

Bokslutskommuniké

Januari-december 2019

NP3 Fastigheter Januari-december

- Intäkterna ökade med 20 % till 1 006 mkr (842).
- Driftöverskottet ökade med 22 % till 718 mkr (590).
- Förvaltningsresultatet ökade med 29 % till 494 mkr (382), motsvarande 8,21 kr/stamaktie (6,54).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 448 mkr (212).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 789 mkr (468) vilket motsvarar 13,60 kr/stamaktie (8,04).
- Styrelsen föreslår en utdelning för 2019 med 3,40 kr/stamaktie (3,00) med utdelning vid två tillfällen om vardera 1,70 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 234 mkr (211) vilket motsvarar en ökning med 11 %.

Oktober-december

- Intäkterna ökade med 8 % till 266 mkr (246).
- Driftöverskottet ökade med 6 % till 188 mkr (177).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 % till 134 mkr (121), motsvarande 2,24 kr/stamaktie (2,02).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 325 mkr (102).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 434 mkr (159) vilket motsvarar 7,76 kr/stamaktie (2,71).

Nyckeltal	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Utfall, mkr				
Hysesintäkter	266	246	1 006	842
Driftöverskott	188	177	718	590
Överskottsgrad, %	71	72	71	70
Förvaltningsresultat	134	121	494	382
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	325	102	448	212
Resultat efter skatt	434	159	789	468
Tillträdde fastigheter	542	1 372	1 075	2 591
Marknadsvärde fastighetsportfölj	11 402	10 496	11 402	10 496
Utfall kr/stamaktie				
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	7,76	2,71	13,60	8,04
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	2,24	2,02	8,21	6,54
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	70,36	57,81	70,36	57,81

Om NP3

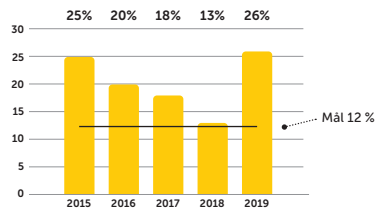
NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle,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

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall senaste fem åren.

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

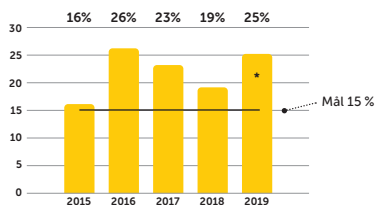
Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.



Avkastning på eget kapital

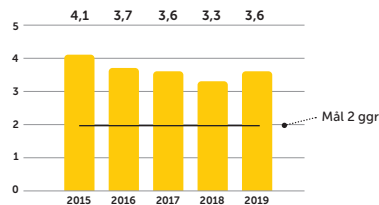
Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.

*Genomsnittlig avkastning på eget kapital 2015-2019



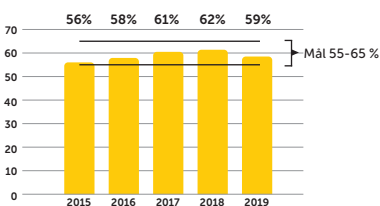
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



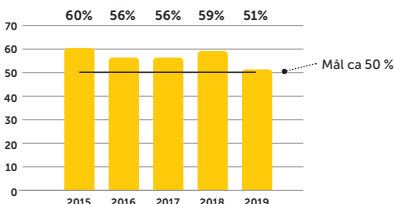
Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



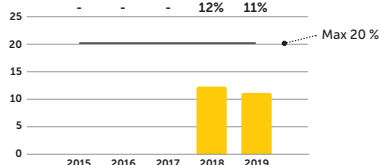
Utdelning

Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.



Preferensaktieutdelningens andel

Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 % av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.



Större händelser

■ NP3 har under perioden januari-december tillträtt 43 fastigheter till ett värde av 1 075 miljoner kronor. Dessutom har 261 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer.

■ Som ett resultat av bolagets renodling av sitt fastighetsbestånd under 2019 har 29 fastigheter för 878 miljoner kronor avyttrats.

■ Under andra halvåret 2019 har bolaget förvärvat fastigheter i Mellansverige och framförallt i Karlstad, Örebro och Västerås. Fastighetsvärdet kring dessa städer uppgick till 330 miljoner kronor och är i enlighet med bolagets strategi att addera ett nytt affärsområde.

■ Under tredje kvartalet emitterade NP3 en senior icke säkerställd obligation om nominellt 600 miljoner kronor. Obligationen löper till och med mars 2023 med rörlig ränta om STIBOR (3 mån) med en marginal om 4,00 procent per år.

■ Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 3,40 kronor per stamaktie (3,00) vid två utbetalningstillfällen om vardera 1,70 kronor, en höjning med 13 procent samt en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie (2,00) att utbetalas fyra gånger per år med vardera 0,50 kronor. Den föreslagna stamaktieutdelningen motsvarar en direktavkastning om 3 procent räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 234 miljoner kronor (211) vilket är en ökning med 11 procent.

Avrundningar i rapporten kan medföra att kolumner och rader inte summerar.

VD har ordet

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

I vd-ordet för årsredovisningen 2014 skrev jag: "Fastighetsbranschen och NP3 har haft en väldigt bra utveckling under året som till stor del är beroende av det rådande ränteläget. Räntenivån ger en extra medvind..." Jag kan konstatera att under de fem år NP3 varit noterat på börsen så har den extra medvinden fortsatt.

För fem år sedan hade NP3 ett fastighetsvärde om drygt 3 miljarder kronor och 680 hyresgäster att jämföra med de drygt 11 miljarder i fastighetsvärde och 1 700 hyresgäster bolaget har i dag. En viktig effekt av denna tillväxt är förutom ett mer diversifierat bolag även tillgången på kapital: NP3 har kapacitet för fortsatt lönsam tillväxt. En stor tillgång på kapital i marknaden innebär att jag ser fortsatt låga avkastningsnivåer på fastigheter samt stora transaktionsvolymmer. Även om transaktionsmarknaden är utmanande har vi med exponering mot flera marknader möjlighet att utvärdera många affärer vilket gör att vi ser på framtiden med en hög grad av optimism.

Årets resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 29 procent för helåret 2019 och med 11 procent för kvartalet jämfört med fjolåret. Det ökade förvaltningsresultatet beror främst på helårseffekten från förvärv under 2018 samt ett större fastighetsbestånd. Per stamaktie uppgick förvaltningsresultatet till 8,21 kronor (6,54) en ökning med 26 procent. I vår intjäningsförmåga för 2020 uppgår förvaltningsresultatet per stamaktie till 8,84 kronor vilket är en ökning med 8 procent i jämförelse med ingången av 2019.

Vi hade en positiv nettouthyrning om 8 miljoner kronor i kvartalet och för helåret uppgick den till 24 miljoner kronor. Även om nettouthyrning inte enbart är en indikation på marknadsläget utan även är relaterad till gjorda investeringar ger den en fingervisning om en fortsatt gynnsam marknad.

Tillväxt

Årets tillväxt av fastighetsvärdet summerades till 900 miljoner kronor varav hälften kom från värdeförändringar. Nettoinvesteringarna var med andra ord begränsade under 2019. Vi investerade över 1,4 miljarder men då vi även genomförde en renodling av beståndet och avyttrade fastigheter för 900 miljoner blev följden en lägre nettotillväxt. Trots renodlingen har vi under året, i en marknad med allt hårdare konkurrens, kunnat investera över en miljard vilket gör att jag har positiv syn på vår förmåga att skapa tillväxt för 2020.

Värdeförändringen i beståndet uppgick till 450 miljoner kronor varav 325 miljoner härrörde från det fjärde kvartalet. Till största del är värdeförändringen driven av ett högre kassaflöde men även av lägre avkastningskrav. Avkastningskravet uppgick till 7,0 procent i snitt att jämföra med 7,1 procent vid utgången av 2018. Givet marknadsvärdets utveckling har vår belåningsgrad minskat till 59 procent. Vi ser därmed möjlighet att vi, utan nämnvärd ökad risk för bolaget, kan öka vår belåningsgrad något om rätt förvärvsmöjlighet uppstår. Vår skuldkvot visar fortsatt vårt starka kassaflöde i

förhållande till våra nettoskulder och uppgick till 9,4 gånger (9,8). En fortsatt tillväxt anser jag vara till gagn för våra aktieägare då vi blir mer diversifierade i hyresgäster, marknader och mer effektiva i vår förvaltning vilket ökar vår intjäning, samtidigt som vi blir en mer attraktiv låntagare.

Nya marknader

Vi har under året adderat nya orter, Västerås, Örebro och Karlstad, som en del av vår marknad. Investeringarna i dessa orter var vid årsskiftet 330 miljoner kronor men vår ambition är större. För att bli en aktör i dessa orter och nå effektivitet i vår förvaltning är vår ambition att nå 100 000 kvadratmeter uthyrningsbar area per ort. Per balansdagen uppgick den totala arean i "mellersta Sverige" till 37 000 kvadratmeter vilken har ökat något under första kvartalet då ytterligare ett förvärv genomfördes i Västerås.

Avslutningsvis kan jag konstatera att resultatet för året är det högsta hittills för NP3. Det är många ansträngningar som ligger bakom resultatet. Jag vill därav passa på att rikta ett tack till våra medarbetare, aktieägare och intressenter!



Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Nyckeltal

	2019 helår jan-dec	2018 helår jan-dec	2019 kvartal 4 okt-dec	2019 kvartal 3 jul-sep	2019 kvartal 2 apr-jun	2019 kvartal 1 jan-mar	2018 kvartal 4 okt-dec	2018 kvartal 3 jul-sep	2018 kvartal 2 apr-jun	2018 kvartal 1 jan-mar
Fastighetsrelaterade										
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	358	344	358	344	336	338	344	284	273	277
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 350	1 308	1 350	1 309	1 266	1 290	1 308	1 132	1 061	1 043
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	11 402	10 496	11 402	10 661	10 309	10 414	10 496	8 972	8 697	8 530
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 446	8 024	8 446	8 145	8 144	8 073	8 024	7 926	8 201	8 178
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	92	93	93	92	92	92
Överskottsgrad ¹⁾ , %	71	70	71	78	73	65	72	75	72	61
Direktavkastning ¹⁾ , %	6,7	6,6	6,7	7,0	6,9	6,7	6,6	6,5	6,5	6,6
Finansiella										
Avkastning på eget kapital, stamaktie ¹⁾ , %	25,2	16,6	25,2	16,6	17,0	17,2	16,6	15,8	15,9	17,8
Avkastning på eget kapital ¹⁾ , %	21,4	15,7	21,4	14,8	15,3	15,6	15,7	15,3	15,4	17,5
Avkastning på eget kapital, före skatt ¹⁾ , %	25,3	19,2	25,3	17,8	18,9	18,8	19,2	18,0	18,3	19,9
Avkastning på förvaltningsresultat ¹⁾ , %	13,4	12,8	13,4	13,9	13,6	13,1	12,8	12,2	12,2	12,3
Skuldsättningsgrad ^{1) 2)} , ggr	1,6	1,9	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	1,7
Skuldkvot ^{1) 2)} , ggr	9,4	9,7	9,4	9,3	9,3	9,4	9,7	9,8	9,9	9,5
Räntetäckningsgrad ¹⁾ , ggr	3,6	3,3	3,5	3,8	3,6	3,3	3,7	3,4	3,2	2,9
Belåningsgrad ^{1) 2)} , %	58,8	61,7	58,8	59,5	59,3	59,9	61,7	61,3	61,7	60,1
Soliditet ¹⁾ , %	34,7	32,4	34,7	32,7	33,0	33,1	32,4	32,7	31,4	33,3
Genomsnittlig ränta, %	2,76	2,60	2,76	2,75	2,72	2,71	2,60	2,54	2,56	2,59
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⁾	61,42	50,93	61,42	53,67	51,51	52,56	50,93	48,73	46,64	47,67
Långsiktigt substansvärde kr/stamaktie ¹⁾	70,36	57,81	70,36	62,35	59,70	59,85	57,81	54,53	52,38	53,18
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	8,21	6,54	2,24	2,26	2,02	1,69	2,02	1,78	1,57	1,17
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	13,60	8,04	7,76	2,06	2,06	1,73	2,71	1,98	2,04	1,31
Utdelning, kr/stamaktie	3,40 ³⁾	3,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	113,00	61,00	113,00	98,90	80,60	75,00	61,00	63,60	56,10	59,20
Aktierelaterade, preferensaktie										
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	24 850	21 736	24 850	24 850	24 850	21 736	21 736	10 868	10 868	10 868
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,00	32,00	32,00	31,50	31,00	32,50	32,00	31,50	31,00	32,50
Resultat, kr/preferensaktie	2,00	2,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Utdelning, kr/preferensaktie	2,00 ³⁾	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktiekurs vid periodens slut, kr/preferensaktie	36,50	31,91	36,50	36,00	34,30	34,15	31,91	34,28	33,80	32,50

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För avstämning och definitioner se sidan 22-23.

²⁾ Definitionen har ändrats och historiska nyckeltal är omräknade.

³⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

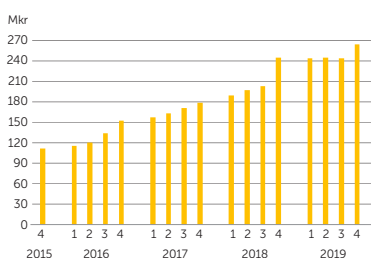
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2019 Kvartal 4 okt-dec	2019 Kvartal 3 jul-sep	2019 Kvartal 2 apr-jun	2019 Kvartal 1 jan-mar	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
Hyresintäkter	266	246	247	246	246	205	199	191	180
Fastighetskostnader	-65	-48	-59	-79	-62	-44	-51	-70	-50
Fastighetsskatt	-13	-7	-8	-8	-7	-6	-6	-6	-5
Driftöverskott	188	191	179	159	177	154	143	116	124
Central administration	-13	-11	-13	-11	-13	-9	-11	-11	-11
Resultat från intresseföretag	11	3	1	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-52	-48	-44	-45	-44	-43	-41	-37	-35
Förvaltningsresultat	134	135	122	103	121	102	91	69	78
Värdeförändringar fastigheter	325	24	63	36	102	33	44	33	72
Värdeförändringar finansiella instrument	70	-21	-38	-19	-12	10	-14	-6	-10
Resultat före skatt	529	139	147	119	211	145	120	96	140
Aktuell skatt	-11	-10	-9	-8	-7	-8	-7	-4	6
Uppskjuten skatt	-83	-4	-14	-6	-46	-20	3	-16	-30
Periodens resultat*	434	125	125	105	159	116	116	77	115
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	434	124	124	105	158	113	116	77	115
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	3,2	0,2	0,2	0,1

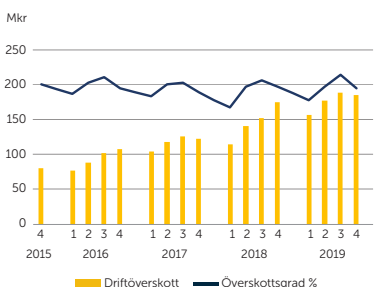
*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Balansräkning, mkr	2019 Kvartal 4 okt-dec	2019 Kvartal 3 jul-sep	2019 Kvartal 2 apr-jun	2019 Kvartal 1 jan-mar	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
Förvaltningsfastigheter	11 402	10 661	10 309	10 414	10 496	8 972	8 697	8 530	7 732
Nyttjanderättstillgångar	72	61	61	62	-	-	-	-	-
Andelar i intresseföretag	149	129	101	-	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	23	23	25	27	20	13	13	12	24
Derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	99	137	136	159	90	57	71	80	53
Likvida medel	192	319	201	116	71	158	423	206	150
Summa tillgångar	11 937	11 330	10 833	10 778	10 677	9 199	9 204	8 828	7 959
Eget kapital	4 140	3 707	3 576	3 569	3 464	3 007	2 888	2 943	2 584
Uppskjuten skatteskuld	450	369	365	353	350	303	289	291	275
Räntebärande låneskulder	6 911	6 706	6 359	6 397	6 542	5 662	5 785	5 334	4 854
Skuld nyttjanderätter	71	61	61	62	-	-	-	-	-
Derivat	36	102	80	43	24	13	22	8	2
Ej räntebärande skulder	329	385	392	354	296	214	220	251	244
Summa eget kapital och skulder	11 937	11 330	10 833	10 778	10 677	9 199	9 204	8 828	7 959

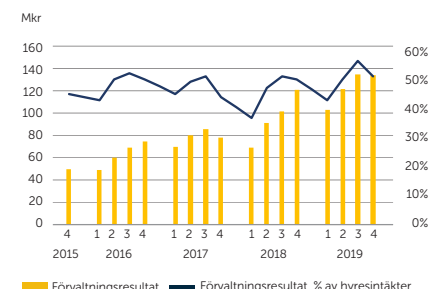
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal

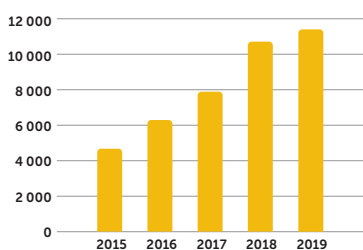


Rapport över totalresultat

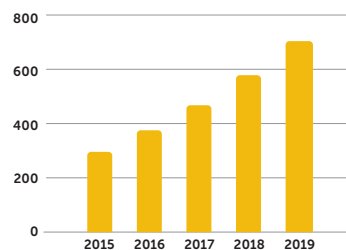
Rapport i sammandrag, mkr	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån helår	2018 12 mån helår
Hysesintäkter	266	246	1 006	842
Fastighetskostnader	-65	-62	-251	-227
Fastighetsskatt	-13	-7	-37	-25
Driftöverskott	188	177	718	590
Central administration	-13	-13	-49	-44
Resultat från intresseföretag	11	-	14	-
Finansiella intäkter	1	0	4	1
Finansiella kostnader	-53	-44	-192	-164
Förvaltningsresultat	134	121	494	382
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	325	102	448	212
Värdetförändringar finansiella instrument	70	-12	-8	-22
Resultat före skatt	529	211	934	572
Aktuell skatt	-11	-7	-38	-25
Uppskjuten skatt	-83	-46	-107	-79
Periodens resultat	434	159	789	468
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	434	159	789	468
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	434	158	787	464
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,6	0,3	1,3	4,0
Resultat efter skatt per stamaktie¹⁾	7,76	2,71	13,60	8,04
(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

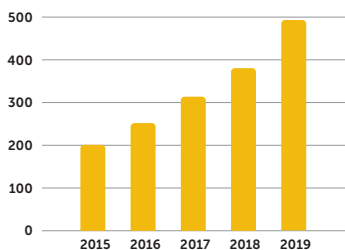
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-dec 2019

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter och närmast föregående årsskifte för balansposter.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 29 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 494 mkr (382). Resultatökningen beror framförallt på bolagets tillväxt genom förvärv som skapat ett ökat fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 8,21 kr/stamaktie (6,54) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 49 procent (45). Driftöverskottet för perioden uppgick till 718 mkr (590) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (70).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 448 mkr (212) varav 16 mkr (11) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar och 432 mkr (201) avser realiserade värdeförändringar i perioden. Av dessa avsåg 300 mkr kassaflödesrelaterade förändringar. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -8 mkr (-22) och avsåg realiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade aktier.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 787 mkr (464) vilket motsvarar 13,60 kr/stamaktie (8,04). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning vilken för perioden uppgick till 48 mkr (27).

Intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade med 20 procent till 1 006 mkr (842). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv som lett till ett större fastighetsbestånd men även genom egna projekt, uthyrningar och intäktshöjande investeringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,5 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 919 mkr (762) och serviceintäkter 87 mkr (79). Serviceintäkterna består framförallt av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Hysesvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 052 mkr att jämföras med 992 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -251 mkr (-227). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -201 mkr (-177), reparationer och underhåll -42 mkr (-37) samt befarade och konstaterade kundförluster om -9 mkr (-13). Fastighetsskatt uppgick till -37 mkr (-25). Kostnader för tomträttsavgifter har tidigare redovisats som fastighetskostnader men har från och med införandet av IFRS 16 2019 omklassificerats till finansiella kostnader, uppgående till -2 mkr.

Centrala administrationskostnader uppgick till -49 mkr (-44) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Kostnaden för central administration i förhållande till intäkter har sjunkit och uppgick till 4,9 procent att jämföras med 5,2 procent för motsvarande period 2018.

Bolaget har investerat i ett innehav som klassificeras som intresseföretag. NP3s andel av intresseföretagets resultat har påverkat bolagets förvaltningsresultat positivt med 14 mkr. Av dessa utgjorde förvaltningsresultat 7 mkr, värdeförändringar 11 mkr och skatt -3 mkr.

I finansiella intäkter ingår utdelning från innehav i börsnoterade aktier som uppgick till 2 mkr (-). De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -192 mkr (-164). Ökningen är framförallt en följd av ökad upplåning i bank och högre obligationslån. I de finansiella

kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även 9 mkr i periodiserade lånekostnader. Dessutom har införandet av IFRS 16 avseende kostnader för tomträttsavgifter ökat de finansiella kostnaderna med 2 mkr.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,76 procent (2,60). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 ggr (3,3). För mer information om bolagets finansiering se sidorna 14 och 15.

Säsongsvariationer

Överskottsgraden varierar över året och 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 under vintermånaderna och en högre nivå under sommarmånaderna.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -38 mkr (-25) vilket motsvarar cirka 8 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. För räkenskapsåret 2019 har ränteavdragsbegränsningar införts vilket i korthet innebär att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt EBITDA (resultat före avskrivningar, finansiella poster och skatt). De nya reglerna tillsammans med möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar på byggnadsinventarier har medfört att bolagets aktuella skatt i förhållande till förvaltningsresultatet är i nivå med föregående år.

Uppskjuten skatt uppgick till -107 mkr (-79) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Till följd av riksdagsbeslutet 2018 om ändrad företagsbeskattning har NP3 omräknat den uppskjutna skatteskulden till den nya skattesatsen 20,6 procent, som kommer att gälla från och med år 2021.

Fjärde kvartalet 2019

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 134 mkr (121). Driftöverskottet uppgick till 188 mkr (177) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (72).

Hysesintäkterna uppgick till 266 mkr (246). Retroaktiv fakturering av fastighetsskatt har skett som i sin tur möts av högre retroaktiva kostnader för fastighetsskatt i kvartalet. Fastighetskostnader uppgick till -65 mkr (-62), fastighetsskatt -13 mkr (-7), central administration -13 mkr (-13), resultat från intresseföretag 11 mkr (-) och finansiella kostnader till -53 mkr (-44).

Resultat före skatt uppgick till 529 mkr (211) och påverkades positivt av realiserad värdeförändring om 331 mkr (102), realiserad värdeförändring om -6 mkr (0) samt realiserade värdeförändringar i finansiella instrument som uppgick till 70 mkr (-12). Den realiserade värdeförändringen i finansiella instrument förklaras av marknadens förväntningar på högre framtida räntenivåer per 31 december 2019 jämfört med ingången av kvartal 4. Aktuell skatt påverkade kvartalets resultat med -11 mkr (-7) och uppskjuten skatt med -83 mkr (-46).

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 358 stycken (344) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 350 tusen kvadratmeter (1 308 tusen) fördelat på sex geografiska affärsområden. Av de sex affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 25 procent (24) av marknadsvärdet och 25 procent (26) av hyresvärdet är koncentrerat. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 11 402 mkr (10 496). I intjäningsförmågan uppgick direktavkastningen till 6,6 procent (6,8) baserat på fastighetsbeståndet på balansdagen.

Affärsområdena består av flera kommuner, en huvudkommun (i Dalarnas fall två) samt ett antal kompletteringskommuner. Av det samlade hyresvärdet var 72 procent koncentrerat till huvudkommunerna i norra Sverige. NP3 äger ett fåtal fastigheter som ligger utanför norra Sverige. Det samlade hyresvärdet för fastigheterna utanför norra Sverige uppgick till 47 mkr vilket motsvarade 4 procent av det totala hyresvärdet varav hyresvärdet för fastigheter i Mellansverige uppgick till 27 mkr vilket motsvarar drygt 2 procent av hyresvärdet.

Industri var den största fastighetskategorin och stod för 38 procent (32) av hyresvärdet. Handel ävar den näst största fastighetskategorin med 29 procent (33) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod business-to-business-handel för 28 procent (25), bilhallar och besiktningssanläggningar för 6 procent (10), konsumenthandel för 60 procent (60) och dagligvaruhandel för 6 procent (5). Konsumenthandeln inkluderar till exempel lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en lägre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin var 4,7 år vilket var längre än genomsnittet för hela beståndet.

Riskdiversifiering av hyresvärdet

Bolaget arbetar kontinuerligt med riskdiversifiering av fastighetsbeståndet. Primärt sker detta via två dimensioner, hyresvärde per fastighetskategori och hyresvärdets exponering mot bransch. Det samlade beståndet visar en väl diversifierad portfölj avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch.

Hyresvärdet per fastighetskategori visar vilken beskaffenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch våra hyresintäkter genereras från. Skillnaden blir att en bransch kan förhyra lokaler inom flertalet olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 10 procent (12) av hyresintäkterna, lokalerna för stat och kommun hyrs inom kategorierna kontor, övrigt och industri. En stor skillnad finns även i dagligvaruhandeln som i kategoriseringen uppgick till 2 procent (2) av det totala hyresvärdet och till 7 procent (7) avseende branschexponering av den totala hyresintäkten. Skillnaden förklaras i att dagligvaruaktörer även förhyr inom kategorin logistik och industri. Exponeringen av hyresintäkterna var relativt jämnt fördelade mellan många branscher där industri- och bygghandel var de största.

Kontraktstruktur

På balansdagen hade NP3 ungefär 1 750 hyresavtal (1 600), därutöver fanns 61 stycken arrendeavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,2 år (4,3). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 85 avtal med en återstående löptid om 4,8 år (4,6) 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.

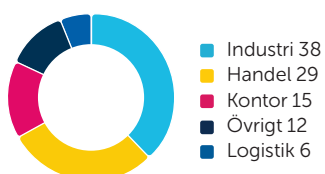
Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 131 mkr (1 070) och den kontrakterade årshyran till 1 052 mkr (992) vid periodens utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (93).

Intresseföretag

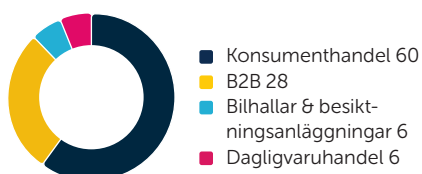
I juni 2019 investerade NP3 i Fastighetsbolaget Emilshus AB som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Emilshus finns på tillväxtorter och har stort fokus på lokal närvaro. Fastighetsbeståndet omfattade 43 fastigheter per 31 december 2019. Innehavet redovisas som intresseföretag och tabellen nedan visar NP3s resultatandel från det datum ägarförhållandet uppstod.

Resultat från intresseföretag, mkr	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat	7
Värdeförändringar	11
Skatt	-3
Redovisat resultat	14

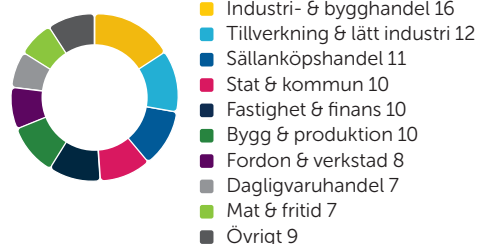
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)



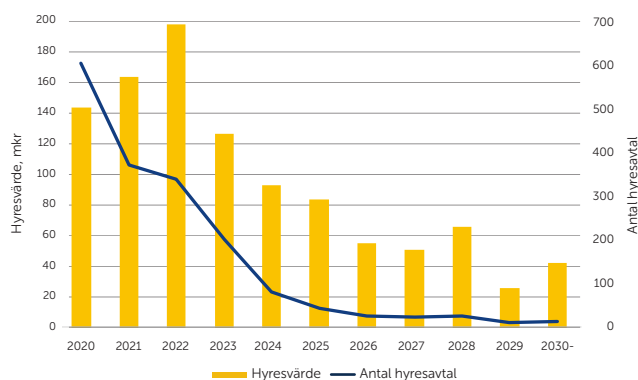
Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 december 2019 utifrån hyresvärde

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood)	6
Plantagen Sverige	5
PostNord Sverige	8
Assemblin El	11
Granngården	14
Byggmax	11
Arbetsförmedlingen	5
Mekonomen	7
Sollefteå kommun	11
Ahlsell Sverige	7
Totalt	85
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 153 mkr	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,8 år	
Hyresduration för totala kontraktsportföljen 4,2 år	

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 110 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -86 mkr. Beloppet 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". Nettouthyrningen uppgick för hela året uppgick till 24 mkr (19) och för det fjärde kvartalet till 8 mkr (6).

Nettouthyrning, mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Tecknade hyresavtal	42	25	110	101
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-34	-19	-86	-82
Netto	8	6	24	19

Vakans

Under perioden ökade vakansvärdet med totalt 1 mkr. Ökningen beror primärt på vakans i förvärvade fastigheter. Netto av periodens in- och avflyttningar var i stort sett oförändrad. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 79 mkr vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent.

Vid utgången av fjärde kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 25 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej avflyttade avtal uppgick till 33 mkr, varav 25 mkr sker under 2020.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2019 helår	2018 helår
Ingående vakansvärde 1 jan	78	67
Nettoförändring av in-/avflyttningar	0	-14
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	26
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-3	-1
Utgående vakansvärde	79	78
Uthyrningsgrad, %	93	93
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	33	32
Varav förvärvade	1	4
Nyuthyrning, ej inflyttad	-25	-13

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2020	66	25
2021	11	3
2022	9	4
2023	2	1
Totalt	88	33

Vakansvärde per affärsområde

Per 31 dec 2019

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	280	25	9
Gävle	182	11	6
Dalarna	181	14	8
Luleå	178	16	9
Umeå	170	5	3
Östersund	140	7	5
Totalt	1 131	79	7

Fastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyen innebär att minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under kvartal två och fyra samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. Under kvartal ett och tre justeras fastighetsvärdena genom framförallt internvärderingar. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Under 2019 har 98 procent av hela fastighetsbeståndet externvärderats, där en övervägande majoritet värderades under kvartal 2 och 4. Under kvartal 4 2019 har 96 procent av fastighetsvärdet bekräftats via externvärderingar.

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade 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 per 31 dec 2019

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-570
Direktavkastningskrav	0,25 %	-414/+446
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-108
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+27
Vakansgrad	1 %	-/+11

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 11,4 mdkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 448 mkr, varav 16 mkr var realiserade värdeförändringar från försäljningar. Resterande 432 mkr avsåg ändrade avkastningsnivåer och kassaflödesrelaterade förändringar i värderingen mellan 31 december 2018 och 2019. Avkastningsnivåerna som använts vid värdering under perioden varierade från 5,0 till 10,0 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per 31 december 2019 uppgick till 7,0 procent (7,1). Ändrade avkastningsnivåer i värderingen mellan 31 december 2018 och 2019 har haft en effekt om cirka 120 mkr på den totala realiserade värdeförändring uppgående till 432 mkr för 2019. Återstående 310 mkr avser kassaflödesrelaterade förändringar. I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,6 procent vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-december tillträtt 43 fastigheter, varav två obebyggda, till ett värde av 1 075 mkr. Dessutom har 261 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 79 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och

182 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästpassningar.

Under perioden har 29 fastigheter för 878 mkr avyttrats. Under det andra kvartalet avyttrades beståndet i Småland. Köpare var Fastighetsbolaget Emilshus AB som delbetalade köpeskillingen med en riktad emission till NP3 vilket medförde att Emilshus blev ett intresseföretag till NP3. Emilshus affärsmodell är nära nog identisk med NP3s med den skillnaden att de fokuserar på Småland. Med sin lokala närvaro har därmed Emilshus större förutsättningar att öka NP3s resultat i den småländska marknaden än vad NP3 skulle ha haft. Detta eftersom NP3 saknar lokal närvaro i Småland och därmed även den viktiga marknadskännetecken.

Affärsområdena Dalarna och Gävle minskade sina andelar av hyresvärdet främst beroende på avyttrade fastigheter i Värmland och Småland som inkluderas i dessa affärsområden. Den, för NP3, nya regionen kring städerna Västerås, Örebro och Karlstad har i sin tur ökat Dalarna och Gävles hyresvärde.

Sedan årsskiftet har handelskategorin minskat från att utgöra 33 procent av det samlade hyresvärdet till att på balansdagen stå för 29 procent. Industrifastigheterna har under samma period ökat från 32 procent av hyresvärdet till 38 procent. Inga väsentliga förändringar har skett sedan årsskiftet gällande hyresvärdets fördelning inom de övriga fastighetskategorierna. Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har från årsskiftet ökat från 8 024 kr per kvadratmeter till 8 446 kr på balansdagen.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2019 helår	2018 helår
Ingående värde	10 496	7 732
Förvärv av fastigheter	1 075	2 591
Investeringar i bef. fastigheter	182	221
Investeringar i nybyggnation	79	41
Försäljningar	-878	-313
Omklassificering	-	13
Realiserad värdeförändring	16	11
Orealiserad värdeförändring	432	201
Utgående värde	11 402	10 496
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	216	160
Avyttrade ej frånträdade fastigheter	-	-328

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 dec 2019

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	101	354	280	2 828
Gävle	64	254	182	1 847
Dalarna	61	242	181	1 765
Luleå	39	181	178	1 719
Umeå	58	192	170	1 738
Östersund	35	127	140	1 504
Totalt	358	1 350	1 131	11 402

Fastigheter

Segmentsrapportering

I affärsområde Sundsvall är uthyrningstrenden positiv vilket den sjunkande ekonomiska vakansen visar. Dock har Sundsvall tillsammans med Luleå fortfarande den högsta vakansen i beståndet. Under det fjärde kvartalet avyttrades tre fastigheter i Härnösand och en i Sundsvall för totalt 210 mkr och två fastigheter förvärvades i Sundsvall respektive Timrå för ett underliggande fastighetsvärde om totalt 116 mkr. Överskottsgraden har stärkts i Sundsvall under året men är fortsatt den lägsta av samtliga NP3s affärsområden. Primärt beror den låga överskottsgraden på vakansnivån och hyresstrukturen i fastighetsbeståndet. Affärsområdets tillväxt i fastighetsvärde under året uppgick till 14 procent.

Gävles fastighetsvärde har minskat med 28 mkr under året med anledning av att de tio fastigheterna i Småland som tillhörde affärsområdet avyttrades under det andra kvartalet. Av affärsområdets hyresvärde kommer 21 mkr, motsvarande 12 procent, från fastigheter som ligger utanför Gävleborg. Två fastigheter i Örebro respektive Västerås stod för drygt 50 procent av dessa 21 mkr. Efter periodens slut har ytterligare en fastighet förvärvats i Västerås.

I affärsområde Dalarna ingick vid årsskiftet ett mindre bestånd fastigheter i Värmland som avyttrades under första kvartalet 2019, därav minskningen av fastighetsvärdet. Vakansgraden ökar främst på grund av att försäljningar av fullt uthyrda fastigheter har skett samt en större avflytt. Av affärsområdets hyresvärde härrörde 26 mkr, motsvarande 14 procent, från fastigheter belägna i kommuner

utanför Dalarna. Affärsområdet har den högsta överskottsgraden i beståndet.

Östersund har en stark hyresmarknad vilket åskådliggörs av den låga ekonomiska vakansen. Efterfrågan märks tydligast inom kategorin kontor. Tillväxten har under 2019 varit god med en ökning i fastighetsvärdet om 14 procent och hyresvärdet med nära 17 procent.

Umeå är en stabil marknad med god efterfrågan som återspeglar sig i den lägsta ekonomiska vakansen i beståndet. Mätt i fastighetsvärde och hyresvärde så har affärsområdet haft den högsta tillväxten under tolv månadersperioden, 27 procent i fastighetsvärde och 23 procent i hyresvärde. Tillväxten i affärsområdet har främst skett i Skellefteå.

Luleå har haft en begränsad tillväxt sedan samma period i fjol. Vakansgraden har ökat med anledning av att två större konkurser skett. Båda vakanserna har delvis hyrts ut och tillträden sker under året. Efter periodens slut har en fastighet i Haparanda tillträtts med ett hyresvärde om 8 mkr och en hyresduration om 7 år. I Gällivare har uppförandet av en så kallad hantverkarlänga med mindre lokaler för verkstads- och industriändamål slutförts. Fastigheterna i affärsområdet är de som är mest utsatta för hårda väderförhållanden och har därmed höga fastighetskostnader vilket pressar ner överskottsgraden.

Segmentsrapportering i sammandrag

(12 mån) mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår	2019 helår	2018 helår
Hysesintäkter o övriga intäkter	285	254	173	126	177	150	134	111	144	124	173	149	-2	2	1 084	915
Vakans	-28	-30	-14	-9	-12	-11	-7	-7	-4	-6	-13	-10	-	-	-78	-73
Rep. o underhåll	-14	-11	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-7	-5	-6	-5	-1	-	-42	-37
Fastighetskostn.	-61	-60	-29	-19	-26	-23	-25	-20	-26	-20	-34	-32	-	-2	-201	-177
Fastighetsskatt	-7	-5	-6	-4	-6	-4	-5	-3	-7	-5	-6	-4	-	-	-37	-25
Kundförluster	-2	-4	-1	-1	0	0	0	0	-2	-5	-1	-4	-2	-	-9	-13
Driftöverskott	173	143	118	89	127	107	93	75	98	83	113	94	-4	0	718	590
Överskottsgrad, %	67	64	75	76	77	77	73	72	70	70	71	68			71	70
Antal fastigheter	101	95	64	70	61	68	35	27	58	46	39	38			358	344
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	354	340	254	270	242	258	127	106	192	159	181	176			1 350	1 308
Hyresvärde	280	273	182	184	181	185	140	120	170	138	178	170			1 131	1 070
Ekonomisk vakans ¹⁾ , %	9	11	6	9	8	6	5	4	3	3	9	6			7	7
Fastighetsvärde	2 828	2 491	1 847	1 875	1 765	1 778	1 504	1 320	1 738	1 373	1 719	1 659			11 402	10 496

¹⁾ Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Skilnaden mellan driftöverskott 718 mkr (590) och resultat före skatt 934 mkr (572) består i central administration, resultat från intresseföretag, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som inte fördelas per segment.

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 december 2019 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.

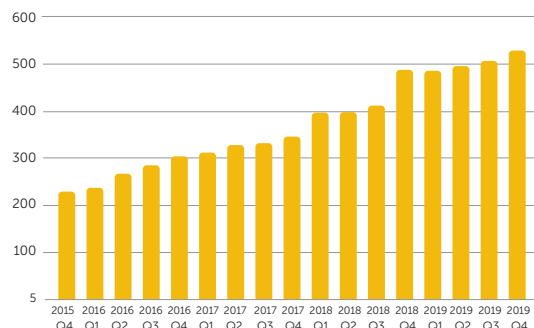
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- 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 uppgående till 11 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 jan 2020	1 jan 2019	Förändring 12 mån
Justerat hyresvärde	1 123	1 055	
Vakans	-79	-78	
Hyresintäkter	1 045	977	
Fastighetskostnader	-252	-237	
Fastighetsskatt	-36	-30	
Driftöverskott	757	710	7 %
Central administration	-46	-44	
Finansnetto	-194	-177	
Resultat från aktieinnehav	13	0	
Förvaltningsresultat	530	489	8 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	8,84	8,20	8 %

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

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

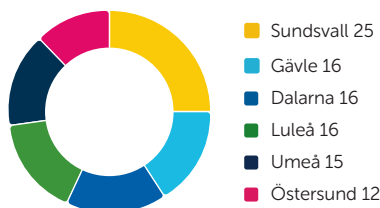
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 131 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 123 mkr. De stora justeringsposterna var kommande in- och utflyttningar i tecknade kontrakt om -2 mkr och rabatter -8 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 7 procent till 757 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,6 procent på fastighetsvärdet 11 402 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 8 procent jämfört med ingången av året.

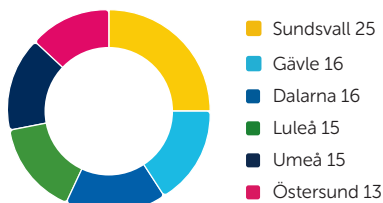
Förvärv och försäljningar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdade per 31 december 2019 avser förvärv av tre fastigheter i Skellefteå, en fastighet i Västerås samt en fastighet i affärsområde Luleå, Sundsvall, Gävle och Dalarna vardera. Totalt uppgår hyresvärdet till 18,7 mkr och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 10 mkr.

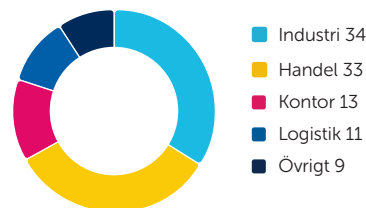
Hyresvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Kategori	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter, tillträdde Q4					
Terminalen 10	Karlskoga	Industri	9 185	5,0	100
Planeraren 9	Karlstad	Industri	8 627	7,1	100
Rälsbussen 5	Umeå	Industri	7 671	8,2	97
Nybruket 5	Skellefteå	Industri	6 317	4,6	97
Vandringsmannen 2	Sundsvall	Industri	4 404	4,8	82
Porsen 2	Skellefteå	Industri	3 396	2,0	100
Vivstamon 1:17	Timrå	Övrigt	2 914	5,1	100
Lagret 7	Skellefteå	Industri	2 832	2,5	100
Blixten 5	Sandviken	Övrigt	2 400	1,6	100
Utköraren 1	Skellefteå	Industri	2 283	1,8	100
Rikthyveln 3	Skellefteå	Industri	2 162	1,1	100
Utköraren 2	Skellefteå	Industri	2 030	1,6	100
Sörby Urfjäll 34:5	Gävle	Industri	1 953	1,7	100
Hemlingby 49:30	Gävle	Kontor	1 500	1,4	100
Gradsågen 2 & 3	Skellefteå	Industri	1 459	0,5	100
Motorn 11	Skellefteå	Industri	850	0,7	100
Älggräset 4	Skellefteå	Industri	770	0,4	100
Älggräset 3	Skellefteå	Industri	341	0,3	100
Totala förvärv Q4			61 094	50,4	
Totala förvärv Q3			46 499	20,3	
Totala förvärv Q2			13 415	10,0	
Totala förvärv Q1			21 279	16,9	
Totala förvärv 2019			142 287	97,6	

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 normalt inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat. NP3 hade vid utgången av fjärde kvartalet 66 aktiva projekt med en total projektbudget om 204 mkr. I tabellen nedan redovisas projekt om minst 5 mkr i projektbudget.

- Gällivare 12:334 är en nybyggnation av en så kallad hantverkar långa vilken består av en byggnad uppdelad på tio stycken "fack" för främst verkstadsändamål.

Större pågående ny- och utbyggnationer (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
Gällivare 12:334	Gällivare	Industri	Vakant	Q1 -20	17	1 762	1,9
Vivsta 13:84	Timrå	Industri	Roplan	Q2 -20	55	4 509	4,6
Vivstamon 1:16	Timrå	Industri	Fromells	Q2 -20	12	930	1,1
Huggsta 1:160	Sundsvall	Industri	Cuprum Recycling	Q2 -20	8	1 917	1,3
Tällberg 4:13/26	Tällberg	Övrigt	Hotell Dalecarlia	Q3 -20	18	400	1,0*
Näringen 11:3	Gävle	Handel	Elektroskandia	Q3 -20	6	1 280	1,4
Ljusta 3:10	Sundsvall	Övrigt	Padelhall	Q4 -20	38	4 300	3,7
Totalt					154	15 098	15,0

*Avser bashyra, därtill tillämpas även omsättningshyra.

Fastighet	Ort	Kategori	Yta/kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter med tillträde Q1 2020					
Björka 2	Haparanda	Handel	8 116	7,5	100
Utmeland 47:34	Mora	Logistik	4 820	2,3	100
Bielke 6	Skellefteå	Logistik	4 031	3,2	87
Fanjunkaren 2	Västerås	Övrigt	2 411	2,7	96
Sture 13	Skellefteå	Industri	2 005	1,7	92
Slagan 6	Sundsvall	Industri	1 151	0,9	74
Svårdet 5	Nyköping	Industri	600	0,6	100
Bielke 3	Skellefteå	Övrigt	560	0,5	100
Ljusta 7:3	Sundsvall	Mark	-	-	-
Totalt			23 694	19,4	

Avyttrade och frånträdde fastigheter, Q4

Torsvik 5	Härnösand	Kontor	8 586	9,3	87
Lärkan 21	Härnösand	Kontor	7 062	8,3	82
Rådmannen 6	Härnösand	Kontor	4 546	5,4	95
Nolby 3:40	Sundsvall	Övrigt	1 449	0,9	100
Totalt avyttrat Q4			21 643	23,9	
Totalt avyttrat Q3			-	-	
Totalt avyttrat Q2			37 946	27,0	
Totalt avyttrat Q1			37 348	26,3	
Totalt avyttrat 2019			96 937	77,2	

*vid transaktionsdag

- Vivsta 13:84 avser uppförandet av en industrifastighet i Timrå om 4 500 kvm. Hyresavtalet med Roplan Machining AB är skrivet på 10 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 4,6 mkr. Investeringen i nybyggnationen beräknas till 55 mkr och tillträde kommer ske under Q2 2020. Fram tills tiden för tillträdet hyr Roplan fastigheten Vivsta 1:54 som förvärvades under Q2. I grannfastigheten Vivstamon 1:16 sker en tillbyggnation åt en befintlig hyresgäst.
- Huggsta 1:160 avser en ombyggnation av en fastighet till en återvinningsanläggning för installationsbranschen.
- Tällberg 4:13/26 är en om- och tillbyggnation av den befintliga spa-anläggningen som tillhör hotell Dalecarlia i Tällberg.
- Näringen 11:3 avser att komplettera den befintliga B2B-handeln i fastigheten med tillhörande kontor i ett i dag oinrett entresolplan.
- Ljusta 3:10 avser en nybyggnation av padelhall på en befintligt ägd tomt.

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga skulder och uppskjuten skatteskuld samt eget kapital. NP3s 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 NP3 med god framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningstiden till 2,2 år (2,7) med förfall fördelade enligt tabell nedan. NP3 arbetar löpande med omläggning av sina lån i syfte att optimera låneportföljens kapitalbindningstid utifrån behov och bedömning av marknadsförhållanden.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 till 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Belåningsgraden beräknad som nettoskuld (räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar), 6 705 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 11 402 mkr, uppgick

till 59 procent (62) per 31 december 2019. Skuldkvoten, nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj, uppgick till 9,4 ggr (9,7).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 6 984 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till införandet av ny redovisningsprincip för leasing enligt IFRS 16, från och med Q1 2019, som uppgick till 71 mkr vid slutet av Q4 2019. De räntebärande skulderna exklusive ovan skulder om 71 mkr uppgick till 6 913 mkr (6 542) varav bankfinansiering 5 524 mkr (5 383), obligationslån 1 375 mkr (1 132), övriga räntebärande skulder 42 mkr (43) samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 28 mkr (16).

Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 80 procent (82) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 20 procent (18) av totala räntebärande skulder, exklusive leasingsskulder. Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 563 mkr (305). Bolaget har antingen skriftliga eller muntliga kreditlöften avseende förlängning av dessa med en löptid på 3 till 4 år vilket medför att de klassificeras som långfristiga i rapporten över finansiell ställning.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2019	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	1 563	2,11	-	-	1 563	23
1-2 år	1 372	2,05	400	4,41	1 772	26
2-3 år	1 638	2,07	375	5,07	2 013	29
3-4 år	292	2,01	600	4,02	892	13
4-5 år	598	2,25	-	-	598	9
5-10 år	61	2,20	-	-	61	1
Summa/genomsnitt	5 524	2,10	1 375	4,42	6 899	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2019	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-3 127	3 483	4,78	50
1-2 år	602	797	0,33	12
2-3 år	300	393	0,70	6
3-4 år	200	200	0,32	3
4-5 år	500	500	0,69	7
5-10 år	1 525	1 525	0,93	22
Summa/genomsnitt	0	6 899	2,76	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.

Under senare delen av kvartal 3 2019 tog bolaget upp ett nytt obligationslån om 600 mkr med en löptid om 3,5 år och förfall den 13 mars 2023. Samtidigt återköptes 200 mkr av befintligt obligationslån 2017/2021 vilket innebar att skuldbeloppet för detta lån minskade till 400 mkr. Dessutom använde NP3 sin möjlighet att med kapital från det nya obligationslånet förtidslösa sitt obligationslån 2016/2019 med 156 mkr vilket hade förfalldatum 15 december 2019.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,76 procent (2,60). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,10 procent och för obligationslån 4,42 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,4 år (2,2) och cirka 45 procent (34) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan 1 och 10 år enligt tabell på föregående sida.

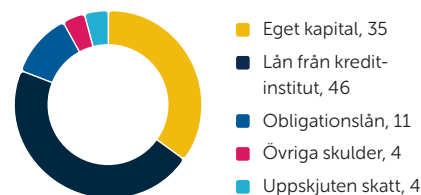
Räntesäkring används i syfte att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. Bolaget använder sig av lån till fastränta eller räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar. Swapavtalen (derivaten) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplöst och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

NP3s räntederivatportfölj uppgick till netto 2 967 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -36 mkr (-24) vid rapportdagen. Variationer i derivatens värdeförändring mellan kvartalen avspeglas huvudsakligen av förändringar i skillnader mellan förväntningar om framtida räntenivåer och derivatens räntebindning vid kvartalens slut med därtill hörande avtalslängd. Nettoeffekten av värdeförändringarna för perioden uppgick till -8 mkr.

Finansiering	31 dec 2019	31 dec 2018
Antal lån	70	68
Banklån, mkr	5 524	5 383
Obligationslån, mkr	1 375	1 132
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,76	2,60
Likvida medel, mkr ¹⁾	208	71
Belåningsgrad, %	59	62
Soliditet, %	35	32
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,7
Räntebindningstid, år	2,4	2,2
Skuldkvot, ggr	9,4	9,8

¹⁾ Inkl. kortfristiga placeringar

Eget kapital och skulder, %



Börsnoterade obligationslån

31 dec 2019

Löptid	Rambelopp, mkr	Mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfalldag
2017/2021	700	400	4,41	Stibor 3M + 4.50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800	375	5,07	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23
2019/2023	800	600	4,02	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13

NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 6 912 aktieägare (5 261). Aktiekursen för stamaktien uppgick till 113 kr (61) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 6 140 mkr (3 315). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 907 mkr (693) vid periodens slut. Årets lägsta respektive högsta betalkurs noterades den 2 januari och var 59,90 kr samt den 23 december och var på 116,60 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under 2019 var 87,21 kr (57,07).

Under 2019 steg aktien med 85 procent (17) att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg 59 procent (9,7) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg 57 procent (13). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på 90,2 procent under 2019 (22,5) att jämföra med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som stigit 62,4 procent (12,5). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade en uppgång med 34,6 procent (-4,16).

Utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 3,40 kr per stamaktie (3,00) för verksamhetsåret 2019, en höjning med 13 procent,

uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,70 kr per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 3 procent (4,9) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 234 mkr (211) vilket är en ökning med 11 procent. Den föreslagna utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 51 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

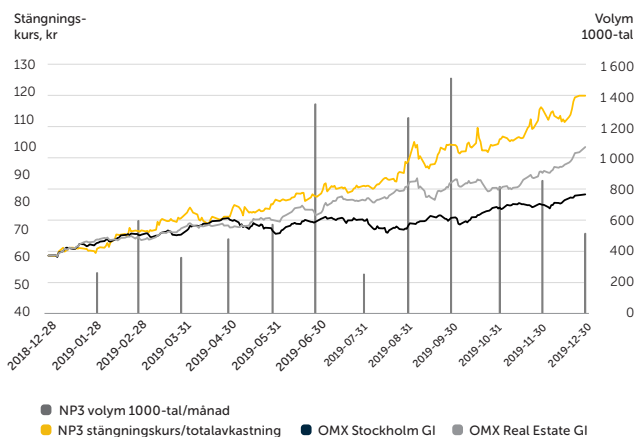
Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 4 140 mkr (3 464) varav preferenskapital 795 mkr (690) och minoritetens andel 8 mkr (6). Totala antalet stamaktier uppgick till 54 338 946 stycken och totala antalet preferensaktier till 24 850 000 stycken vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och minoritetens andel motsvarar eget kapital 61,42 kr per stamaktie (50,93). Soliditeten i bolaget uppgick till 35 procent (32). Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och minoritetens andel och uppgick till 3 823 mkr (3 141) vilket motsvarar 70,36 kr per stamaktie (57,81). Aktiekursen vid periodens slut var 184 procent (120) av det egna kapitalet per stamaktie och 161 procent (106) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

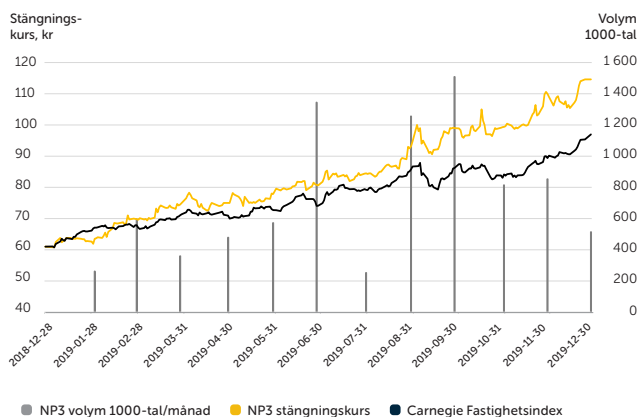
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	30 dec 2019	28 dec 2018	Helår 2019	Helår 2018	Helår 2019	Helår 2018	Helår 2019	Helår 2018
Stamaktie	113,00 kr	61,00 kr	61	118	17 %	20 %	3,1 mkr	2,5 mkr
Preferensaktie	36,50 kr	31,91 kr	57	37	79 %	47 %	2,5 mkr	0,7 mkr

NP3 totalavkastning jämfört med Nasdaq Stockholms totalavkastningsindex



NP3 kursutveckling jämfört med Carnegie Fastighetsindex



NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Pilarna indikerar ökning/minskning av aktieslaget från 2018-12-31 och siffran inom parentes avser innehav och röster per 2018-12-31.

Aktieägare per 31 dec 2019	Antal stamaktier		Antal preferensaktier		Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 484 267	↑	2 066 707	↓	19,6 % (22,8)	24,1 % (23,5)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	11 371 061	↑	-		14,4 % (14,0)	20,0 % (18,9)
Fjärde AP-fonden	3 737 534	↑	2 364 012	↑	7,7 % (6,4)	7,0 % (6,8)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 581 051	↑	-		5,8 % (4,3)	8,1 % (5,7)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	778 998	↓	2 267 806	↑	3,9 % (3,3)	1,8 % (2,0)
Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000		640 000		2,8 % (2,9)	2,9 % (2,9)
SEB Investment Management	1 863 108	↑	41 118	↓	2,4 % (0,7)	3,3 % (0,8)
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-		1 666 666	↑	2,1 % (2,0)	0,3 % (0,3)
Handelsbanken Liv	1 072 269		585 848	↓	2,1 % (2,7)	2,0 % (2,1)
J.A. Göthes AB	1 041 600		416 686		1,8 % (1,9)	1,9 % (1,9)
RBC Investor Services Bank S.A.	123 459	↑	1 200 000	↑	1,7 % (1,6)	0,4 % (0,2)
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 178 516	↑	-		1,5 % (0,7)	2,1 % (0,9)
Ulf Greger Jönsson	-		1 056 785	↑	1,3 % (1,3)	0,2 % (0,2)
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	1 035 867	↓	-		1,3 % (5,4)	1,8 % (6,3)
Peg Capital Partners AB	-		581 189		0,7 % (0,7)	0,1 % (0,1)
Andra AP-fonden	516 648	↑	-		0,7 % (0,6)	0,9 % (0,7)
Öhman Bank S.A.	322 924	↓	138 093		0,6 % (0,6)	0,6 % (0,6)
Nordnet Pensionsförsäkring AB	145 686	↓	294 348	↑	0,6 % (0,3)	0,3 % (0,3)
BLL Invest AB	225 564	↓	184 224		0,5 % (0,8)	0,4 % (0,8)
Swedbank Försäkring AB	57 271	↓	346 196	↑	0,5 % (0,4)	0,2 % (0,2)
Summa 20 största ägare	43 135 823		13 849 678		72,0 % (75,2)	78,4 % (76,4)
Styrelse och anställda*	670 720	↑	64 716	↓	0,9 % (0,8)	1,2 % (0,8)
Övriga aktieägare	10 532 403		10 935 606		27,1 % (24,0)	20,4 % (22,8)
Totalt antal aktier	54 338 946		24 850 000		100 %	100 %

*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat.

Innehav per 31 dec 2019	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	4 554	421 602	216 041	0,8 %	0,8 %
501 – 1 000	743	328 894	233 894	0,7 %	0,6 %
1 001 – 2 000	602	469 121	422 918	1,1 %	0,9 %
2 001 – 5 000	474	651 304	860 204	1,9 %	1,3 %
5 001 – 10 000	207	537 133	991 166	1,9 %	1,1 %
10 001 – 50 000	225	2 217 946	2 625 164	6,1 %	4,4 %
50 001 –	107	49 712 946	19 506 227	87,4 %	90,9 %
Totalt	6 912	54 338 946	24 850 000	100 %	100 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11 402	10 496
Nyttjanderättstillgångar	72	-
Andelar i intresseföretag	149	-
Övriga anläggningstillgångar	23	20
Summa anläggningstillgångar	11 645	10 516
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	99	90
Likvida medel	192	71
Summa omsättningstillgångar	291	161
Totala tillgångar	11 937	10 677
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 140	3 464
Uppskjuten skatt	450	350
Långfristiga räntebärande skulder	6 720	6 216
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	71	-
Derivat	36	24
Summa långfristiga skulder och avsättningar	7 277	6 590
Kortfristiga räntebärande skulder	193	326
Rörelseskulder	326	296
Summa kortfristiga skulder	519	622
Totalt eget kapital och skulder	11 937	10 677

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 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 av preferensaktier		38	266		304	-	304
Emissionskostnader			-3		-3	-	-3
Utdelning				-5	-5	-	-5
Incitamentsprogram			1		1	-	1
Periodens totalresultat okt-dec 2018				158	158	0	158
Eget kapital 2018-12-31	54 339	266	1 879	1 312	3 458	6	3 464
Eget kapital 2019-01-01	54 339	266	1 879	1 312	3 458	6	3 464
Nyemission av preferensaktier		11	91		102	-	102
Emissionskostnader			-4		-4	-	-4
Utdelning				-211	-211	-	-211
Incitamentsprogram			1		1	-	1
Periodens totalresultat jan-sep 2019				354	354	1	355
Eget kapital 2019-09-30	54 339	277	1 968	1 455	3 700	7	3 707
Periodens totalresultat okt-sep 2019				434	434	1	434
Eget kapital 2019-12-31	54 339	277	1 968	1 888	4 132	8	4 140

NP3s aktiekapital består av 54 339 tusen stamaktier samt 24 850 tusen preferensaktier.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	134	120	494	382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-14	1	-11	1
Betald skatt	-22	-26	-28	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	97	96	455	355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	24	-5	18	-5
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	0	13	-52	-74
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122	104	422	276
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-481	-1 099	-985	-1 725
Avyttrade förvaltningsfastigheter	205	-29	616	245
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-57	-58	-183	-229
Investeringar i nybyggnation	-27	-	-79	-41
Investeringar i finansiella tillgångar	-7	-	-35	-
Avyttring av finansiella tillgångar	30	-	30	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-336	-1 186	-637	-1 750
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	303	99	585
Upptagna lån	349	1 507	2 827	3 664
Amortering av låneskulder	-168	-809	-2 392	-2 690
Utbetald utdelning	-94	-5	-199	-163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88	996	336	1 396
Periodens kassaflöde	-127	-87	121	-79
Likvida medel vid periodens början	319	158	71	150
Likvida medel vid periodens slut	192	71	192	71

Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

Jämförelser inom parentes avser för balansposter ingången av året. För kassaflödets poster avser jämförelsesiffrorna motsvarande period föregående år.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 11 402 mkr (10 496) vilket motsvarar en ökning med knappt 9 procent sedan ingången av året. Under året har bolaget renodlat sitt fastighetsbestånd vilket inneburit att fastigheter till ett värde om 900 mkr har avyttrats. Parallellt med denna aktivitet har bolaget fortsatt sin tillväxtstrategi inom såväl befintliga som nya geografier där fastigheter för 1 100 mkr har förvärvats. De första stegen att lägga till en ny geografi i Mellansverige genomfördes under tredje och fjärde kvartalen med fastighetsförvärv kring städerna Västerås, Örebro och Karlstad som vid periodens slut hade ett fastighetsvärde på 330 mkr. Övriga förändringar förklaras framförallt av värdeförändringar om 450 mkr och investeringar uppgående till 260 mkr.

Utgående likvida medel var 192 mkr (71). Eget kapital har påverkats av periodens resultat, nyemission av preferensaktier samt utdelning och uppgick till 4 140 mkr (3 464).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 28 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 6 720 mkr (6 216). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 193 mkr (326) varav 153 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 40 mkr förfall av reversskulder. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -36 mkr (-24).

För mer information om bolagets räntebärande skulder se sidorna 14 och 15. Införandet av IFRS 16 från och med 2019 har lett till att nyttjanderättstillgångar för tomträtter och övriga leasingavtal har aktiverats med 72 mkr samtidigt som 71 mkr har redovisats som skuld per 31 december 2019.

Belåningsgraden uppgick till 59 procent (62) och soliditeten till 35 procent (32). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 9,4 ggr (9,7).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 422 mkr (276). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -985 mkr (-1 725), försäljningar av fastigheter bidrog med 616 mkr (245). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -183 mkr (-229) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Nedlagda kostnader i nybyggnationer uppgick under perioden till -79 mkr (-41). Investeringar och avyttringar relaterade till finansiella tillgångar bestående av aktier uppgick netto till -5 mkr (-).

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgjordes av upplåning netto -435 mkr (-974), nyemission om netto 99 mkr (585) efter avdrag av emissionskostnader, samt utbetald utdelning om -199 mkr (-163). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 121 mkr (-79) vilket gav utgående likvida medel om 192 mkr (71).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	45	37	45	37
Rörelsekostnader	-19	-18	-71	-63
Rörelseresultat	26	19	-26	-26
Finansnetto	74	169	37	131
Resultat efter finansiella poster	100	188	11	105
Resultat före skatt	100	188	11	105
Skatt på periodens resultat	24	-4	-3	-23
Periodens resultat	124	184	8	82

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2019-12-31	2018-12-31
Immateriella tillgångar	2	1
Andelar i koncernbolag	658	650
Långfristiga fordringar koncernbolag	1 992	2 414
Finansiella tillgångar	136	2
Summa anläggningstillgångar	2 788	3 067
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 407	2 449
Övriga kortfristiga fordringar	18	20
Likvida medel	169	27
Summa omsättningstillgångar	2 594	2 496
Totala tillgångar	5 382	5 563
Bundet eget kapital	277	266
Fritt eget kapital	1 670	1 785
Summa eget kapital	1 947	2 051
Långfristiga räntebärande skulder	3 344	3 382
Summa långfristiga skulder	3 344	3 382
Kortfristiga räntebärande skulder	59	68
Övriga skulder	32	62
Summa kortfristiga skulder	91	130
Totalt eget kapital och skulder	5 382	5 563

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.

Med anledning av de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som infördes 2019 har NP3 ändrat princip för hur koncernbidrag skickas inom koncernen för att optimera koncernens skatt. Detta har fått

som effekt att moderbolaget erhållit betydligt mindre koncernbidrag och redovisar därmed ett lägre resultat före skatt och en lägre skattekostnad än föregående år. Istället uppstår aktuell skattekostnad i en större andel koncernbolag än tidigare.

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

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Upplysningar enligt IAS 34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IAS 28 samt IFRS 16. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Vid försäljningen av bolagets fastighetsbestånd i Småland erhöles en del av betalningen i form av aktier i det förvärvande bolaget. Denna transaktion medför att det förvärvande bolaget, Fastighetsbolaget Emilshus AB numera är ett intresseföretag till NP3, eftersom ägarandelen överstiger 20 procent samt att NP3 har ett betydande inflytande. Enligt IAS 28 redovisas andelarna i ett intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär redovisning till anskaffningsvärde enligt kapitalandelsmetoden, samt att detta värde därefter justeras med ägarföretagets andel av förändringen i investeringsobjektets nettotillgångar. I bolagets resultat ingår NP3s andel av investeringsobjektets resultat från det datum då ägarförhållandet uppstod.

IFRS 16 är obligatorisk från 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som nyttjanderättstillgångar och räntebärande skulder. NP3 tillämpar standarden utan retroaktiv omräkning. NP3 är leaseta g ä r a v s e e n d e främst tomträtter, men även leasingavtal avseende kontorslokaler och bilar förekommer. Per den 31 december uppgick värdet på nyttjanderättstillgången för tomträtter och övriga leasingavtal till 72 mkr. Kostnaden för tomträttsavgälden redovisas som en finansiell kostnad istället för som tidigare fastighetskostnad, vilket innebär att förvaltningsresultatet inte påverkas. Den nya redovisningsprincipen har viss påverkan på nyckeltal men effekten bedöms vara oväsentlig.

Organisation och övrigt

Personal och organisation

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 45 personer. NP3 har egna medarbetare i alla sex affärsområden. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

Under 2019 har fem personer påbörjat sin anställning på bolaget. En person har slutat under samma tid.

Incitamentsprogram

Koncernen har under året utfärdat 235 907 stycken teckningsoptioner till anställda, med möjlighet att i juni 2022 teckna aktier i moderbolaget. Teckningskursen kommer att fastställas som aktiekursen vid utfärdandet av optionerna upp-/nedräknat beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från den 17 maj 2019 till och med den 1 juni 2022. Anställda har köpt optionerna till verkligt värde (marknadsmässigt pris). Programmet ger upphov till något högre personalkostnader avseende subventioner för att finansiera del av vissa anställdas köpeskilling. Personer i ledningen har köpt 82 652 stycken optioner. För incitamentsprogram utfärdade under tidigare år hänvisas till årsredovisningen för 2018.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Kalendarium

Delårsrapporter

Januari–mars 2020: 5 maj 2020

Januari–juni 2020: 10 juli 2020

Januari–september: 2020: 23 oktober 2020

Bokslutskommuniké: 2020: 19 februari 2021

Årsredovisning 2019

Vecka 15, 2020

Årsstämma 2020

5 maj 2020

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

30 april 2020

31 juli 2020

30 oktober 2020

29 januari 2021

Pressmeddelanden under kvartal 4

8/10 NP3 Fastigheter förvärvar fastigheter för 148 miljoner kronor

16/10 NP3 Fastigheter investerar i Skellefteå

21/10 NP3 Fastigheter offentliggör prospekt och ansöker om upptagande till handel av obligationslån vid Nasdaq Stockholm

24/10 Delårsrapport januari – september 2019

27/11 NP3 köper i Karlstad, Umeå och Skellefteå – säljer i Härnösand

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, d.v.s 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 finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport. Definitioner på nyckeltalen återfinns på sidan 23.

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Räntebärande låneskulder	6 913	6 542
Kortfristiga placeringar	-16	-
Likvida medel i bank	-192	-71
Likvida medel inkl. innehav i kortfristiga placeringar	-208	-71
Nettoskuld	6 705	6 471
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	787	464
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-48	-27
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	739	437
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	13,60	8,04
Hyresintäkter	1 006	842
Driftöverskott	718	590
Överskottsgrad, %	71	70
Driftöverskott, rullande 12 mån	718	590
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	10 656	8 885
Direktavkastning, %	6,7	6,6
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	789	468
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 691	2 977
Avkastning på eget kapital, %	21,4	15,7
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	787	464
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-48	-27
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital och minoritetens andel	2 934	2 628
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	25,2	16,6
Resultat före skatt, rullande 12 mån	934	572
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 691	2 977
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	25,3	19,2
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	494	382
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 691	2 977
Avkastning på förvaltningsresultat, %	13,4	12,8
Nettoskuld	6 705	6 471
Eget kapital enligt balansräkningen	4 140	3 464
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,9

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoskuld	6 705	6 471
Driftöverskott, framtäktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	757	710
Centrala administrationskostnader, framtäktat 12 mån	-46	-44
Justerat driftöverskott	711	666
Skuldkvot, ggr	9,4	9,7
Periodens resultat före skatt	934	572
Återläggning värdeförändringar	-440	-190
Återläggning finansiella kostnader	192	164
Justerat resultat före skatt	686	546
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,3
Nettoskuld	6 705	6 471
Marknadsvärde fastighetsportfölj	11 402	10 496
Belåningsgrad, %	58,8	61,7
Eget kapital enligt balansräkningen	4 140	3 464
Balansomslutning	11 937	10 677
Soliditet, %	34,7	32,4
Eget kapital enligt balansräkningen	4 140	3 464
Avdrag preferenskapital	-795	-690
Avdrag minoritetens andel av eget kapital	-8	-6
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	61,42	50,93
Eget kapital enligt balansräkningen	4 140	3 464
Avdrag preferenskapital	-795	-690
Avdrag minoritetens andel av eget kapital	-8	-6
Återläggning derivat	36	24
Återläggning uppskjuten skatt	450	350
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	70,36	57,81
Förvaltningsresultat	494	382
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-48	-27
Genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	8,21	6,54

Antal aktier anges i tusental.

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.

Avkastning på förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat för en rullande tolv månadersperiod i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld 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.

Genomsnittlig ränta

Vägd ränta på räntebärande låneskulder (exklusive skuld nyttjanderätter) med beaktande av räntederivat på balansdagen.

Långsiktigt substansvärde, 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.

Nettoskuld

Räntebärande låneskulder, exklusive skuld nyttjanderätter, med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

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

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

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.

Hyresduration/Duration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

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.

Tillträdda fastigheter

Överenskommet fastighetsvärde minskat med skatterabatt för under perioden tillträdda fastigheter.

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 över en femårsperiod. Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger och den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.

Ledning

Andreas Wahlén, 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, COO
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
Mia Bäckvall Juhlin
Nils Styf
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 21 februari 2020

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
Gävle Utmarksvägen 3
Luleå Ödlegatan 1B
Piteå Kunskapsallén 14
Skellefteå Hyvelgatan 15
Sollefteå Hågesta 7
Stockholm Drottninggatan 65
Umeå Björnvägen 15E
Östersund Armégränd 4