärvet under Q4. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även 12 mkr i periodiserade lånekostnader.

Snitträntan på låneportföljen var vid rapportdagen 2,60 procent (2,67). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (3,6). För mer information om bolagets finansiering se sidan 14 och 15.

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 vintermånaderna och motsvarande är den på en högre nivå under sommarmånaderna.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -25 mkr (-16) 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.

Nya skattelagstiftningen

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 i resultaträkningen och för perioden uppgick uppskjuten skatt till -79 mkr (-91).

En ytterligare förändring i den ändrade företagsbeskattningen är i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt EBITDA (resultat före avskrivningar, finansiella poster och skatt). Utifrån NP3s initiala analys är bedömningen att det nya regelverket inte kommer få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske. De nya reglerna ovan gäller från och med 1 januari 2019.

Fjärde kvartalet 2018

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 121 mkr (78). Driftöverskottet uppgick till 177 mkr (124) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (69).

Under det fjärde kvartalet har hyresintäkterna fortsatt att öka jämfört med tidigare kvartal 2018. Den främsta anledningen var förvärv av ett större fastighetsbestånd som tillträdades i början av fjärde kvartalet 2018. Hyresintäkterna uppgick till 246 mkr (180) och uthyrningsgraden var 93 procent (92). Fastighetskostnader uppgick till -62 mkr (-50), fastighetsskatt till -7 mkr (-5), central administration till -13 mkr (-11) och finansiella kostnader till -44 mkr (-35).

Resultat före skatt uppgick till 211 mkr (140) och påverkades positivt av orealiserad värdeförändring om 102 mkr (70), realiserad värdeförändring om 0 mkr (2) samt orealiserade värdeförändringar i derivat som uppgick till -12 mkr (-10). Aktuell skatt belastade kvartalets resultat med -7 mkr (+6) och uppskjuten skatt med -46 mkr (-30).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

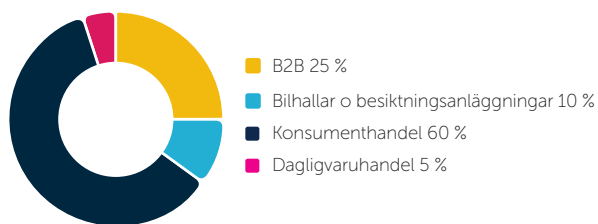
Vid periodens utgång ägde NP3 344 stycken (234) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 308 000 kvadratmeter (934 000) fördelat på sex geografiska affärsområden. Av de sex affärsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 24 procent (22) av marknadsvärdet och 26 procent (24) av hyresvärdet är koncentrerat. 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 10 496 miljoner kronor (7 732). I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,8 procent (6,7) baserat på fastighetsbeståndet per balansdagen.

Affärsområdena består av flera kommuner, en huvudkommun (i Dalarnas fall två) samt ett antal kompletteringskommuner. Av det samlade hyresvärdet är 70 procent koncentrerat till de sju huvudkommunerna. I affärsområdena Gävle och Dalarna ingår fastigheter som ligger utanför norra Sverige. I affärsområde Gävle ligger dessa fastigheter primärt i Småland och för affärsområde Dalarna ligger de främst i Värmland. Det samlade hyresvärdet för fastigheterna utanför primärmarknaderna i norra Sverige uppgår till 62 miljoner kronor vilket motsvarar 5,8 procent av det totala hyresvärdet.

Handel är den största fastighetskategorin med 33 procent (32) av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel för 25 procent, bilhallar och besiktningssanläggningar för 10 procent, konsumenthandel för 60 procent och dagligvaruhandel för 5 procent. Konsumenthandeln domineras av lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en vakansgrad på 4,8 procent vilket är lägre än vad genomsnittet är för hela fastighetsbeståndet.

Fördelning inom handelskategorin



Kontraktstruktur

Vid balansdagen hade NP3 drygt 1 600 hyresavtal (1 339), därutöver fanns 57 stycken arrendeavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,3 år (4,1). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 80 avtal med en återstående löptid om 4,6 år (5,0) och de stod för 13,5 procent (14) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

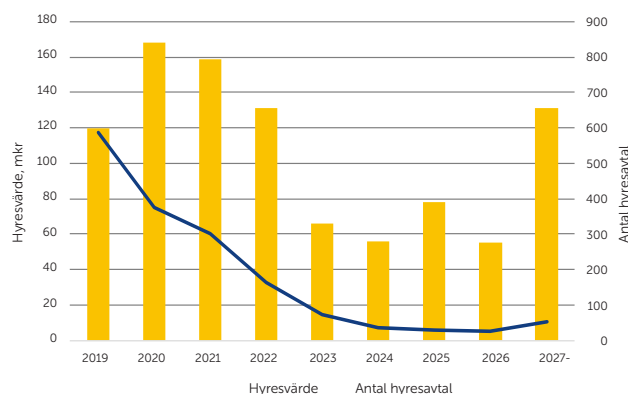
Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 070 miljoner kronor (788) och den kontrakterade årshyran till 992 miljoner kronor (721) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (91).

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 december 2018

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
Plantagen Sverige AB	5
Granngården AB	18
Ahlberg-Dollarstore AB	6
PostNord Sverige AB	6
Mekonomen	8
Byggmax	11
Arbetsförmedlingen	5
Sollefteå kommun	11
Svensk Cater AB	4
Totalt	80
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 144 mkr	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,6 år	
Hyresduration för totala kontraktportföljen 4,3 år	

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Tecknade avtal under perioden uppgick till 101 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 -82 miljoner kronor. Siffran omfattar alla avtal som var uppsagda för avlytt under perioden, de avtal som fallit bort till följd av konkurser samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod där det nya avtalet redovisas under "tecknade avtal".

Nettouthyrning, mkr	2018 okt-dec	2018 helår
Tecknade hyresavtal	25	101
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-19	-82
Netto	6	19

Fastigheter

Vakans

Under året ökade vakansvärdet med totalt 11 miljoner kronor. Ökningen beror primärt på vakans i förvärvade fastigheter. Netto av periodens in- och avflyttningar var positiv och har minskat vakansvärdet med 14 miljoner kronor. Periodens förändring medförde ett totalt vakansvärde om 78 miljoner kronor vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent.

Vid utgången av fjärde kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 13 miljoner kronor. Hyresvärdet för uppsagda avtal men ej avflyttade uppgick till 32 miljoner.

Vakansförändring

	2018 helår	2017 helår
Vakansvärdets förändring, mkr		
Ingående vakansvärde 1 jan	67	47
Nettoförändring av in-/avflyttningar	-14	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	26	16
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-1
Utgående vakansvärde	78	67
Uthyrningsgrad, %	93	91
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	32	15
Varav förvärvade	4	1
Nyuthyrning, ej inflyttad	-13	-14

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Vakansvärde
2019	87	27
2020	8	4
2021	2	1
Totalt	97	32

Vakansvärde per affärsområde

Per 31 december 2018

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	273	30	11,0
Gävle	184	16	8,8
Dalarna	185	12	6,4
Östersund	120	5	4,2
Umeå	138	4	3,0
Luleå	170	11	6,4
Totalt	1 070	78	7,3

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 december 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.

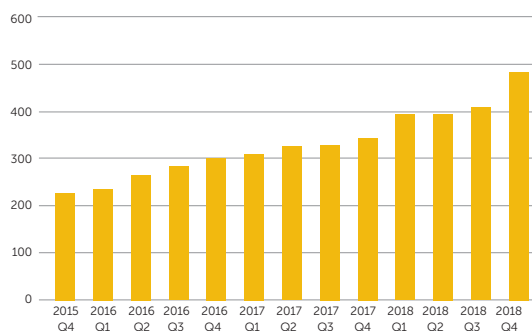
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- 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	1 jan 2019	1 jan 2018	Förändring 12 mån, %
Justerat hyresvärde	1 055	783	
Vakans	-78	-67	
Hyresintäkter	977	716	
Fastighetskostnader	-237	-177	
Fastighetsskatt	-30	-22	
Driftöverskott	710	517	+37
Central administration	-44	-39	
Finansnetto	-177	-130	
Förvaltningsresultat	489	347	+41
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	8,20	6,39	+28

* Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare.

Förvaltningsresultat, mkr



Kommentar intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 070 miljoner kronor uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 055 miljoner. De stora justeringsposterna var kommande in- och utflyttningar i tecknade kontrakt om -6 miljoner och rabatter -7 miljoner kronor.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott på intjäningsförmågan vuxit med 37 procent till 710 miljoner vilket motsvarade en direktavkastning om 6,8 procent på fastighetsvärdet 10 496 miljoner. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarade 41 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdna per 31 december avser förvärv av fyra fastigheter i Östersund, två fastigheter i Falun/Borlänge och en fastighet i Sundsvall. Totalt uppgick hyresvärdet på dessa fastigheter till 17 miljoner och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 8 miljoner.

Tecknade frånträden som ännu ej är frånträdda per 31 december avser 11 fastigheter i Värmland samt två fastigheter i Gävle. Totalt hyresvärde för dessa uppgår till 18 miljoner och kommer minska förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 14 miljoner kronor.

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. Under räkenskapsåret 2018 har cirka 98 procent av hela fastighetsbeståndet värderats av extern part där en övervägande andel värderingarna, 97 procent, genomfördes under sista kvartalet 2018.

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 31 december 2018

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	525
Direktavkastningskrav	0,25 %	-374/+403
Hyresintäkter	80 kr/kvm	105
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	26
Vakansgrad	1 %	11

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 10,5 miljarder kronor. Värderingen för kvartalet visade en positiv värdeförändring om 102 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 5,5 till 10,0 procent. I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,8 procent vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-december ökat fastighetsbeståndet med 110 fastigheter. Värdet av fastighetsförvärven under perioden uppgår till 2 591 miljoner kronor varav 1 372 miljoner kronor

avser det fjärde kvartalet. Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdde fastigheter till ett värde av 160 miljoner kronor. Dessutom har 262 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 41 miljoner investeringar i nybyggnationsprojekt och 221 miljoner avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar. För 2018 uppgår försäljningar av fastigheter till ett värde av 313 miljoner kronor. Ytterligare 13 fastigheter har avyttrats men ännu ej frånträtts till ett värde av 328 miljoner kronor.

Industri är den fastighetskategori som stått för den största förändringen under året. Vid ingången av 2018 stod industri för 23 procent av hyresvärdet för att på balansdagen svara för 32 procent. Årets förvärv har medfört att Sundsvall och Gävles andel av det samlade hyresvärdet samt fastighetsvärdet stärkts. Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har från årsskiftet minskat från 8 278 kronor per kvadratmeter till 8 024 kronor per kvadratmeter på balansdagen.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2018 helår	2017 helår
Ingående värde	7 732	6 165
Förvärv av fastigheter	2 591	1 406
Investeringar i bef. fastigheter	221	137
Investeringar i nybyggnation	41	39
Försäljningar	-313	-259
Omklassificering	13	-
Realiserad värdeförändring	11	32
Orealiserad värdeförändring	201	212
Utgående värde	10 496	7 732
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	160	553
Avyttrade ej frånträdde fastigheter	-328	-

Fastighetsbeståndets fördelning

Per 31 december 2018

Affärs-område	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	96	340	273	2 491
Gävle	69	270	184	1 875
Dalarna	68	258	185	1 778
Östersund	26	106	120	1 320
Umeå	46	159	138	1 373
Luleå	39	176	170	1 659
Totalt	344	1 308	1 070	10 496

Fastigheter

Segmentsrapportering

I affärsområde Sundsvall har tillväxten under 2018 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. Överskottsgraden för 2018 minskade av de kraftigt högre fastighetskostnaderna till följd av den snörika vintern.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan som återspeglar sig i den låga ekonomiska vakansen. Den goda efterfrågan torde hålla i sig med beaktande av att Umeå är en av de städerna med högst befolkningstillväxt i Sverige. Tillväxten i fastighetsvärde för affärsområdet uppgår till 13 procent för 2018.

Dalarna har haft en hög tillväxt under året. En del av tillväxten består av fastigheter utanför NP3s huvudmarknad, främst i Värmland. Av det totala hyresvärdet i affärsområdet står fastigheterna utanför Dalarna för 17 procent. Denna andel av hyresvärdet kommer att halveras i och med att elva fastigheter i Värmland kommer att frånträdas under Q1 2019. Affärsområdet har den högsta överskottsgraden i beståndet.

Östersund har en stark hyresmarknad vilket åskådliggörs av den minskade ekonomiska vakansen. Förvärven har varit begränsade

under året men ett flertal om- och nybyggnationer har gjorts under 2018. Swedol har tillträtt en nybyggnation, Arbetsförmedlingen har tillträtt utökade och hyresgästpassade lokaler samt att Friskis & Sveltis och Riksbyggen tillträtt nya lokaler i Postens tidigare logistikfastighet. Under perioden har en obebyggd fastighet om drygt 10 000 kvadratmeter förvärvats i Åre.

Affärsområde Luleå var vid ingången av året det näst största affärsområdet i förhållande till fastighetsvärde, på balansdagen låg Luleå på fjärde plats i storleksordning. Fastigheterna i affärsområdet är de som är mest utsatta för hårda väderförhållanden och har därmed de högsta fastighetskostnaderna vilket får till följd att överskottsgraden normalt sett är den lägsta i beståndet.

Gävle är det affärsområde som vuxit kraftigast under året. Med en ökning av fastighetsvärdet med drygt 70 procent har Gävle gått från att vara det minsta affärsområdet till att bli det näst största. Av affärsområdets samlade hyresvärde ligger 17 procent utanför Gävleborg, främst i Småland. Fastigheterna i Småland utgörs primärt av bilhallar.

Segmentsrapportering i sammandrag

(12 mån) mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår	2018 helår	2017 helår
Hyresintäkter o övriga intäkter	254	181	126	88	150	130	111	95	124	120	149	123	2	1	915	737
Vakans	-30	-20	-9	-4	-11	-11	-7	-8	-6	-8	-10	-9	-	-	-73	-60
Rep. o underhåll	-11	-9	-5	-2	-5	-6	-5	-4	-5	-6	-5	-6	-	-	-37	-34
Fastighetskostn.	-60	-38	-19	-11	-23	-21	-20	-15	-20	-21	-32	-27	-2	-3	-177	-137
Fastighetsskatt	-5	-4	-4	-2	-4	-3	-3	-3	-5	-5	-4	-3	-	-	-25	-21
Kundförluster	-4	-2	-1	0	0	-1	0	-1	-5	-3	-4	-2	-	-	-13	-9
Driftöverskott	143	109	89	67	107	89	75	63	83	77	94	75	0	-3	590	477
Överskottsgrad, %	64	67	76	81	77	75	72	73	70	69	68	66			70	71
Antal fastigheter	96	68	69	36	68	38	26	23	46	38	39	31			344	234
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	340	244	270	123	258	176	106	96	159	145	176	151			1 308	934
Hyresvärde	273	192	184	102	185	124	120	107	138	124	170	139			1 070	788
Ekonomisk vakans*, %	11	11	9	5	6	10	4	9	3	5	6	9			7	9
Fastighetsvärde	2 491	1 730	1 875	1 094	1 778	1 152	1 320	1 177	1 373	1 219	1 659	1 360			10 496	7 732

* 12 månader från rapportdag.

Skiltnaden mellan driftöverskott 590 mkr (477) och resultat före skatt 572 mkr (554) 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, tillträdda 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
Brårud 1:120	Sunne	Handel	4 513	1,3	100
Hemlingby 21:4	Gävle	Handel	4 500	3,6	100
Skruben 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
Norränget 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
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	Mölnadal	Industri	2 470	1,4	100
Högom 3:155	Sundsvall	Industri	2 424	2,5	100
Vävsken 6	Sundsvall	Kontor	2 269	2,0	100
Säversta 4:101	Bollnäs	Industri	2 244	1,8	100
Torslunda 4:27	Mörbylånga	Handel	2 198	1,4	100
Generatör 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
Släpvagnen 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
Släpvagnen 1	Skellefteå	Handel	1 486	1,6	100

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyres- värde, mkr	Uthyr- nings- grad* %
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
Släpvagnen 10	Kiruna	Industri	1 198	1,6	100
Brynäs 34:12	Gävle	Kontor	1 145	0,8	100
Namn 3:1	Berg	Industri	1 042	0,2	100
Känkback 1:246	Ragunda	Industri	1 027	0,2	100
Släpvagnen 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
Totala förvärv kvartal 4			173 468	131,6	
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			395 774	260,6	

Förvärvade fastigheter med tillträde under Q1

Hejaren 5	Östersund	Industri	11 075	6,5	86
Ljusta 7:9	Sundsvall	Handel	3 822	4,3	100
Busken 1	Östersund	Kontor	1 937	2,0	100
Bandsågen 11	Östersund	Industri	1 305	1,4	87
Motorsågen 2	Östersund	Industri	876	0,7	81
Släggan 2	Borlänge	Kontor	1 550	1,4	60
Falun 8:7	Falun	Kontor	714	1,0	100
			21 279	17,3	

Avyttrade fastigheter med senare frånträde

Einar 10	Borlänge	Övrigt	6 753	6,0	100
Säffle 6:50	Säffle	Handel	6 165	6,6	100
Näringen 18:8	Gävle	Kontor	5 098	7,4	100
Lerum 1:20	Karlstad	Handel	4 823	2,4	100
Brårud 1:120	Sunne	Handel	4 513	1,3	100
Silon 3	Arvika	Handel	4 161	2,0	100
Sargen 3	Arvika	Handel	3 084	2,4	100
Vasserud 3:10	Torsby	Handel	3 062	1,4	100
Grinnemo 1:180	Hagfors	Handel	2 678	0,2	100
Näringen 18:10	Gävle	Lager	1 350	0,5	20
Blåstern 2	Arvika	Industri	729	0,4	100
Västerängen 23	Filipstad	Industri	646	0,2	100
Skäggeberg 15:72	Sunne	Industri	624	0,3	100
Neken 7	Hagfors	Industri	415	0,1	100
			44 101	31,2	

*vid förvärdpunkt

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 året 42 aktiva projekt med en total projektbudget om 104 miljoner kronor. I tabellen nedan redovisas projekt om minst 5 miljoner kronor i projektbudget.

■ Älggräset 1 är ett projekt för en utbyggnation av ett nytt våningsplan på en kontorsfastighet åt NCC.

■ Sköns Prästbord 1:59 avser en större ombyggnation av en kombinerad 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.

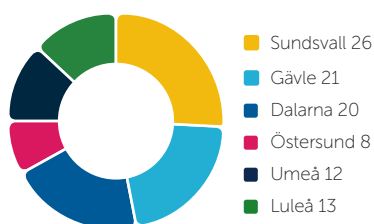
■ Baggen 3 avser ombyggnationer för att konvertera en logistikfastighet om cirka 2 500 kvadratmeter i Sundsvall till ett djursjukhus. Hyresavtalet löper på 15 år och är ett av de största hyresavtalen i Sundsvall.

■ Ängvålden 7 är en nybyggnation för Burger King på Lillänge handelsområde i Östersund i vilket NP3 är den största fastighetsägaren.

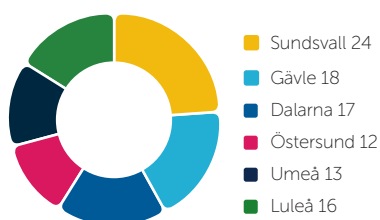
Större pågående projekt (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Segment	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
Baggen 3	Sundsvall	Övrigt	Mittnorrlands Djursjukvård	Q2 -19	34	2 401	4,5
Ängvålden 7	Östersund	Övrigt	Burger King	Q3 -19	15	391	1,4
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Lager	Lambertsson	Q1 -19	8	1 988	2,3
Älggräset 1	Skellefteå	Kontor	NCC	Q1 -19	8	1 426	1,2
Totalt					65	6 206	9,4

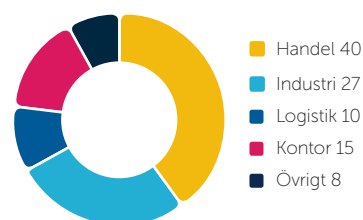
Area kvm per affärsområde (%)



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.

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 årets utgång uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,7 år (2,9) 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 10 496 miljoner kronor ger en belåningsgrad om 62 procent (61). Bolagets skuldkvot, det vill säga skulder i förhållande till framåtriktat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj uppgick till 9,8 ggr (10,2).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 6 542 mkr (4 854), varav bankfinansiering uppgick till 5 383 mkr (4 013), obligationslån 1 132 mkr (853), övriga räntebärande skulder till 43 mkr (3) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 16 mkr (15). Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 82 procent (83) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 18 procent (17) av totala räntebärande skulder. Förändring av bolagets obligationslån mellan 31 december 2017 och 2018 beror på inlösen och förfall av obligationslån om totalt 253 mkr samt nyupptagen obligationsram om 800 mkr, varav 375 mkr var utnyttjat vid årets slut. I samband med ett större fastighetsförvärv under början av det fjärde kvartalet övertogs ett obligationslån om 157 mkr med en ram om 400 mkr.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2018	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	305	2,23	157	6,50	462	7
1-2 år	1 603	2,00	-	-	1 603	24
2-3 år	1 262	1,97	600	4,03	1 862	29
3-4 år	1 851	2,00	375	4,55	2 226	34
4-5 år	298	2,02	-	-	298	5
5-10 år	64	1,73	-	-	64	1
Summa/genomsnitt	5 383	2,00	1 132	4,54	6 515	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2018	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-1 961	3 492	3,95	54
1-2 år	-163	25	1,43	0
2-3 år	599	738	0,21	11
3-4 år	300	1 035	2,15	16
4-5 år	200	200	0,32	3
5-10 år	1 025	1 025	1,29	16
Summa/genomsnitt	0	6 515	2,60	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.

Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgick till 305 mkr (438). Dessa avsåg i huvudsak krediter som kommer att förlängas på en beräknad löptid om ett år.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,60 procent (2,67). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,00 procent och för obligationslån 4,54 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,2 år (2,4) och cirka 50 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 1 894 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till -24 mkr (-2) vid rapportdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartals slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för räkenskapsåret uppgår till -22 mkr.

Eget kapital och substansvärde

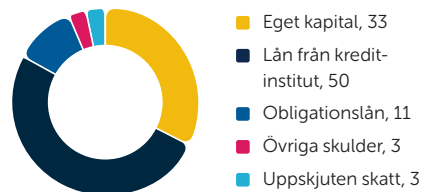
Under perioden beslutades på två extra bolagsstämmor om två emissioner av preferensaktier för att ytterligare öka bolagets flexibilitet och addera ytterligare finansieringskälla, som en del av bolagets tillväxtstrategi.

Eget kapital uppgick till 3 464 mkr (2 584). Efter avdrag för preferenskapital och minoritetens andel motsvarar eget kapital 50,93 kr per stamaktie (47,51). Soliditeten i bolaget uppgick till 32 procent (33). Totalt omfattar preferensaktie-emissionerna 21 735 578 stycken preferensaktier till ett värde av 584 mkr efter emissionskostnader. Total utdelning som minskat eget kapital under året uppgår till 173 mkr, varav 146 mkr avser utdelning för år 2017 på stamaktier och 27 mkr utdelning på bolagets preferensaktier. Av utdelningen på preferensaktierna hade 10 mkr skuldförts per bokslutsdagen. Totalt utbetald utdelning i perioden uppgår därmed till 163 mkr.

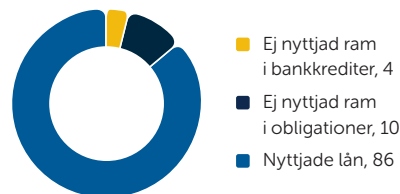
EPRA NAV (Net asset value) vilket anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och minoritetens andel uppgick till 3 141 mkr (2 858) vilket motsvarar 57,81 kr per stamaktie (52,61).

Finansiering	31 dec 2018
Antal lån	68
Totala banklån, mkr	5 383
Obligationslån, mkr	1 132
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,60
Likvida medel, mkr	71
Belåningsgrad, %	62
Soliditet, %	32

Eget kapital och skulder, %



Låneutrymme, %



Börsnoterade obligationslån 31 dec 2018

Löptid	Rambelopp, mkr	Mkr	Ränta	Räntevillkor	Räntegolv	Förfallodag
2016/2019	400	157	6,50 %	Stibor 3M + 6,50	Ja	2019-12-15
2017/2021	700	600	4,03 %	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800	375	4,55 %	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 5 261 aktieägare (4 230). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 61 kronor (52) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 3 315 miljoner kronor (2 825). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 693 miljoner kronor vid periodens slut. Årets lägsta respektive högsta betalkurs noterades den 2 januari och var 52,00 kronor samt den 28 maj och var på 69,80 kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under 2018 var 57,07 kronor (48,39).

Under 2018 steg aktien med 17 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg 9,7 procent och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg 13 procent. Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 22,5 procent under 2018 att jämföra med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som stigit 12,5 procent. Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade en negativ utveckling under 2018 med en nedgång på minus 4,16 procent.

Utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 3,00 kronor per stamaktie (2,70) för verksamhetsåret 2018, en höjning med 11 procent, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,50 kr per aktie.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 4,9 procent (5,2) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 206 miljoner kronor (168) vilket är en ökning med cirka 23 procent. Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 58 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

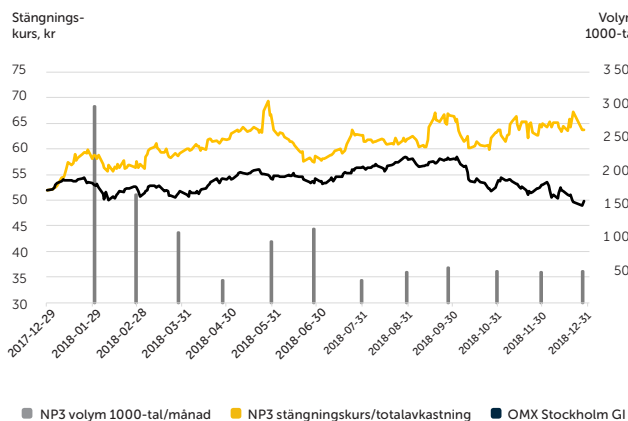
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie uppgick på rapportdagen till 50,93 kronor (47,51). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per stamaktie uppgick till 57,81 kronor (52,61). Aktiekursen vid periodens slut var 120 procent (109) av det egna kapitalet per stamaktie och 106 procent (99) av EPRA NAV per stamaktie.

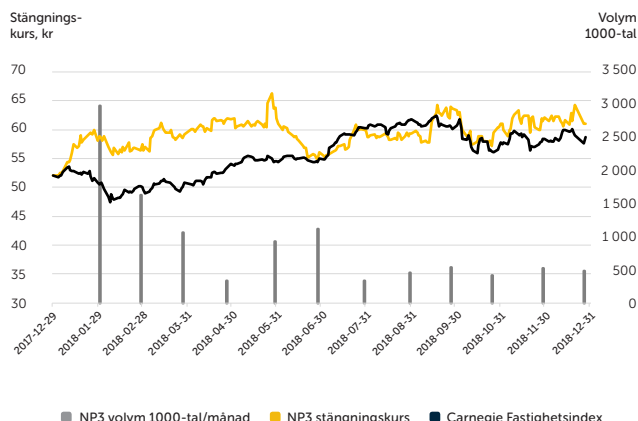
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	28 dec 2018	29 dec 2017	Helår 2018	Helår 2017	Helår 2018	Helår 2017	Helår 2018	Helår 2017
Stamaktie	61,00 kr	52,00 kr	118	110	20 %	27 %	2,5 mkr	2,8 mkr
Preferensaktie	31,91 kr	-	37	-	47 %	-	0,7 mkr	-

NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Aktieägare per 31 december 2018	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel	Röstvärde	Förändring i antalet stamaktier, från 2017-12-30
↑ Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	12 794 899	4 566 707	22,8 %	23,5 %	30,0 %
↑ AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	10 662 414	-	14,0 %	18,9 %	31,2 %
↓ Fjärde AP-fonden	3 730 795	1 098 067	6,4 %	6,8 %	-19,8 %
↑ Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	3 484 124	606 491	5,4 %	6,3 %	19,2 %
↓ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 229 757	-	4,3 %	5,7 %	-33,1 %
↓ Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	1 005 365	1 494 789	3,3 %	2,0 %	-10,7 %
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	640 000	2,9 %	2,9 %	
↓ Handelsbanken Liv	1 072 216	951 345	2,7 %	2,1 %	-24,7 %
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-	1 516 666	2,0 %	0,3 %	
↓ Göthes AB	1 041 600	416 686	1,9 %	1,9 %	-0,1 %
↑ RBC Investor Services Bank S.A.	17 742	1 164 666	1,6 %	0,2 %	22,2 %
Ulf Greger Jönsson	-	1 000 000	1,3 %	0,2 %	
↓ Polarbrödsgruppen AB	574 301	269 386	1,1 %	1,1 %	-38,2 %
Gunnar Smedh	613 696	158 439	1,0 %	1,1 %	
BNP Paribas Sec Serv Luxembourg, W8IMY*	444 254	218 625	0,9 %	0,8 %	
BLL Invest AB	460 564	184 224	0,8 %	0,8 %	
PEG Capital Partners AB	-	576 380	0,7 %	0,1 %	
↓ Allba Holding AB	450 000	118 000	0,7 %	0,8 %	-54,1 %
Alcur Fonder	-	554 989	0,7 %	0,1 %	
↑ SEB Investment Management	480 421	47 045	0,7 %	0,8 %	13,3 %
Summa 20 största ägare	41 612 148	15 582 505	75,2 %	76,4 %	
Styrelse och anställda*	459 780	167 678	0,8 %	0,8 %	18,8 %
Övriga aktieägare	12 267 018	5 985 395	24,0 %	22,8 %	
	54 338 946	21 735 578	100%	100%	

*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat.

*Av BNP Paribas innehav ägde fonden PARVEST EQUITY NORDIC SMALL CAP 291 754 stamaktier och 48 625 preferensaktier.

Innehav	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal prefrensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	3 368	379 376	153 789	0,7 %	0,7 %
501 – 1 000	593	299 710	133 768	0,6 %	0,6 %
1 001 – 2 000	548	498 415	276 284	1,0 %	0,9 %
2 001 – 5 000	382	708 548	497 027	1,6 %	1,3 %
5 001 – 10 000	113	451 734	336 154	1,0 %	0,9 %
10 001 – 50 000	160	2 069 194	1 380 641	4,5 %	3,9 %
50 001 –	97	49 931 969	18 957 915	90,6 %	91,7 %
	5 261	54 338 946	21 735 578	100 %	100 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	10 496	7 732
Övriga anläggningstillgångar	20	24
Summa anläggningstillgångar	10 516	7 756
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	90	53
Likvida medel	71	150
Summa omsättningstillgångar	161	203
Totala tillgångar	10 677	7 959
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 464	2 584
Uppskjuten skatt	350	275
Långfristiga räntebärande skulder	6 216	4 508
Derivat	24	2
Summa långfristiga skulder och avsättningar	6 749	4 785
Kortfristiga räntebärande skulder	326	346
Rörelseskulder	296	244
Summa kortfristiga skulder	466	590
Totalt eget kapital och skulder	10 677	7 959

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Antal ute- stående stamaktier (tusen st)	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets 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
Nyemission		38	266		304	-	304
Emissionskostnader			-3		-3	-	-3
Utdelning				-5	-5	-	-5
Incitamentsprogram			1		1	-	1
Periodens totalresultat okt-dec 2018				158	158	0	159
Eget kapital 2018-12-31	54 339	266	1 879	1 312	3 458	6	3 464

Utöver stamaktier består NP3s aktiekapital av 21 736 tusen preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	382	315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	3
Betald skatt	-29	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	355	292
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-5	19
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-74	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276	350
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-1 725	-758
Avyttrade förvaltningsfastigheter	245	150
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-229	-137
Investeringar i nybyggnation	-41	-39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 750	-784
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	585	-
Upptagna lån	3 664	2 424
Amortering av låneskulder	-2 690	-1 861
Utbetald utdelning	-163	-130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 396	433
Periodens kassaflöde	-79	-1
Likvida medel vid periodens början	150	151
Likvida medel vid periodens slut	71	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 året haft en fortsatt stark tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter samt nybyggnationsprojekt. Tillväxten har finansierats via upplåning i bank, säljreverser, emission av preferensaktier samt den intjäning som den löpande verksamheten genererar. Belåningsgraden uppgick till 62 procent (61) och soliditeten till 32 procent (33). Bolagets skuld-kvot var vid rapportdagen 9,8 ggr (10,2).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 10 496 mkr (7 732) vilket motsvarar en ökning med 36 procent sedan ingången av året. Utgående likvida medel var 71 mkr (150). Eget kapital har påverkats av nyemission, periodens resultat samt utdelning och uppgick till 3 464 mkr (2 584).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 16 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för lånekostnader till 6 216 mkr (4 508). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 326 mkr (346) varav 142 mkr avser löpande amorteringar kommande tolv månader, 157

mkr avser förfall obligationslån och 27 mkr avser reversskulder. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -24 mkr (-2). För mer information om bolagets räntebärande skulder se sida 14 och 15.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 276 mkr (350). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 725 mkr (-758), försäljningar av fastigheter bidrog med 245 mkr (150). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -229 mkr (-137) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Färdigställda nybyggnationer uppgick under året till -41 mkr (-39).

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 974 mkr (563) nyemission om netto 585 mkr (0) efter avdrag av emissionskostnader, samt utbetald utdelning om -163 mkr (-130). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -79 mkr (-1) vilket gav utgående likvida medel om 71 mkr (150).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån helår	2017 12 mån helår
Nettoomsättning	37	33	37	33
Rörelsekostnader	-18	-16	-63	-57
Rörelseresultat	19	17	-26	-24
Finansnetto	169	127	131	104
Resultat efter finansiella poster	188	144	105	80
Resultat före skatt	188	144	105	80
Skatt på periodens resultat	-4	5	-23	-17
Periodens resultat	184	149	82	63

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2018-12-31	2017-12-31
Immateriella tillgångar	1	1
Andelar i koncernbolag	650	245
Långfristiga fordringar koncernbolag	2 414	922
Finansiella tillgångar	2	1
Summa anläggningstillgångar	3 067	1 169
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 449	2 103
Övriga kortfristiga fordringar	20	6
Likvida medel	27	109
Summa omsättningstillgångar	2 496	2 218
Totala tillgångar	5 563	3 387
Bundet eget kapital	266	190
Fritt eget kapital	1 785	1 369
Summa eget kapital	2 051	1 559
Obligationslån	968	593
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 414	922
Summa långfristiga skulder	3 382	1 515
Obligationslån	-	250
Övriga skulder	129	63
Summa kortfristiga skulder	129	313
Totalt eget kapital och skulder	5 563	3 387

Kommentar till moderbolaget

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

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

Övriga kommentarer om verksamheten

Organisation och övrigt

Personal och organisation

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 41 stycken. Under fjärde kvartalet har tre medarbetare påbörjat sina anställningar. 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.

Händelser efter periodens utgång

Två personer har anställts till huvudkontoret i Sundsvall och en anställd i Luleå har avslutat sin anställning.

I en transaktion med Max Fastigheter har NP3 frånträtt elva fastigheter i Värmland och samtidigt tillträtt en fastighet i Birsta handelsområde i Sundsvall med Leos Lekland som hyresgäst.

Fyra fastigheter i Östersund, förvärvade från Diös, har tillträtts. Två avyttrade fastigheter till Diös beräknas att frånträdas i slutet av mars.

I affärsområde Dalarna har två fastigheter tillträtts: en fastighet i Borlänge med Swedol som hyresgäst samt en fastighet i Falun med SJ som hyresgäst. I Borlänge har fastighet om 6 753 kvadratmeter med Gustaf Wasa hotell AB som huvudsaklig hyresgäst avyttrats. Frånträde sker under Q2.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Upplýsingar 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 t.ex. vidaredebitering av värme, el och vatten. Det innebär att NP3 från och med kvartal 1 2018 lämnar tilläggsupplýsingar 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 är obligatorisk från 1 januari 2019 och kräver att leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som nyttjanderättstillgångar och skulder. NP3 är leasetagare avseende kontorslokaler, bilar och främst tomträtter. Det nya regelverket innebär att leasingavtalen och tomträttsavtalen vid första redovisningstillfället kommer att redovisas till ett värde beräknat som nuvärdet av leasingavgift respektive tomträttsavgäld. Den nya standarden innebär också att tomträttsavgälden kommer att redovisas som en finansiell kostnad istället för fastighetskostnad. NP3s initiala bedömning är att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter. Bolaget kommer att börja tillämpa standarden den 1 januari 2019 utan retroaktiv omräkning.

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

Kalendarium

Kalendarium 2019

Årsredovisning	v. 15 (8-14/4)
Avstämningsdag för utbetalning av preferensaktieutdelning	30/4
Årsstämma	2/5
Delårsrapport januari – mars	2/5
Delårsrapport januari – juni	12/7
Delårsrapport januari – september	24/10
Samtliga rapporter publiceras kl 08.00.	

Pressmeddelanden under kvartal 4

19/10	Beslut fattade vid extra bolagsstämma.
24/10	Delårsrapport jan – sep 2018
2/11	NP3 Fastigheter offentliggör prospekt
26/11	NP3s nyemission om cirka 304 miljoner kronor övertecknad
11/12	NP3 Fastigheter förvärvar i Sundsvall och Östersund
20/12	NP3 Fastigheter renodlar fastighetsbeståndet
28/12	Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter
Samtliga pressmeddelanden finns att läsa på vår hemsida www.np3fastigheter.se .	

Avstämning nyckeltal

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 23.

Mkr	2018 helår jan-dec	2017 helår jan-dec
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, mkr	464	446
Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, kr/aktie (emission 1)	2,00	-
Antal preferensaktier, tusental	10 868	-
Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, kr/aktie (emission 2)	0,50	-
Antal preferensaktier, tusental	10 868	-
Summa preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	27	-
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	437	446
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	8,04	8,22
Hyresintäkter	842	677
Driftöverskott	590	477
Överskottsgrad, %	70	71
Driftöverskott, rullande 12 mån	590	477
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	8 885	6 959
Direktavkastning, %	6,6	6,9
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	468	447
Genomsnittligt totalt eget kapital	2 977	2 406
Avkastning på eget kapital, %	15,7	18,6
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	464	446
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-27	-
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital och minoritetens andel	2 623	2 405
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	16,6	18,6
Resultat före skatt, rullande 12 mån	572	554
Genomsnittligt totalt eget kapital	2 977	2 406
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	19,2	23,0

Mkr	2018 helår jan-dec	2017 helår jan-dec
Räntebärande skulder	6 542	4 853
Eget kapital enligt balansräkningen	3 464	2 584
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9
Räntebärande skulder	6 542	4 853
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	710	517
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-44	-39
Justerat driftöverskott	666	478
Skuldquot, ggr	9,8	10,2
Periodens resultat före skatt	572	554
Återläggning värdeförändringar	-190	-239
Återläggning finansiella kostnader	164	123
Justerat resultat före skatt	546	438
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,6
Räntebärande skulder	6 542	4 853
Likvida medel	71	150
Marknadsvärde fastighetsportfölj	10 496	7 732
Belåningsgrad fastigheter, %	61,7	60,8
Eget kapital enligt balansräkningen	3 464	2 584
Balansomslutning	10 677	7 959
Soliditet, %	32,4	32,5
Eget kapital enligt balansräkningen	3 464	2 584
Avdrag preferenskapital	-690	-
Avdrag minoritetens andel av eget kapital	-6	-3
Återläggning derivat	24	2
Återläggning uppskjuten skatt	350	275
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/stamaktie	57,81	52,61
Förvaltningsresultat	382	315
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-27	-
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	6,54	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 preferensaktie.

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. 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.

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

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

Sundsvall den 22 februari 2019

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 Sveagatan 1

Gällivare Vuoskojärnvägen 13

Gävle Utmarksvägen 3

Luleå Spantgatan 2C

Piteå Fläktgatan 10G

Sollefteå Hågesta 221

Stockholm Drottninggatan 65

Umeå Björnvägen 15E

Östersund Armégränd 4

Webbplats
www.np3fastigheter.se

