

Q1 Delårsrapport

Januari-mars 2020

Januari-mars

- Intäkterna ökade med 8 procent till 266 mkr (246).
- Driftöverskottet ökade med 14 procent till 181 mkr (159).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 120 mkr (103). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 17 procent motsvarande 1,97 kr per stamaktie (1,69).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 18 mkr (36).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 89 mkr (105) vilket motsvarar 1,41 kr per stamaktie (1,73).
- Kvartalets nettoinvesteringar uppgick till 310 mkr (-118) varav 234 mkr (156) avsåg förvärv av fastigheter.

Justerat utdelningsförslag

- Styrelsen föreslår att utdelningen per stamaktie justeras till 1,70 kr att utbetalas vid ett tillfälle, att jämföras med tidigare förslaget om 3,40 kr med två utbetalningstillfällen om vardera 1,70 kr. Avstämningsdag för utdelningen föreslås till den 16 juni.
- Justeringen av förslaget orsakas av osäkerheten som covid-19 medfört. Styrelsen kan komma att föreslå en extra bolagsstämma till hösten att dela ut ytterligare 1,70 kr per stamaktie.
- Förslaget avseende utdelning på utgivna preferensaktier är oförändrat om 2 kr per aktie.

Nyckeltal	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Utfall, mkr			
Hysesintäkter	266	246	1 006
Driftöverskott	181	159	718
Överskottsgrad, %	68	65	71
Förvaltningsresultat	120	103	494
Värdeförändringar förvaltningfastigheter	18	36	448
Resultat efter skatt	89	105	789
Marknadsvärde fastighetsportfölj	11 730	10 414	11 402
Tillträdde fastigheter	234	156	1 075
Utfall kr/stamaktie			
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	1,41	1,73	13,60
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	1,97	1,69	8,21
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	71,96	59,85	70,36

Om NP3

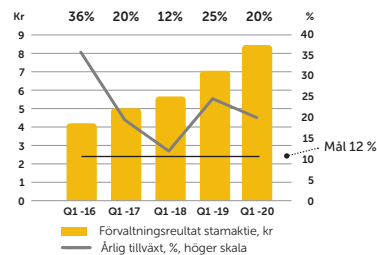
NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter främst i norra Sverige. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle,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

Finansiella mål och utdelningsmål

Nedan redovisas bolagets finansiella mål och utfall rullande 12 månader, kvartal 1 senaste fem åren. Med undantag för utdelningsmålen som visas per helår.

Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

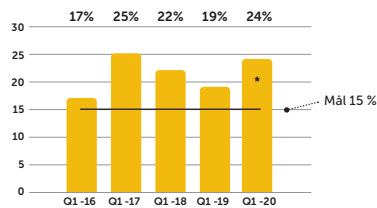
Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska årligen uppgå till 12 procent.



Avkastning på eget kapital

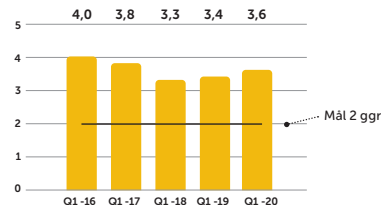
Avkastning på eget kapital före skatt, över en femårsperiod, ska uppgå till 15 procent.

* Genomsnittlig avkastning på eget kapital 2016-2020 Q1



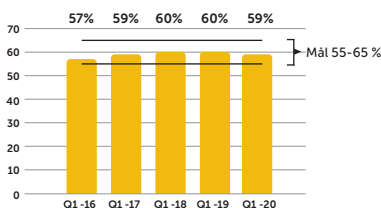
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 ggr.



Belåningsgrad

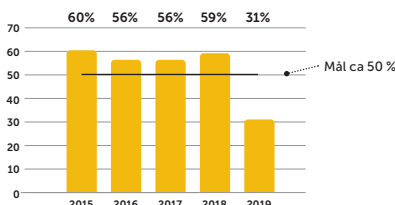
Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55-65 procent.



Utdelning

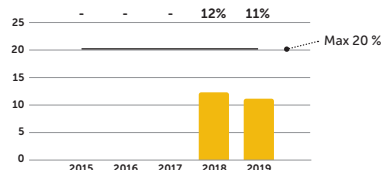
Bolaget har som mål att dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare.

Avvikelse från målet 2019 på grund av det justerade utdelningsförslaget med anledning av covid-19.



Preferensaktieutdelningens andel

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



Covid-19

■ Spridningen av coronaviruset sker just nu i Sverige och i världen. Det är svårt att förutse vilka konsekvenser detta kommer att ha på NP3s verksamhet. Det är dock tydligt att många hyresgäster kommer att påverkas i en svår ekonomisk situation vilket i sin tur även får effekter på NP3s verksamhet och finansiella ställning. Bolaget arbetar löpande med åtgärder för att vara lösningsorienterade mot våra hyresgäster samt att prioritera den befintliga verksamheten framför tillväxt. Mer information angående detta finns på sidan 21.

■ Styrelsen i NP3 har med anledning av den osäkerhet som covid-19 innebär valt att senarelägga årsstämman till den 15 juni kl. 13.00. Årsstämman var ursprungligen planerad att hållas den 5 maj.

■ På grund av covid-19-pandemin har styrelsen valt att föreslå en justerad utdelning på stamaktierna till årsstämman. Det ursprungliga förslaget innebar en utdelning om 3,40 kr fördelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,70 kr. Det justerade förslaget innebär att vid ett tillfälle, med förslag till avstämningsdag den 16 juni, dela ut 1,70 kr. Ambitionen är att till hösten, när de långsiktiga effekterna av covid-19 kan förväntas vara lättare att bedöma, kalla till en extra bolagsstämma och föreslå en ytterligare utdelning om resterande 1,70 kr. Det justerade förslaget från styrelsen är en försiktighetsåtgärd som vidtas för att, i denna turbulenta tid, på bästa sätt kunna tillvarata våra aktieägares intressen. Förslaget avseende utdelning på utgivna preferensaktier är oförändrat om 2 kr per aktie.

Större händelser under kvartal 1

■ Under första kvartalet 2020 har sammanlagt tio fastigheter förvärvats och tillträtt, varav tre i Skellefteå, två i Sundsvall, och en vardera i Haparanda, Mora, Västerås, Nyköping och Umeå. Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 234 mkr.

Händelser efter perioden

■ I april kommunicerade NP3 via pressmeddelande en uppdatering av bolagets verksamhet beaktat den pågående coronakrisen.

■ Tecknade förvärv efter 31 mars avser en fastighet i Östersund och en i Skellefteå. Hyresvärdet uppgår till drygt 4 mkr och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 3 mkr.

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

VD har ordet

Att sammanfatta årets första kvartal i ord är utmanande. Vi genomgår den största krisen sedan andra världskriget och vi vet inte hur länge den kommer att pågå eller hur djup den kommer att bli. Detta faktum gör det omöjligt att kvantifiera dess konsekvenser. Ser vi till första kvartalet så har covid-19-pandemin inte påverkat NP3 nämnvärt, men ser vi till de följande kvartalen är en påverkan oundviklig. Humanitärt bland våra nära och ekonomiskt.

Trots allt som händer i vår värld idag ser jag en framtid, där jag hoppas på större ödmjukhet och mer omtanke om varandra. Jag tror liksom många andra att vissa trender har påskyndats av pandemin. Vi kommer nog resa mindre, se en större produktion i närområden och en ökad digitalisering, som några exempel. Förändringar som jag tror är av godo för NP3.

Kvartalet

Vi började året med en ambition att utöka vårt fastighetsbestånd genom förvärv och projekt drivet av hyresgäst Anpassningar och nybyggnationer. Vi kom en bit in i mars, en bit in i vår tillväxt då covid-19 slog till i Europa och Sverige. I denna tid valde vi att revidera våra planer för att på bästa sätt kunna möta kommande svängningar. Vi valde att säkerställa likviditet dels genom nya lånelöften, dels genom att minska våra investeringar i förvärv, för att kunna genomföra satsningar i våra befintliga fastigheter och för våra befintliga kunder. Efter krisens ankomst har NP3 genomfört förvärv där befintliga kunder varit hyresgäster eller där vi sett större mervärde än bara en bra avkastning på fastighetsnivå. Efter periodens utgång har vi förvärvat två fastigheter. En i Östersund med en befintlig kund som hyresgäst där vi ser ett värde i fortsatt gemensam expansion, samt en fastighet i Skellefteå där vi sedan tidigare äger de direkt anslutande fastigheterna.

Sedan covid-19-krisens ankomst har vi även påbörjat projekt om 27 miljoner kronor som syftar till att öka uthyrningsgraden och ge en god avkastning på investerat kapital. Totalt har vi under första kvartalet investerat drygt 300 miljoner kronor i projekt och förvärv. Fastighetsbeståndet har vuxit i värde med 13 procent till drygt 11,7 miljarder kronor sedan samma period i fjol. Förvaltningsresultatet uppgår till 120 miljoner kronor och motsvarar en tillväxt på 16 procent. Förvaltningsresultat för kvartalet påverkas av en mer konservativ syn på kundfordringar, givet dagens marknadsläge, med en reservering på 3 miljoner kronor.

I spåren av covid-19-pandemin har styrelsen valt att föreslå en justerad utdelning på stamaktierna till årsstämman. Det ursprungliga förslaget innebar en utdelning om 3,40 kronor fördelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,70 kronor. Det justerade förslaget innebär att vid ett tillfälle, med förslag till avstämningsdag den 16 juni, dela ut 1,70 kronor. Ambitionen är att till hösten, när visibiliteten och de långsiktiga effekterna av covid-19 kan förväntas vara tydligare och lättare att bedöma, kalla till en extra bolagsstämma och föreslå en ytterligare utdelning om resterande 1,70 kronor. Det justerade förslaget från styrelsen är en försiktighetsåtgärd som vidtas för att, i denna turbulenta tid, på bästa sätt kunna tillvarata våra aktieägares intressen. Förslaget till utdelning på preferensaktierna är oförändrat.

Framtiden

Inför framtiden är osäkerheten stor. Vi kan konstatera att det justerade hyresvärdet som förföll till betalning per sista mars har influtit till 97 procent. Vi har i förhandlingar med ett fåtal hyresgäster dock gjort eftergiften att tillåta månadsvis betalning av hyran för det andra kvartalet samt att tillåta månadsbetalning i efterskott. Vi har accepterat rabatter på totalt 4 miljoner kronor varav vi estimerar med 1,5 miljon kronor i ersättning från det statliga stödpaketet. Av maj månads justerade hyresvärde har inbetalningar per förfallodagen skett i samma nivå som vid tidigare månadsförfall. Med flertalet av de kunder som inte betalat pågår affärsmässiga förhandlingar. NP3 kommer försöka hjälpa så många som möjligt men det bygger på en långsiktig affärsmässighet tillsammans med våra kunder.

Avslutningsvis

NP3 hade tillgänglig likviditet och kreditfaciliteter som vid periodens utgång uppgick till 435 miljoner kronor. Under kvarvarande delen av året har NP3 138 miljoner kronor att refinansiera i bank. Tillgång till likviditet är viktigt för uthyrningsarbetet som trots dessa tider fortgår. Att kunna genomföra hyresgäst Anpassningar för att optimera lokaler är mer viktigt än någonsin. Under första kvartalet uppgick nettouthyrningen till 5 miljoner kronor varav nästan 4 miljoner kronor avser mars. Inte stora tal – men viktiga, då vi vet att antalet konkurser kommer att öka och då jag förväntar mig en sjunkande efterfrågan på lokaler i närtid. Men som jag brukar påpeka kan vi även under dessa förutsättningar erbjuda lokaler till ett pris som kraftigt understiger nyproduktion, då snittvärdet för vårt fastighetsbestånd uppgår till 8 500 kronor per kvadratmeter.

Jag vill passa på att rikta ett stort tack till NP3s alla medarbetare som i den utmanande situationen vi befinner oss i fortsatt genererar en god kvalitet på sitt arbete. Det har bland annat lett till nämnda positiva nettouthyrning och till att den påverkan som covid-19 haft på NP3 hittills varit begränsad.



Andreas Wahlén
Verkställande direktör

Nyckeltal

	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	368	338	358
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	1 381	1 290	1 350
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, mkr	11 730	10 414	11 402
Förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm	8 494	8 073	8 446
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93
Överskottsgrad ¹⁾ , %	68	65	71
Direktavkastning ¹⁾ , %	6,8	6,7	6,7
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, stamaktie ¹⁾ , %	23,6	17,1	25,2
Avkastning på eget kapital ¹⁾ , %	20,1	15,6	21,4
Avkastning på eget kapital, före skatt ¹⁾ , %	23,8	18,8	25,3
Avkastning på förvaltningsresultat ¹⁾ , %	13,3	13,1	13,4
Skuldsättningsgrad ¹⁾ , ggr	1,6	1,7	1,6
Skuldkvot ¹⁾ , ggr	9,5	9,4	9,4
Räntetäckningsgrad ¹⁾ , ggr	3,3	3,3	3,6
Belåningsgrad ¹⁾ , %	59,1	59,9	58,8
Soliditet ¹⁾ , %	34,6	33,1	34,7
Genomsnittlig ränta, %	2,88	2,71	2,76
Aktierelaterade, stamaktie			
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie ¹⁾	62,37	52,56	61,42
Långsiktigt substansvärde kr/stamaktie ¹⁾	71,96	59,85	70,36
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹⁾	1,97	1,69	8,21
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	1,41	1,73	13,60
Utdelning, kr/stamaktie	-	-	1,70 ²⁾
Aktiekurs vid periodens slut, kr/stamaktie	70,10	75,00	113,00
Aktierelaterade, preferensaktie			
Antal preferensaktier vid periodens slut, tusental	24 850	21 736	24 850
Eget kapital, kr/preferensaktie	32,50	32,50	32,00
Resultat, kr/preferensaktie	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr/preferensaktie	-	-	2,00 ²⁾
Aktiekurs vid periodens slut, kr/preferensaktie	26,50	34,15	36,50

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

²⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

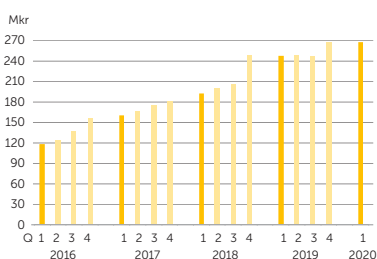
Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2020 Kvartal 1 jan-mar	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
Hyresintäkter	266	266	246	247	246	246	205	199	191
Fastighetskostnader	-76	-65	-48	-59	-79	-62	-44	-51	-70
Fastighetsskatt	-9	-13	-7	-8	-8	-7	-6	-6	-6
Driftöverskott	181	188	191	179	159	177	154	143	116
Central administration	-13	-13	-11	-13	-11	-13	-9	-11	-11
Resultat från intresseföretag	4	11	3	1	-	-	-	-	-
Finansnetto	-53	-52	-48	-44	-45	-44	-43	-41	-37
Förvaltningsresultat	120	134	135	122	103	121	102	91	69
Värdeförändringar fastigheter	18	325	24	63	36	102	33	44	33
Värdeförändringar finansiella instrument	-38	70	-21	-38	-19	-12	10	-14	-6
Resultat före skatt	100	529	139	147	119	211	145	120	96
Aktuell skatt	-9	-11	-10	-9	-8	-7	-8	-7	-4
Uppskjuten skatt	-1	-83	-4	-14	-6	-46	-20	3	-16
Periodens resultat*	89	434	125	125	105	159	116	116	77
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	89	434	124	124	105	158	113	116	77
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,2	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	3,2	0,2	0,2

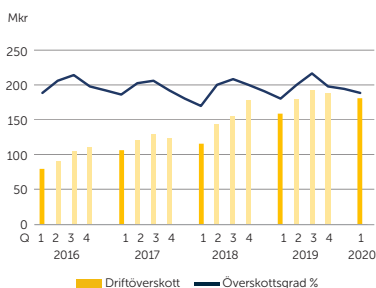
*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Finansiell ställning, mkr	2020 Kvartal 1 jan-mar	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
Förvaltningsfastigheter	11 730	11 402	10 661	10 309	10 414	10 496	8 972	8 697	8 530
Nyttjanderättstillgångar	73	72	61	61	62	-	-	-	-
Andelar i intresseföretag	154	149	129	101	-	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	21	23	23	25	27	20	13	13	12
Övriga tillgångar	107	99	137	136	159	90	57	71	80
Likvida medel	65	192	319	201	116	71	158	423	206
Totala tillgångar	12 150	11 937	11 330	10 833	10 778	10 677	9 199	9 204	8 828
Eget kapital	4 205	4 140	3 707	3 576	3 569	3 464	3 007	2 888	2 943
Uppskjuten skatt	452	450	369	365	353	350	303	289	291
Räntebärande låneskulder	7 013	6 911	6 706	6 359	6 397	6 542	5 662	5 785	5 334
Skuld nyttjanderätter	73	71	61	61	62	-	-	-	-
Derivat	69	36	102	80	43	24	13	22	8
Ej räntebärande skulder	338	329	385	392	354	296	214	220	251
Totalt eget kapital och skulder	12 150	11 937	11 330	10 833	10 778	10 677	9 199	9 204	8 828

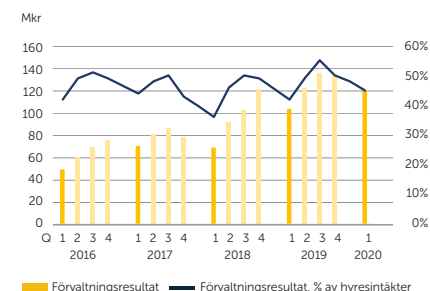
Hyresintäkter per kvartal



Driftöverskott per kvartal



Förvaltningsresultat per kvartal

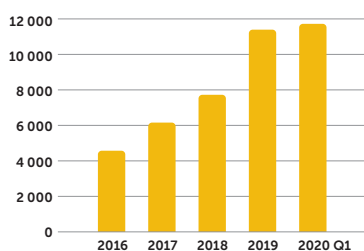


Rapport över totalresultat

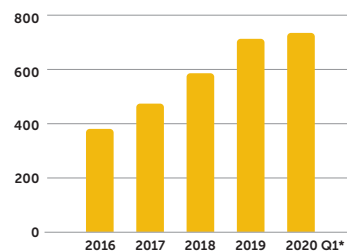
Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån helår
Hysesintäkter	266	246	1 006
Fastighetskostnader	-76	-79	-251
Fastighetsskatt	-9	-8	-37
Driftöverskott	181	159	718
Central administration	-13	-11	-49
Resultat från intresseföretag	4	-	14
Finansiella intäkter	0	0	4
Finansiella kostnader	-53	-45	-192
Förvaltningsresultat	120	103	494
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	18	36	448
Värdeförändringar finansiella instrument	-38	-19	-8
Resultat före skatt	100	119	934
Aktuell skatt	-9	-8	-38
Uppskjuten skatt	-1	-6	-107
Periodens resultat	89	105	789
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	89	105	789
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	89	105	787
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,2	0,2	1,3
Resultat efter skatt per stamaktie¹⁾	1,41	1,73	13,60
(Antal aktier anges i tusental)			
Antal stamaktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	54 339	54 339	54 339

¹⁾ Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden

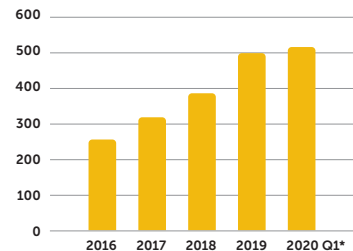
Fastighetsvärde, mkr



Driftöverskott, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



* Rullande 12 månader till rapportdag

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-mar 2020

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 16 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 120 mkr (103). Resultatökningen beror till störst del på bolagets tillväxt genom förvärv som resulterat i ett större fastighetsbestånd, men även på den milda vintern i flera av bolagets affärsområden. Förvaltningsresultat per stamaktie reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning motsvarade 1,97 kr/stamaktie (1,69) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 45 procent (42). Driftöverskottet för perioden uppgick till 181 mkr (159) vilket motsvarar en över-skottsgrad om 68 procent (65).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 18 mkr (36) och avser realiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -38 mkr (-19) och avsåg realiserade värdeförändringar i derivat och börsnoterade värdepapper.

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 89 mkr (105) vilket motsvarar 1,41 kr/stamaktie (1,73). Resultat per stamaktie är minskat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning vilken för perioden uppgick till 12 mkr (11).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 266 mkr (246). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv som lett till ett större fastighetsbestånd och även till viss del genom egna projekt, uthyrningar och intäktshöjande investeringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 244 mkr (226) och serviceintäkter 22 mkr (20). Serviceintäkterna består framförallt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten samt snöröjning.

Hyresvärdet för kontrakterad årshyra uppgick vid rapporttillfället till 1 078 mkr att jämföras med 1 052 mkr vid ingången av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick på balansdagen till 93 procent (93).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -76 mkr (-79). Kostnaderna fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -61 mkr (-68), reparationer och underhåll -10 mkr (-10) samt befarade och konstaterade kundförluster om -5 mkr (-1). Fastighetsskatt uppgick till -9 mkr (-8). Kostnader för tomträttsavgälder har tidigare redovisats som fastighetskostnader men har från och med införandet av IFRS 16 2019 omklassificerats till finansiella kostnader, uppgående till -1 mkr.

Centrala administrationskostnader uppgick till -13 mkr (-11) och bestod i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknadsförings-/försäljningskostnader. Andelen kostnader för central administration i förhållande till intäkter har ökat och uppgick till 5,0 procent att jämföras med 4,6 procent för motsvarande period 2019.

Bolagets investering i Fastighetsbolaget Emilshus AB klassificeras som intresseföretag. NP3s andel av intresseföretagets resultat har påverkat bolagets förvaltningsresultat positivt med 4 mkr. Av dessa utgjorde förvaltningsresultat 3 mkr, värdeförändringar 2 mkr och skatt -1 mkr.

De finansiella kostnaderna ökade och uppgick till -53 mkr (-45). Ökningen är framförallt en följd av ökad upplåning i bank och högre obligationslån. I de finansiella kostnaderna ingår förutom ränta och räntesäkring även -3 mkr (-1) i periodiserade lånekostnader. Dessutom har införandet av IFRS 16 avseende kostnader för tomträttsavgälder och övrig leasing ökat de finansiella kostnaderna med -1 mkr.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 2,88 procent (2,76). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 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 -9 mkr (-8) 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 avdrag.

Uppskjuten skatt uppgick till -1 mkr (-6) och utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Vid periodens utgång ägde NP3 368 (358) förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 381 000 kvadratmeter (1 350 000) fördelat på sex geografiska affärsområden. Av de sex affärsområdena ligger tyngdpunkten av beståndet i affärsområde Sundsvall dit 25 procent (25) av marknadsvärdet och 25 procent (25) av hyresvärdet är koncentrerat.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 11 730 mkr (11 402). I intjäningsförmågan uppgick direktavkastningen till 6,6 procent (6,6) 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 71 procent koncentrerat till huvudkommunerna i norra Sverige. NP3 äger även ett antal fastigheter som ligger utanför norra Sverige. Majoriteten av dessa ligger i Mellan-sverige med ett samlat hyresvärde om 30 mkr vilket motsvarade knappt 3 procent av det totala hyresvärdet.

NP3s fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Vid periodens utgång var industri den största fastighetskategorin och stod för 39 procent (38) av hyresvärdet. Handel var den näst största fastighetskategorin med 29 procent (29) av hyresvärdet. Inom handelskategorin stod konsumenthandel för 61 procent (60), business-to-business-handel för 26 procent (28), bilhallar och besikt-ningsanläggningar för 7 procent (6), och dagligvaruhandel för 6 procent (6). Konsumenthandeln inkluderar till exempel låg-priskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handels-fastigheterna har en lägre vakansgrad än genomsnittet för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin var 4,6 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 beskaftenhet en fastighet har medan branschexponeringen visar vilken bransch våra hyresintäkter är allokerade till. Skillnaden är att hyresgäster i en viss bransch kan hyra lokaler inom ett flertal olika kategorier. Detta blir mest tydligt avseende stat och kommun som sammantaget stod för 10 procent (10) 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 är fördelad mellan många branscher där industri- och bygghandel var den största.

Kontraktstruktur

På balansdagen hade NP3 cirka 1 800 (1 750) hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,2 år (4,2). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 86 avtal med en återstående löptid om 4,7 år (4,8) och de stod för 14 procent (13) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 1 159 mkr (1 131) och den kontrakterade årshyran till 1 078 mkr (1 052) 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 i Småland och har stort fokus på lokal närvaro. Fastighetsbeståndet omfattade 52 fastigheter per 31 mars 2020. Innehavet redovisas som intresseföretag och tabellen nedan visar NP3s resultatandel.

Resultat från intresseföretag, mkr	2020 jan-mar
Förvaltningsresultat	3
Värdeförändringar	2
Skatt	-1
Redovisat resultat	4

Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Fördelning inom handelskategorin (%)



Branschexponering (%)



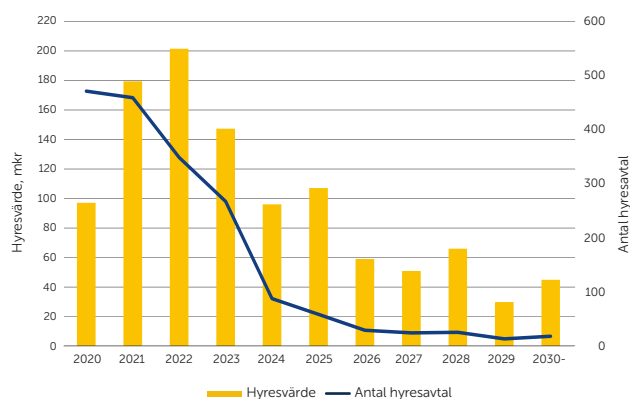
Fastigheter

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 31 mars 2020 utifrån hyresvärde

	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik (Axfood)	6
PostNord Sverige	9
Plantagen Sverige	5
Assemblin EI	11
Granngården	14
Swedol	7
Byggmax	11
Arbetsförmedlingen	5
Mekonomen	7
Sollefteå kommun	11
Totalt	86
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 158 mkr	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,7 år	
Hyresduration för totala kontraktsporföljen 4,2 år	

Förfallostruktur hyresavtal



Nettouthyrning

Värdet av tecknade avtal under perioden uppgick till 34 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal inklusive konkurser uppgick för perioden till -29 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 perioden uppgick till 5 mkr (7).

Nettouthyrning, mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Tecknade hyresavtal	34	22	110
Uppsagda hyresavtal inkl. konkurser	-29	-15	-86
Netto	5	7	24

Vakans

Under perioden ökade vakansvärdet med totalt 2 mkr. Ökningen beror på vakans i förvärvade fastigheter och negativt netto av periodens in- och avflyttningar. Periodens förändringar medförde ett totalt vakansvärde om 81 mkr vid rapportdagen och en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent.

Vid utgången av första kvartalet fanns tecknade avtal, ännu ej inflyttade, som uppgick till 23 mkr. Hyresvärdet för uppsagda men ej avflyttade avtal uppgick till 31 mkr, varav 21 mkr sker under 2020.

Vakansförändring

Vakansvärdets förändring, mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Ingående vakansvärde 1 jan	79	78
Nettoförändring av in-/avflyttningar	1	0
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1	4
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-3
Utgående vakansvärde	81	79
Uthyrningsgrad, %	93	93
Uppsagda avtal för avflytt, ej avflyttad	31	33
Varav förvärvade	1	1
Nyuthyrning, ej inflyttad	-23	-25

Avflyttningsår uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, mkr
2020	65	21
2021	17	5
2022	8	4
2023	3	1
Totalt	93	31

Vakansvärde per affärsområde

Per 31 mars 2020

Affärsområde	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	284	28	10
Luleå	188	13	7
Gävle	187	14	7
Dalarna	181	14	8
Umeå	178	5	3
Östersund	140	7	5
Totalt	1 159	81	7

Fastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal. Värderingspolicyen innebär att minst 90 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal 2 och 4 samt övriga fastigheter kompletteras med internvärderingar. Under kvartal 1 och 3 justeras fastighetsvärdena genom framförallt internvärderingar. Under kvartal 4 2019 externvärderades cirka 96 procent av av det totala fastighetsbeståndets värde. Dessa har legat till grund för de justeringar som skett via internvärderingar under första kvartalet 2020.

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.

Känslighetsanalys per 31 mars 2020

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, mkr
Marknadsvärde fastighet	5 %	+/-587
Direktavkastningskrav	0,25 %	-426/+459
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/-110
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	-/+28
Vakansgrad	1 %	-/+12

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till 11,7 mdkr. Värdeförändringen under perioden uppgick till 18 mkr vilket till övervägande del avsåg kassaflödesrelaterade förändringar. Avkastningsnivåerna på användes vid värdering under perioden varierade från 5,0 till 10,0 procent. Den genomsnittliga avkastningsnivån för värderingen av fastighetsbeståndet per 31 mars 2020 uppgick till 7,0 procent (7,0). I intjäningsförmågan kommande tolv månader uppgick direktavkastningen till 6,6 procent vid nuvarande värde på fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden tillträtt tio fastigheter till ett värde av 234 mkr. Dessutom har 76 mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 40 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt och 36 mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgäst Anpassningar. De nyförvärvade fastigheterna är lokaliserade i Skellefteå, Sundsvall, Haparanda, Mora, Västerås, Nyköping och Umeå.

Första kvartalets förvärv har genomförts under januari till februari. I samband med den pågående krisen förorsakad av covid-19 från och med mars 2020 har bolaget medvetet avstannat sin historiska tillväxt och förvärv för att istället stärka upp den befintliga verksamheten. I dagsläget utvärderar bolaget endast enstaka förvärv av strategiska skäl vilket även medfört att tecknade och tillträdde förvärv efter periodens utgång är begränsade. Omfattningen i bolagets projektverksamhet har bibehållits på historiska nivåer under hela kvartal ett som en del av tecknade och pågående projekttaganden samt bolagets prioritering att starta och finna nya projekt för att minska bolagets vakanser i den pågående krisen.

Förvaltningsfastigheternas kvadratmetervärde har från årets början ökat från 8 446 kr per kvadratmeter till 8 494 kr vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 helår
Ingående värde	11 402	10 496	10 496
Förvärv av fastigheter	234	156	1 075
Investeringar i bef. fastigheter	36	47	182
Investeringar i nybyggnation	40	7	79
Försäljningar	-	-328	-878
Realiserad värdeförändring	-	0	16
Orealiserad värdeförändring	18	36	432
Utgående värde	11 730	10 414	11 402
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	-	12	216

Fastighetsbeståndets fördelning per 31 mars 2020

Affärs- område	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde mkr	Fastighetsvärde mkr
Sundsvall	103	358	284	2 915
Gävle	66	258	187	1 902
Dalarna	62	247	181	1 793
Luleå	40	189	188	1 791
Umeå	62	202	178	1 824
Östersund	35	128	140	1 505
Totalt	368	1 381	1 159	11 730

Fastigheter

Segmentsrapportering

Den milda vintern har varit gynnsam för affärsområde Sundsvall, Gävle och Dalarna vilket resulterat i ökad överskottsgrad jämfört med samma period föregående år. I affärsområde Luleå har däremot vintern varit ovanligt snörik med högre kostnader som följd.

I affärsområde Sundsvall är uthyrningstrenden positiv vilket den sjunkande ekonomiska vakansen visar, dock har Sundsvall den högsta vakansen i beståndet. Överskottsgraden har stärkts i Sundsvall jämfört med föregående år men är fortsatt en av de lägsta av samtliga NP3s affärsområden. Primärt beror den låga överskottsgraden på vakansnivån och hyresstrukturen i fastighetsbeståndet. Gävles fastighetsvärde har ökat jämfört med samma period föregående år. Under de senaste tolv månaderna har fastigheter i framförallt Mellansverige förvärvat samtidigt som fastigheter i Småland avyttrades under andra kvartalet 2019. Av affärsområdets hyresvärde kommer 25 mkr, motsvarande 13 procent, från fastigheter som ligger utanför Gävleborg. Två fastigheter i Västerås och en fastighet i Örebro stod för drygt 55 procent av dessa 25 mkr.

I affärsområde Dalarna har vakansgraden ökat främst på grund av en större avflytt. Av affärsområdets hyresvärde härrördes 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.

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 jämfört med samma period föregående år, 32 procent i fastighetsvärde och 30 procent i hyresvärde. Tillväxten i affärsområdet har främst skett i Skellefteå.

Luleå har haft en begränsad tillväxt sedan samma period i fjol. I Gällivare har inflytt påbörjats i en nybyggd så kallad hantverkarlänga med mindre lokaler för verkstads- och industriändamål. Fastigheterna i affärsområdet är de som varit mest utsatta för en ansträngd vinter och har därmed höga fastighetskostnader vilket pressar ner överskottsgraden.

Segmentsrapportering i sammandrag

(3 mån) mkr	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Hyresintäkter o övriga intäkter	70	69	44	44	48	45	35	32	44	34	45	43	-	-1	286	265
Vakans	-7	-7	-3	-4	-3	-3	-2	-1	-1	-1	-4	-2	-	-	-20	-19
Rep. o underhåll	-3	-4	-2	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-	-	-10	-10
Fastighetskostn.	-17	-21	-8	-10	-7	-10	-8	-8	-9	-8	-13	-13	-	1	-61	-68
Fastighetsskatt	-2	-2	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-2	-1	-2	-1	-	-	-9	-8
Kundförluster	-2	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-1	0	-	-1	-5	-1
Driftöverskott	40	35	30	27	33	30	22	20	30	23	25	25	-	-1	181	159
Överskottsgrad, %	63	57	73	68	74	71	68	67	71	68	60	62			68	65
Antal fastigheter	103	96	66	68	62	59	35	31	62	46	40	38			368	338
Uthyrbar yta, tusen kvm	358	343	258	263	247	229	128	121	202	159	189	175			1 381	1 290
Hyresvärde	284	276	187	183	181	170	140	130	178	137	188	170			1 159	1 066
Ekonomisk vakans ¹⁾ , %	10	11	7	9	8	6	5	5	3	3	7	7			7	7
Fastighetsvärde	2 915	2 564	1 902	1 778	1 793	1 597	1 505	1 428	1 824	1 378	1 791	1 669			11 730	10 414

¹⁾ Beräknat på aktuellt hyresvärde på balansdagen.

Skilnaden mellan driftöverskott 181 mkr (159) och resultat före skatt 100 mkr (119) 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 kommande tolv månadersperiod utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per 31 mars 2020. 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 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.

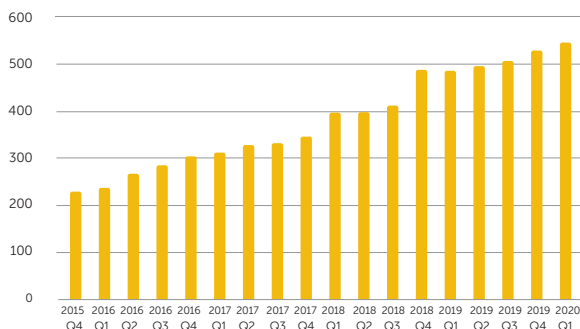
Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- 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 apr 2020	1 jan 2020	Förändring 3 mån
Justerat hyresvärde	1 153	1 123	
Vakans	-81	-79	
Hyresintäkter	1 072	1 045	
Fastighetskostnader	-257	-252	
Fastighetsskatt	-36	-36	
Driftöverskott	779	757	3 %
Central administration	-46	-46	
Finansnetto	-203	-194	
Resultat från aktieinnehav	13	13	
Förvaltningsresultat	543	530	2 %
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	9,08	8,84	3 %

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

Förvaltningsresultat från intjäningsförmåga, mkr



Kommentar till intjäningsförmåga

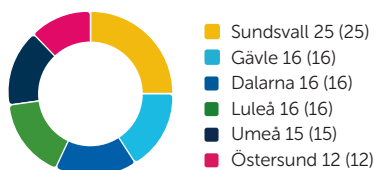
Jämfört med aktuellt hyresvärde om 1 159 mkr uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 1 153 mkr. De stora justeringsposterna var kommande in- och utflyttningar i tecknade kontrakt om 1 mkr och rabatter -8 mkr.

Från ingången av året har bolagets driftöverskott i intjäningsförmågan ökat med 3 procent till 779 mkr. Direktavkastningen i intjäningsförmågan uppgick till 6,6 procent på fastighetsvärdet 11 730 mkr. Förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan ökade med 2 procent jämfört med ingången av året.

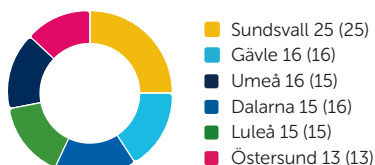
Förvärv och försäljningar

Inga tecknade, ej tillträdade förvärv eller frånträdade försäljningar fanns per 31 mars 2020. Se sidan 21 för förvärv efter periodens utgång.

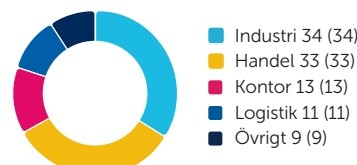
Hyresvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)



Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter tillträdda kvartal 1					
Björka 2	Haparanda	Handel	8 116	7,5	100
Bielke 6	Skellefteå	Logistik	4 031	3,2	87
Fanjunkaren 2	Västerås	Övrigt	2 411	2,7	96
Utmeland 47:34	Mora	Logistik	4 820	2,3	100
Pumpen 2	Umeå	Industri	3 341	2,2	100
Sture 13	Skellefteå	Industri	2 005	1,7	92

Fastighet	Ort	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad* %
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			27 035	21,6	

*vid transaktionsdag

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 första kvartalet 75 aktiva projekt med en total projektbudget om 218 mkr. I tabellen nedan redovisas projekt om minst 5 mkr i projektbudget.

- Vivsta 13:84 avser uppförandet av en industrifastighet i Timrå om 4 500 kvadratmeter. 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.
- Tällberg 4:13, 4:26 är en om- och tillbyggnation av den befintliga spa-anläggningen som tillhör Dalecarlia Hotel & SPA i Tällberg.

- Näringen 11:3, renovering och ombyggnation av Elektroskandias butik och kontor.
- Lastbilen 1, avser en hyresgäst Anpassning för SKF RecondOil som utökar sin nuvarande lokalyta i fastigheten Motorsågen 2 från 250 kvadratmeter till 770 kvadratmeter i fastigheten Lastbilen 1.
- Ljusta 3:10 avser en nybyggnation av padelhall på en befintlig byggrätt i Sundsvall. Padelanläggningen blir Norrlands största, totalt 4 300 kvadratmeter och ska inrymma bland annat tolv banor, gym, konferensytor, omklädningsrum och loungeavdelning.
- Vevstaken 9 i Umeå är ett kontorshotell som byggs om till ett kontor för Umeå kommun.

Större pågående ny- och utbyggnationer (>5 mkr)

Fastighet	Ort	Kategori	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget, mkr	Uthyrbar yta	Hyresvärde, mkr
Vivsta 13:84	Timrå	Industri	Roplan Machining AB	Q3 -20	55	4 509	4,6
Tällberg 4:13, 4:26	Tällberg	Övrigt	Dalecarlia Hotel & SPA	Q3 -20	18	400	1,0*
Näringen 11:3	Gävle	Handel	Elektroskandia Sverige AB	Q3 -20	6	1 280	1,4
Lastbilen 1	Östersund	Industri	SKF RecondOil AB	Q3 -20	6	770	0,8
Ljusta 3:10	Sundsvall	Övrigt	Padelhall	Q4 -20	38	4 300	3,7
Vevstaken 9	Umeå	Kontor	Umeå kommun	Q4 -20	7	740	0,9
Totalt					130	11 999	12,4

*Avser bashyra, därtill tillämpas även omsättningshyra.

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 2,5 år (2,2) 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. Som ett led i bolagets arbete att effektivisera sin skuldförvaltning genom att reducera antalet låne- och kreditavtal i förhållande till total kreditvolym har antalet avtal minskat i samband med låneförlängningar. Vid årets början fanns 70 avtal att jämföras med 46 vid periodens slut.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad mellan 55 och 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), 6 932 mkr, i förhållande till fastighetsvärdet om 11 730 mkr, uppgick till 59 procent (59) per 31 mars 2020. Skuldkvoten, nettoskuld i för-

hållande till framåtriktat justerat driftöverskott i befintlig fastighetsportfölj, uppgick till 9,5 ggr (9,4).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 7 086 mkr inklusive räntebärande skulder relaterade till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, som uppgick till 73 mkr vid slutet av kvartal 1 2020. De räntebärande skulderna exklusive ovan skulder om 73 mkr uppgick till 7 013 mkr (6 913) varav bankfinansiering 5 611 mkr (5 524), obligationslån 1 375 mkr (1 375), övriga räntebärande skulder 52 mkr (42) samt periodiserade upplämningskostnader som minskat de räntebärande skulderna om 25 mkr (28).

Säkerställda lån i bank samt reverslån mot borgen utgjorde 80 procent (80) och icke-säkerställda obligations- och reverslån 20 procent (20) av totala räntebärande skulder, exklusive leasingsskulder. Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 138 mkr (1 563). Bolaget har under kvartal 1 2020 genomfört en förlängning av majoriteten av de banklån som hade ett förfall inom tolv månader per 31 december 2019 på löptider mellan två och tre år.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,88 procent (2,76). För banklån är den genomsnittliga räntan 2,35 procent (2,10) och för obligationslån 4,59 procent (4,42). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,3 år (2,4) och cirka 44 procent (45) av låneportföljen var räntesäkrad med en förfallostruktur mellan 1 och 10 år enligt tabell nedan.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 mars 2020	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Mkr	Andel, %
-12 mån	138	2,17	-	-	138	2
1-2 år	2 194	2,26	400	4,71	2 594	37
2-3 år	1 887	2,47	975	4,54	2 862	41
3-4 år	289	2,47	-	-	289	4
4-5 år	1 043	2,32	-	-	1 043	15
5-10 år	60	2,35	-	-	60	1
Summa resp. genomsnitt	5 611	2,35	1 375	4,59	6 986	100

Räntebindningsstruktur i bank- och obligationslån

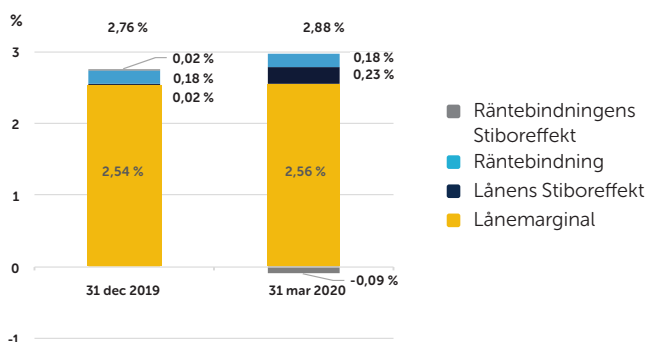
31 mars 2020	Derivat, mkr	Kapital, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-3 027	3 734	4,79	53
1-2 år	502	655	0,28	9
2-3 år	300	372	0,62	5
3-4 år	200	200	0,32	3
4-5 år	500	500	0,69	7
5-10 år	1 525	1 525	0,93	22
Summa resp. genomsnitt	0	6 986	2,88	100

Finansiering

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

Den genomsnittliga räntan (netto) för bolagets räntesäkringsportfölj var 0,20 procent (0,46). Den huvudsakliga förklaringen till ökningen av den genomsnittliga räntan från 2,76 till 2,88 procent från årets ingång var den allmänna ökningen i STIBOR 3M, vilken delvis neutraliserades via bolagets räntesäkring. Se vidare diagram nedan för ytterligare detaljer avseende detta.

Genomsnittlig räntenivå 31 dec 2019 och 31 mars 2020



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 2 969 mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet för derivaten uppgick till -69 mkr (-36) 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 -33 mkr.

Finansiering	2020 31 mar	2019 31 dec
Antal lån	46	70
Banklån, mkr	5 611	5 524
Obligationslån, mkr	1 375	1 375
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,88	2,76
Likvida medel, mkr	65	192
Belåningsgrad, %	59	59
Soliditet, %	35	35
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,2
Räntebindningstid, år	2,3	2,4
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	44	45
Skuldkvot, ggr	9,5	9,4

Eget kapital och skulder, %



Börsnoterade obligationslån

31 mars 2020

Löptid	Rambelopp, mkr	Mkr	Ränta, %	Räntevillkor, %	Räntegolv	Förfallodag
2017/2021	700	400	4,71	Stibor 3M + 4,50	Nej	2021-04-13
2018/2022	800	375	5,15	Stibor 3M + 5,00	Nej	2022-05-23
2019/2023	800	600	4,16	Stibor 3M + 4,00	Nej	2023-03-13

NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år. För stycket Eget kapital och substansvärde visar jämförelser inom parentes ingången av året.

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 7 099 (5 618) aktieägare. Aktiekursen för stamaktien uppgick till 70,10 kr (75,00) på balansdagen vilket motsvarade ett börsvärde om 3 809 mkr (4 075). Därutöver tillkommer preferensaktierna med ett börsvärde om 659 mkr (742) vid periodens slut. Periodens högsta betalkurs var 127,60 kr och noterades den 17 januari. Periodens lägsta kurs noterades den 18 mars och var 60,20 kr. Den volymviktade genomsnittskursen för aktien under perioden var 97,90 kr (67,95).

Aktien har under de senaste tolv månaderna räknat från balansdagen haft en nedgång med 7 procent (+27) att jämföras med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som steg 4 procent (29) och Carnegies fastighetsindex (CREX) som steg 1 procent (35). Aktiens totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har gett en avkastning på -3 procent (31) under tolv månader att jämföras med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som gett en avkastning på 6 procent (33). Nasdaqs totalavkastningsindex (OMXS GI), som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, hade under samma period en avkastning på -2 procent (9).

Utdelning

Den i bokslutskommunikén föreslagna utdelningen till årsstämman uppgick till 3,40 kr per stamaktie för verksamhetsåret 2019, fördelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,70 kr. Med anledning av covid-19-pandemin har styrelsen valt att föreslå en justerad utdelning på stamaktierna. Det justerade förslaget innebär att vid ett

tillfälle, med förslag till avstämningsdag den 16 juni, dela ut 1,70 kr. Ambitionen är att till hösten, när de långsiktiga effekterna av covid-19 kan förväntas vara lättare att bedöma, kalla till en extra bolagsstämma och föreslå en ytterligare utdelning om resterande 1,70 kr. Det justerade förslaget från styrelsen är en försiktighetsåtgärd som vidtas för att, i denna turbulenta tid, på bästa sätt kunna tillvarata våra aktieägares intressen.

Förslaget till utdelning på preferensaktierna är oförändrat med 2,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kr. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 142 mkr (211) vilket är en sänkning med 33 procent. Den föreslagna utdelningen avviker från bolagets utdelningspolicy och motsvarar 31 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

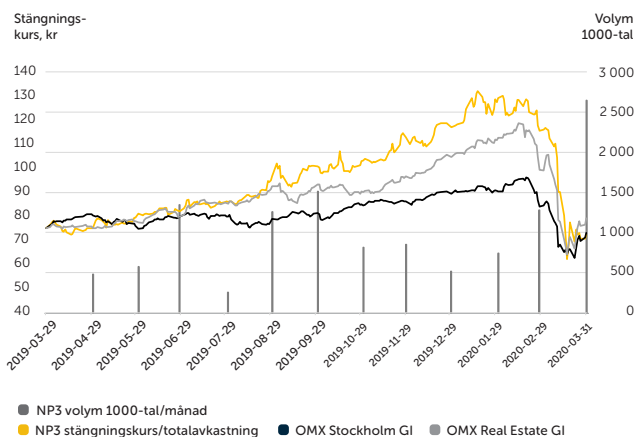
Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 4 205 mkr (4 140) varav preferenskapital 808 mkr (795) och innehav utan bestämmande inflytande 8 mkr (8). Totalt fanns 54 338 946 stamaktier och 24 850 000 preferensaktier vid periodens slut. Efter avdrag för preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande motsvarade eget kapital 62,37 kr per stamaktie (61,42). Soliditeten i bolaget uppgick till 35 procent (35). Långsiktigt substansvärde anger långsiktigt nettotillgångsvärde minskat med preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande och uppgick till 3 910 mkr (3 823) vilket motsvarar 71,96 kr per stamaktie (70,36). Aktiekursen vid periodens slut var 112 procent (184) av det egna kapitalet per stamaktie och 97 procent (161) av det långsiktiga substansvärdet per stamaktie.

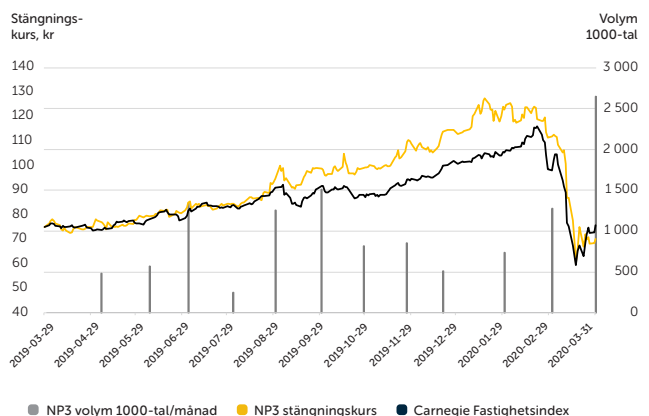
Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

	Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag	
	31 mar 2020	29 mar 2019	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-mar 2020	jan-mar 2019
Stamaktie	70,10 kr	75,00 kr	381	75	31 %	9 %	7,2 mkr	1,3 mkr
Preferensaktie	26,50 kr	34,15 kr	106	60	61 %	38 %	2,0 mkr	1,1 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 2019-12-31 och siffran inom parentes avser innehav och röster per 2019-12-31.

Aktieägare per 31 mars 2020	Antal stamaktier		Antal preferensaktier		Ägarandel	Röstvärde
Lars Göran Bäckvall (Poularde AB)	13 484 267		2 066 707		19,6 % (19,6)	24,1 % (24,1)
AB Sagax (Satrap Kapitalförvaltning AB)	11 571 061	↑	-		14,6 % (14,4)	20,4 % (20,0)
Fjärde AP-fonden	4 063 098	↑	2 470 072	↑	8,3 % (7,7)	7,6 % (7,0)
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 566 082	↓	-		5,8 % (5,8)	8,0 % (8,1)
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	685 071	↓	2 143 010	↓	3,6 % (3,9)	1,6 % (1,8)
SEB Investment Management	2 251 183	↑	41 118		2,9 % (2,4)	4,0 % (3,3)
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	↓	621 000	↓	2,7 % (2,8)	2,8 % (2,9)
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	-		1 666 666		2,1 % (2,1)	0,3 % (0,3)
Handelsbanken Liv	922 369	↓	598 698	↑	1,9 % (2,1)	1,7 % (2,0)
J.A. Göthes AB	1 041 600		416 686		1,8 % (1,8)	1,9 % (1,9)
RBC Investor Services Bank S.A.	176 309	↑	1 210 000	↑	1,8 % (1,7)	0,5 % (0,4)
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	1 035 867		-		1,3 % (1,3)	1,8 % (1,8)
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 011 549	↓	-		1,3 % (1,5)	1,8 % (2,1)
Ulf Greger Jönsson	-		960 000	↓	1,2 % (1,3)	0,2 % (0,2)
Nordea Bank ABP Filial SE (NDS)	-		615 680		0,8 % (-)	0,1 % (-)
Peg Capital Partners AB	-		581 189		0,7 % (0,7)	0,1 % (0,1)
Andra AP-fonden	542 974	↑	-		0,7 % (0,7)	1,0 % (0,9)
Öhman Bank S.A.	322 924		138 093		0,6 % (0,6)	0,6 % (0,6)
SEB AB, Luxembourg Branch, W8IMY	1 360		439 114		0,6 % (-)	0,1 % (-)
Nordnet Pensionsförsäkring AB	126 151	↓	304 522	↑	0,5 % (0,6)	0,3 % (0,3)
Summa 20 största ägare	43 351 865		14 272 555		72,8 % (72,0)	78,8 % (78,4)
Övriga aktieägare	10 987 081		10 577 445		27,2 % (28,0)	21,2 % (21,6)
Totalt antal aktier	54 338 946		24 850 000		100 %	100 %

Innehav per 31 mars 2020	Antal aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav	Röster
1 – 500	4 796	382 996	256 936	0,8 %	0,7 %
501 – 1 000	765	291 907	286 323	0,7 %	0,6 %
1 001 – 2 000	569	405 077	447 660	1,1 %	0,8 %
2 001 – 5 000	457	622 919	841 122	1,9 %	1,2 %
5 001 – 10 000	191	460 027	940 722	1,8 %	1,0 %
10 001 – 50 000	220	2 244 836	2 696 445	6,2 %	4,4 %
50 001 –	101	49 931 184	19 380 792	87,5 %	91,3 %
Totalt	7 099	54 338 946	24 850 000	100 %	100 %

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 730	10 414	11 402
Nyttjanderättstillgångar	73	62	72
Andelar i intresseföretag	154	-	149
Övriga anläggningstillgångar	21	27	23
Summa anläggningstillgångar	11 978	10 503	11 645
Övriga omsättningstillgångar exklusive likvida medel	107	159	99
Likvida medel	65	116	192
Summa omsättningstillgångar	172	275	291
Totala tillgångar	12 150	10 778	11 937
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 205	3 569	4 140
Uppskjuten skatt	452	353	450
Långfristiga räntebärande skulder	6 828	6 077	6 720
Långfristig räntebärande skuld nyttjanderätter	73	62	71
Derivat	69	43	36
Summa långfristiga skulder och avsättningar	7 422	6 535	7 277
Kortfristiga räntebärande skulder	185	320	193
Rörelseskulder	338	354	326
Summa kortfristiga skulder	523	674	519
Totalt eget kapital och skulder	12 150	10 778	11 937

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-01-01	266	1 879	1 312	3 458	6	3 464
Periodens totalresultat jan-mar 2019			105	105	0,2	105
Eget kapital 2019-03-31	266	1 879	1 417	3 562	7	3 569
Nyemission av preferensaktier	11	91		102	-	102
Emissionskostnader		-4		-4	-	-4
Utdelning			-211	-211	-	-211
Incitamentsprogram		1		1	-	1
Periodens totalresultat apr-dec 2019			683	683	1	684
Eget kapital 2019-12-31	277	1 968	1 888	4 132	8	4 140
Eget kapital 2020-01-01	277	1 968	1 888	4 132	8	4 140
Utdelning			-25*	-25	-	-25
Periodens totalresultat jan-mar 2020			89	89	0,2	89
Eget kapital 2020-03-31	277	1 968	1 952	4 196	8	4 205

NP3s aktiekapital består av 54 338 946 stamaktier samt 24 850 000 preferensaktier. *Avser föregående år.

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	120	103	494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-5	2	-11
Betald skatt	-14	-5	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	101	100	455
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3	-28	18
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3	60	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94	133	422
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-217	-121	-985
Avyttrade förvaltningsfastigheter	-	182	616
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-36	-48	-183
Investeringar i nybyggnation	-40	-7	-79
Investeringar i finansiella tillgångar	-5	-	-35
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-298	6	-637
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	99
Upptagna lån	431	104	2 827
Amortering av låneskulder	-341	-187	-2 392
Utbetald utdelning	-12	-11	-199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77	-94	336
Periodens kassaflöde	-127	45	121
Likvida medel vid periodens början	192	71	71
Likvida medel vid periodens slut	65	116	192

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 11 730 mkr (11 402) vilket motsvarar en ökning med knappt 3 procent sedan ingången av året vilket till största del förklaras av fastighetsförvärv.

Utgående likvida medel var 65 mkr (192). Eget kapital har påverkats av periodens resultat samt utdelning och uppgick till 4 205 mkr (4 140).

Periodiserade upplåningskostnader har minskat räntebärande skulder i balansräkningen med 25 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick efter justering för periodiserade lånekostnader till 6 828 mkr (6 720). Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 185 mkr (193) varav 145 mkr avsåg löpande amorteringar kommande tolv månader och 40 mkr förfall av reversskulder. Vid rapporttillfället hade bolagets räntederivat ett negativt värde om -69 mkr (-36).

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 73 mkr samtidigt som 73 mkr har redovisats som skuld per 31 mars 2020.

Belåningsgraden uppgick till 59 procent (59) och soliditeten till 35 procent (35). Bolagets skuldkvot var på balansdagen 9,5 ggr (9,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 94 mkr (133). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -217 mkr (-121), försäljningar av fastigheter bidrog med 0 mkr (182). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -36 mkr (-48) vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Nedlagda kostnader i nybyggnationer uppgick under perioden till -40 mkr (-7). Investeringar och avyttringar relaterade till finansiella tillgångar uppgick netto till -5 mkr (-).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 77 mkr (-94) varav nettoupplåning uppgick till 90 mkr (-83) och utdelning till -12 mkr (-11). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -127 mkr (45) vilket gav utgående likvida medel om 65 mkr (116).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	0	0	45
Rörelsekostnader	-18	-18	-71
Rörelseresultat	-18	-18	-26
Finansnetto	5	-7	37
Resultat efter finansiella poster	-13	-25	11
Resultat före skatt	-13	-25	11
Skatt på periodens resultat	-1	-8	-3
Periodens resultat	-14	-33	8

Balansräkning

Rapport i sammandrag, mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Immateriella tillgångar	2	1	2
Andelar i koncernbolag	658	650	658
Långfristiga fordringar koncernbolag	2 040	2 402	1 992
Andelar i intresseföretag	135	-	135
Andra finansiella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	2 836	3 054	2 788
Kortfristiga fordringar koncernbolag	2 482	2 201	2 407
Övriga kortfristiga fordringar	46	65	18
Likvida medel	29	122	169
Summa omsättningstillgångar	2 557	2 388	2 594
Totala tillgångar	5 392	5 442	5 382
Bundet eget kapital	277	266	277
Fritt eget kapital	1 631	1 752	1 670
Summa eget kapital	1 908	2 018	1 947
Långfristiga räntebärande skulder	3 395	3 267	3 344
Summa långfristiga skulder	3 395	3 267	3 344
Kortfristiga räntebärande skulder	59	68	59
Övriga skulder	30	89	32
Summa kortfristiga skulder	89	157	91
Totalt eget kapital och skulder	5 392	5 442	5 382

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 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

Effekter och risker beaktat covid-19

Det är fortfarande svårt att kvantifiera den påverkan som covid-19 kommer att ha på NP3s verksamhet. En av de stora utmaningarna är att bedöma varaktigheten i krisen vilket i sig är en av de mest avgörande faktorerna för att kunna kvantifiera dess effekter. Helt klart är dock att bolagets verksamhet kommer att påverkas på både kort och lång sikt. Sammanfattningen nedan visar bolagets nuvarande syn på hur krisen kan komma att påverka NP3s verksamhet inom olika områden.

Hyresförvaltning

Den mest omedelbara risken för NP3s verksamhet är osäkerheten avseende hyresgästernas förmåga att på kort och lång sikt kunna betala sin avtalsenliga hyra. En av styrkorna i NP3s verksamhet är diversifiering mellan olika branscher i bolagets hyresportfölj. Bolaget bedömer att hyresgäster i vissa särskilda segment såsom restauranger, hotell, lekland och sällanköpshandel på kort sikt kommer att vara mest påverkade av krisen genom minskade intäkter och besökare. För vissa andra branscher som till exempel konsumtionshandel och industri har påverkan hittills varit mindre. På sikt finns dock en allmän risk för minskad efterfrågan på lokaler som kan leda till sjunkande hyresnivåer som följd. Sammanfattningsvis bedöms samtliga branscher i olika omfattning drabbas av en mer långtgående kris vilket i sin tur medför att andelen osäkra fordringar och hyresförluster förväntas öka för NP3.

I dagsläget gör bolaget individuella överenskommelser med hyresgästerna vilket framför allt för andra kvartalet i år avser övergång från kvartalsvis till månadsvis betalning av hyran. När de nya reglerna om statligt stöd avseende hyran implementerats kommer NP3 även att spela en viktig roll för att bidra till överlevnad för särskilt drabbade bolag som har en långsiktig underliggande lönsamhet och som kvalificerar sig för detta stöd. I samband med nedsättning av hyror eller vid överenskommelser om hyresrabatter avser bolaget att nå affärsmässiga lösningar med hyresgäster där bolaget på lång sikt kompenseras för sina eftergifter.

Sammanlagt hade NP3 vid rapporttillfället beviljat omläggning av hyrorna för kvartal 2 2020 från kvartalsvisa till månadsvisa betalningar om totalt 20 mkr. Av de hyror som förföll per 31 mars 2020 hade bolaget erhållit betalning för cirka 97 procent vid rapporttillfället.

Finansiell ställning

Per den 31 mars 2020 hade bolaget likvida medel och befintliga kreditfaciliteter uppgående till cirka 435 mkr. Vid samma tidpunkt hade NP3 låneförfall inom de närmsta tolv månaderna uppgående till 138 mkr. Bolaget har sedan början av krisen arbetat med att stärka sin likviditet, genom nya kreditfaciliteter samt minskade investeringar i förvärv, för det fall krisen och dess effekter skulle bli mer varaktiga.

Den osäkerhet som krisen har fört med sig till finansmarknaden har för bolagets del på kort sikt medfört att finansieringskostnaderna har ökat. Om krisen blir långvarig kan även refinansiering av befintliga lån försäkras.

Transaktion och värdering

Bolaget har på grund av krisen avstannat sin historiska tillväxt skapad via förvärv för att istället fokusera på att stärka den befintliga verksamheten syftande till ökad uthållighet om krisen och dess effekter blir långtgående. Endast enstaka förvärv utvärderas av strategiska skäl i dagsläget, som till exempel att utöka fastighetsinnehaven i en geografisk ort med befintliga innehav sedan tidigare, för att kunna skapa förutsättningar för en lokal organisatorisk förankring.

NP3s värderingspolicy innebär att en majoritet av fastighetsbeståndet externvärderas under kvartal 2 och 4. Under kvartal 1 och 3 görs uppdateringar främst via internvärderingar med stöd från externa värderingar och transaktioner. För kvartal 1 hade inte bolaget noterat någon väsentlig påverkan på det kassaflöde som motiverar värdet samtidigt som avkastningsnivåerna bedömdes ligga på samma genomsnittliga historiska nivå, bland annat motiverat av avsaknaden av transaktioner och jämförelsetal. På längre sikt bedömer bolaget att det finns en risk att värderingen kan komma att påverkas negativt av minskande kassaflöden och sjunkande hyresnivåer. En långvarig kris kan även leda till högre avkastningsnivåer motiverade av en högre risk på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter.

Projektverksamheten

Bolaget har hittills inte sett några väsentliga effekter på pågående projekt. En av fördelarna med bolagets geografiska position i norra Sverige är att näringslivet i högre omfattning än i storstadsregionerna är mer lokalt förankrat och därför är bygg- och anläggningsverksamheten än så länge påverkad i en mindre omfattning. Bolaget sätter stor vikt på att genomföra sina pågående projekt då dessa i en majoritet av fallen är kopplade till redan tecknade hyresavtal. NP3s omprioritering att minska takten i tillväxt och förvärv till förmån för befintliga hyresgäster och fastighetsbestånd har även medfört att åtgärder som syftar till att finna och starta sådana nya projekt som bidrar till att minska bolagets vakanser prioriteras. Omfattningen i bolagets projekt bedöms därför bibehållas på historiska nivåer.

Organisation

NP3s delvis geografiskt utspridda organisation har bland annat medfört att medarbetarna är vana vid att arbeta och kommunicera via digital teknik, vilket har varit en fördel i krisen. Samtidigt har ordningsregler införts för medarbetare att arbeta hemifrån för att minska risken för smittspridning. Uppdatering till medarbetarna sker via regelbundna digitala möten. Det är med stolthet som vi kan konstatera att samverkan och kommunikation fungerat på ett mycket tillfredställande sätt tack vare flexibla och engagerade medarbetare.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Upplysningar enligt IAS34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen för 2019. Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Medarbetare och organisation, kvartal 1

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, Skellefteå, Borlänge, Östersund, Sollefteå och Stockholm. Under kvartalet har två personer påbörjat sin anställning på bolaget och två personer har slutat under samma tid.

Händelser efter periodens utgång

Tecknade förvärv efter 31 mars avser en fastighet i Östersund och en i Skellefteå. Hyresvärdet uppgår till drygt 4 mkr och kommer att bidra till en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 3 mkr.

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 av nyckeltalen återfinns på sidan 23.

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Räntebärande låneskulder	7 013	6 397	6 913
Kortfristiga placeringar	-16	-43	-16
Likvida medel i bank	-65	-116	-192
Likvida medel inkl. innehav i kortfristiga placeringar	-81	-159	-208
Nettoskuld	6 932	6 238	6 705
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget	89	105	787
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-12	-11	-48
Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieägarnas rätt till utdelning	76	94	739
Genomsnittligt antal stamaktier, tusen	54 339	54 339	54 339
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	1,41	1,73	13,60
Hysesintäkter	266	246	1 006
Driftöverskott	181	159	718
Överskottsgrad, %	68	65	71
Driftöverskott, rullande 12 mån	740	633	718
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	10 903	9 422	10 656
Direktavkastning, %	6,8	6,7	6,7
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	773	496	789
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 839	3 174	3 691
Avkastning på eget kapital, %	20,1	15,6	21,4
Resultat efter skatt, hänförligt till aktieägare i moderbolaget, rullande 12 mån	771	492	787
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning	-50	-33	-48
Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande	3 060	2 678	2 934
Avkastning på eget kapital, stamaktie, %	23,6	17,1	25,2
Resultat före skatt, rullande 12 mån	914	595	934
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 839	3 174	3 691
Avkastning på eget kapital, före skatt, %	23,8	18,8	25,3
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån	511	416	494
Genomsnittligt totalt eget kapital	3 839	3 174	3 691
Avkastning på förvaltningsresultat, %	13,3	13,1	13,4
Nettoskuld	6 932	6 238	6 705
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 205	3 569	4 140
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Nettoskuld	6 932	6 238	6 705
Driftöverskott, framåtriktat 12 mån enligt intjäningsförmåga	779	707	757
Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 mån	-46	-44	-46
Justerat driftöverskott	733	663	711
Skuldkvot, ggr	9,5	9,4	9,4
Periodens resultat före skatt	100	119	934
Återläggning värdeförändringar	20	-17	-440
Återläggning finansiella kostnader	53	45	192
Justerat resultat före skatt	173	147	686
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,3	3,6
Nettoskuld	6 932	6 238	6 705
Marknadsvärde fastighetsportfölj	11 730	10 414	11 402
Belåningsgrad, %	59,1	59,9	58,8
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 205	3 569	4 140
Balansomslutning	12 150	10 778	11 937
Soliditet, %	34,6	33,1	34,7
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 205	3 569	4 140
Avdrag preferenskapital	-808	-706	-795
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-8	-7	-8
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	54 339	54 339	54 339
Eget kapital, kr/stamaktie	62,37	52,56	61,42
Eget kapital enligt finansiell ställning	4 205	3 569	4 140
Avdrag preferenskapital	-808	-706	-795
Avdrag innehav utan bestämmande inflytande	-8	-7	-8
Återläggning derivat	69	43	36
Återläggning uppskjuten skatt	452	353	450
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	54 339	54 339	54 339
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	71,96	59,85	70,36
Förvaltningsresultat	120	103	494
Avdrag preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, mkr	-12	-11	-48
Genomsnittligt antal stamaktier, tusen	54 339	54 339	54 339
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	1,97	1,69	8,21

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 resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.

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 innehav utan bestämmande inflytande, 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 balanssumslutningen.

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.

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 högvärdig 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

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

Tfn +46 70 666 19 15

Styrelseledamöter

Gunnar Lindberg

Lars Göran Bäckvall

Mia Bäckvall Juhlin

Nils Styf

Åsa Bergström

Kalendarium

Delårsrapporter

Januari–juni 2020: 10 juli 2020

Januari–september 2020: 23 oktober 2020

Bokslutskommuniké 2020: 19 februari 2021

Årsstämma 2020

15 juni 2020

Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier

30 april 2020

31 juli 2020

30 oktober 2020

29 januari 2021

Pressmeddelanden under kvartal 1 och efter perioden

27/1 NP3 Fastigheter förvärvar fastigheter för 169 mkr

21/2 Bokslutskommuniké 2019

30/3 NP3 Fastigheter senarelägger årsstämman

8/4 Årsredovisning 2019

14/4 Uppdatering av NP3 Fastigheters verksamhet beaktat påverkan av covid-19

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

NP3 Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556749-1963, info@np3fastigheter.se

Besöksadress huvudkontor

Gärdevägen 5A, Sundsvall

Postadress

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

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

Sundsvall den 5 maj 2020